

UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

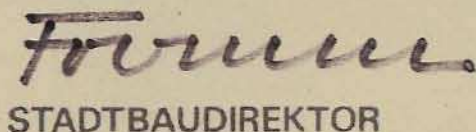
STADTTEIL TÜBINGEN-HIRSCHAU BEBAUUNGSPLAN " RITTWEG " M 1 : 1000

TÜBINGEN. DEN 10. DEZ. 1981 / 25. OKT. 1982
BÜRGERMEISTERAMT.

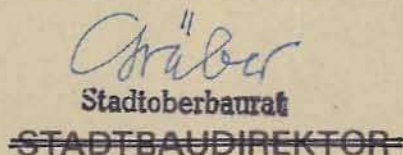
IV


BÜRGERMEISTER

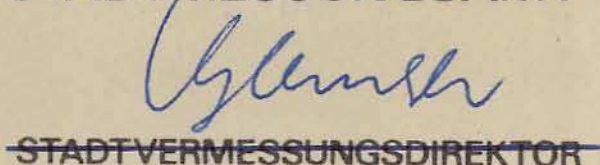
STADTPLANUNGSAMT


STADTBAUDIREKTOR

TIEFBAUAMT


Stadtoberbauplatz
~~STADTBAUDIREKTOR~~

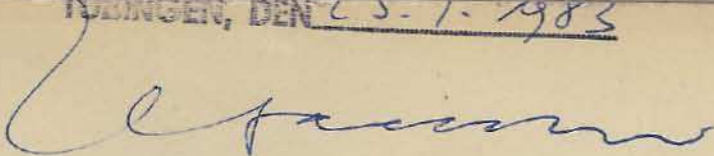
STADTMESSUNGSAMT


~~STADTVERMESSUNGSDIREKTOR~~

GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG
VOM 23.7.1983 NR. 1061/83
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

