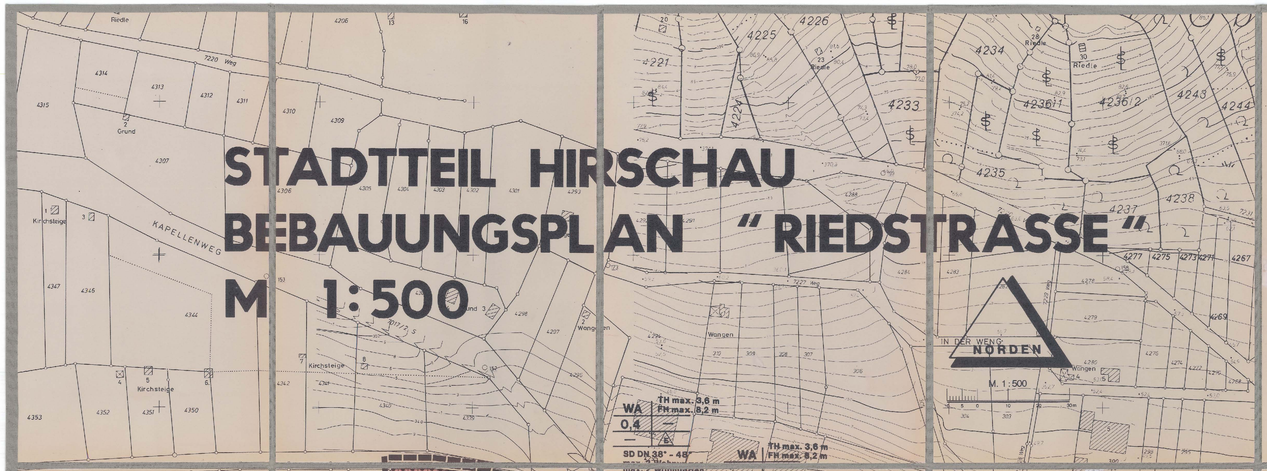