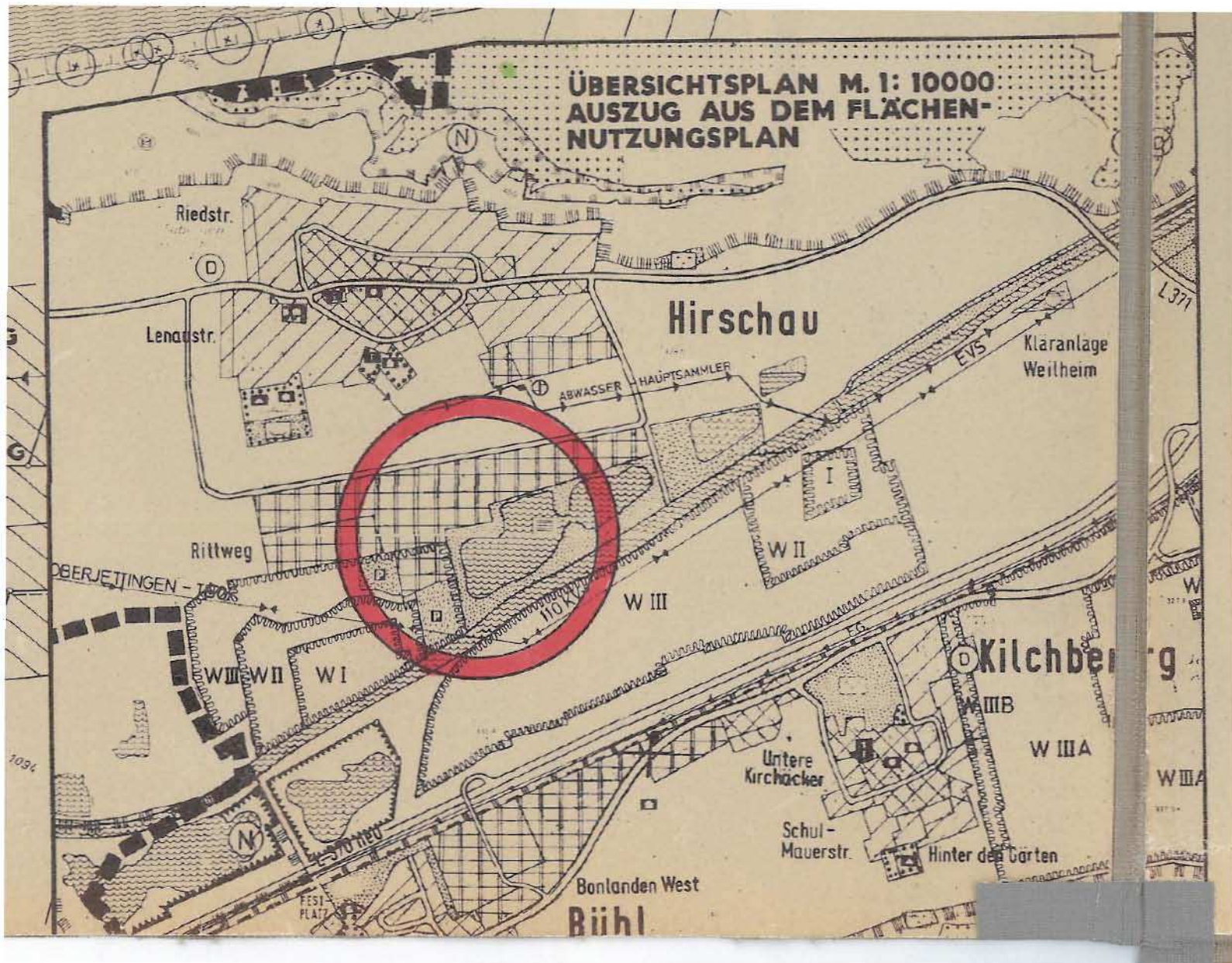
SACHBEARBEITER : SAILE

TÜBINGEN, DEN 23.7.1983



Nr. 3523

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10000
AUSZUG AUS DEM FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I Seite 2256) mit den Änderungen der Beschleunigungsnovelle vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) i.V.m. den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG i.V.m. den §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Industriegebiet

siehe Planeintrag

In Anwendung von § 1 Abs. 4 BauNVO werden im Industriegebiet in der "Zone A" Produktionsanlagen ausgeschlossen.

1.2 Gewerbegebiet

siehe Planeintrag

Gem. § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebe und Anlagen, die das Grundwasser gefährden, nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG i.V.m. den §§ 16 - 21a BauNVO)

siehe Planeintragungen

Bezugsebene für die eingetragenen Gebäudehöhe ist die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Von der festgesetzten Gebäudehöhe können Ausnahmen für technische Aufbauten, Silos, Mischanlagen usw. zugelassen werden.

Die zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich der ausgewiesenen Schutzzone der 20 KV-Leitung in dem Maße eingeschränkt, daß stets ein Mindestabstand von 5 m zu den spannungsführenden Leiterseilen gesichert ist.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG i.V.m. § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird festgesetzt:

"a" - abweichende Bauweise - offen, jedoch Gebäudelängen bis max. 130 m zulässig.

4. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Industriegebiet zählen auch Kranbahnen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, zu den Nebenanlagen.

5. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)

Soweit gesonderte Flächen für Stellplätze ausgewiesen sind, ist nur diese Nutzung zulässig.

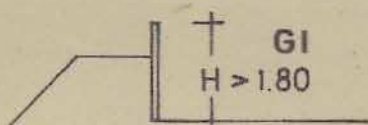
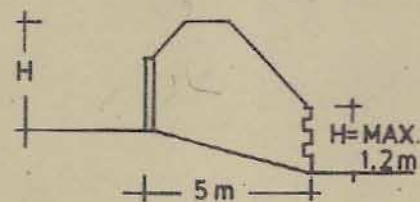
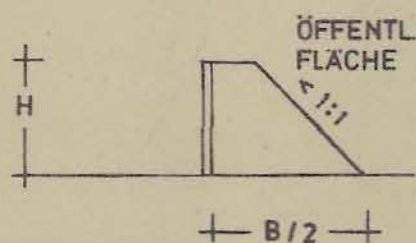
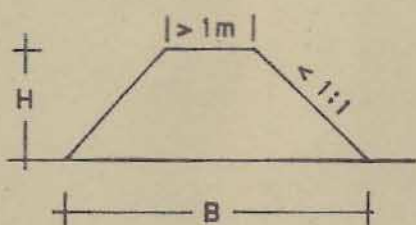
Grundstückszufahrten über festgesetzte Erdaufschüttungen sind unzulässig. Über flächenhafte Anpflanzungen sind nur notwendige Zufahrten mit max. Breite von 10 m zulässig.

6. Grünflächen und Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

Die ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grün- und Wasserflächen dienen dem Spiel- und Badebetrieb im Sinne der Naherholung und Freizeitgestaltung. Zulässig sind auch Nebennutzungen wie sanitäre Einrichtungen, Kioske sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zweiräder auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen.

7. Flächen für Aufschüttungen (Schutzwälle) u. Sichtschutzmauer
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 17 und 24 BBauG)

Als Abschirmung des Industriegebietes gegen die Ortslage sowie gegen die angrenzenden Grünflächen für Naherholung u. Freizeitgestaltung werden Flächen für Erdaufschüttungen und die im Plan dargestellte Sichtschutzmauer festgesetzt.



Für die Erdaufschüttungen gilt folgendes:

Die Kronenhöhe (H) soll im verdichteten Zustand mindestens ein Drittel der jeweils dargestellten Streifenbreite (B) aufweisen $H = \frac{1}{3} B$

Die Dammkrone soll mind. 1 m breit sein.

Die Böschungsneigungen sollen nicht steiler als 1:1 sein. Der Böschungsfuß ist im Bereich von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 0,5 m zurückzunehmen.

Als Ausnahme kann die der öffentlichen Fläche abgewandte Hälfte des Walls durch eine Mauer ersetzt werden, wenn die festgesetzte Höhe dabei eingehalten wird. (siehe Schemaschnitt)

Als Ausnahme können die festgesetzten Wälle zwischen Industriegebiet und privater Grünfläche auf 5 m Breite reduziert werden, wenn die festgesetzte Höhe eingehalten wird und wenn die der Grünfläche zugewandte Sockelmauer als max. 1,2 m hohe bepflanzte Mauer ausgeführt wird.

Für die Sichtschutzmauer gilt folgendes:

Die Lage ist verbindlich.

Die Mauer ist geschlossen und massiv herzustellen, oder als begrünbare Fertigteil-Sichtschutzmauer.

8. Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BBauG)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung bezüglich Strom, Wasser und Abwasser werden Leitungsrechte ausgewiesen.

9. Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BBauG)

Im Plangebiet wird die 20 kV-Freileitung als Versorgungsleitung mit Schutzstreifen festgesetzt.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Pflanzgebote, Pflanzenerhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BBauG)

Zur rechtlichen Ausformung des Grünordnungsplanes nach § 9 Naturschutzgesetz werden Gebote zur Anpflanzung und zur Pflanzenerhaltung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Zur Erfüllung der Pflanzgebote sind heimische und standortgerechte Arten mit mindestens durchschnittlich einer Pflanze je qm zu verwenden wie z.B.

Bäume: Graupappel, Stieleiche, Hainbuche, Spitzahorn, Poterle, Traubekirsche, Baumweide, Esche

Sträucher: Aschweide, Painweide, Pfaffenhütchen, Weißerle, Schneeball, Feldahorn, Weißdorn, Hartriegel, Liguster, Holunder

Zierformen und Nadelgehölze sind auch außerhalb der Pflanzgebote zu vermeiden.

Innerhalb des flächigen Pflanzgebotes für Sträucher sind notwendige Zufahrten bis maximal 10 m Breite zulässig.

Innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung ist mit den Baumkronen ein Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen auf Dauer einzuhalten.

Der Standort bei Pflanzgeboten für Einzelbäume ist ausnahmsweise um 5 m verschiebbar, wenn z.B. Stellplätze, Einfahrten, Kanäle o. dergl. dies erfordern.

Sukzessionsflächen Auenwald sollen durch Bewirtschaftungsverzicht von selbst entstehen. Regulierende Eingriffe in den Pflanzenbestand im Interesse der öffentlichen Sicherheit sowie aus wasserwirtschaftlichen oder pflanzensoziologischen Gründen sind zulässig.

Sukzessionsflächen Uferzone sind erstmalig als Röhrichtgürtel herzustellen und ab dem 3. Jahr nach Herstellung sich selbst zu überlassen. Holzstege für Fischer sind im Abstand zueinander von mindestens 50 m senkrecht zur Uferlinie zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (GBl. S. 352), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.2.1980 (GBl. S. 116) wird folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen:

1. Fassaden und Dachgestaltung

Zur Fassaden- und Dachgestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farbtöne nicht zulässig.

Für die als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen nach Ziff. A 2 werden Farbtöne in grün, blaugrün oder graugrün vorgeschrieben.

2. Einfriedigungen

Zum Schutz von Sukzessionsflächen während des Aufwuchses sind Drahtgeflechtzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Nach Wegfall des Schutzzweckes sind die Zäune zu entfernen.

Im Industrie- und Gewerbegebiet sind Einzäunungen der Bereiche mit Pflanzgebot zur Straße hin nur bis max. 0,50 m Höhe zulässig, rückwärtig, d.h. zur Betriebsfläche hin, sowie in allen übrigen Bereichen sind Einfriedigungen bis max. 2,50 m Höhe zulässig.

Die festgesetzte Sichtschutzmauer ist 1,80 m hoch, geschlossen und massiv oder als bepflanzbare Fertigteilmauer, Mindestdiefe 1 m herzustellen.

Die Einfriedigungen, die an die öffentlichen Grünflächen für Naherholung und Freizeit angrenzen, sind mind. 1,80 m hoch sowie geschlossen und massiv herzustellen.

3. Werbeanlagen

Anlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten und ähnlichen Werbeanlagen dienen, sind im gesamten Planbereich unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE :

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach Empfehlung des Ortschaftsrates

HIRSCHAU

am **12.10.1979** gemäß § 2 Abs.

(1) Bundesbaugesetz (BBauG) in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am **12.11.1979**

beschlossen und am **9.6.1980**

öffentlich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. (1)

BBauG erfolgte am **16.6.1980**

und in der Zeit vom **18.6.1980**

bis **1.7.1980**

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat nach Empfehlungsbeschuß des Ortschaftsrates **HIRSCHAU**

vom **22.1.1982**

den Bebauungsplan als Entwurf

am **22.3.1982** gebilligt und

dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 2 a Abs. (6) BBauG nach

vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung

in der Zeit vom **26.4.1982**

bis **25.5.1982** beim Bürgermeisteramt Tübingen öffentlich ausgelegt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde nach vorheriger Empfehlung des Ortschaftsrates

HIRSCHAU gemäß § 10

BBauG vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen in öffentlicher Sitzung

am **11.4.1983** als Satzung

beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Reg. Präs. Tübingen

vom **23.9.1983** / Nr. **1061 / 83**

genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes

wurde gemäß § 12 BBauG am **4.10.1983**

wurde gemäß § 12 BBauG

ortsübliche bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der

Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem.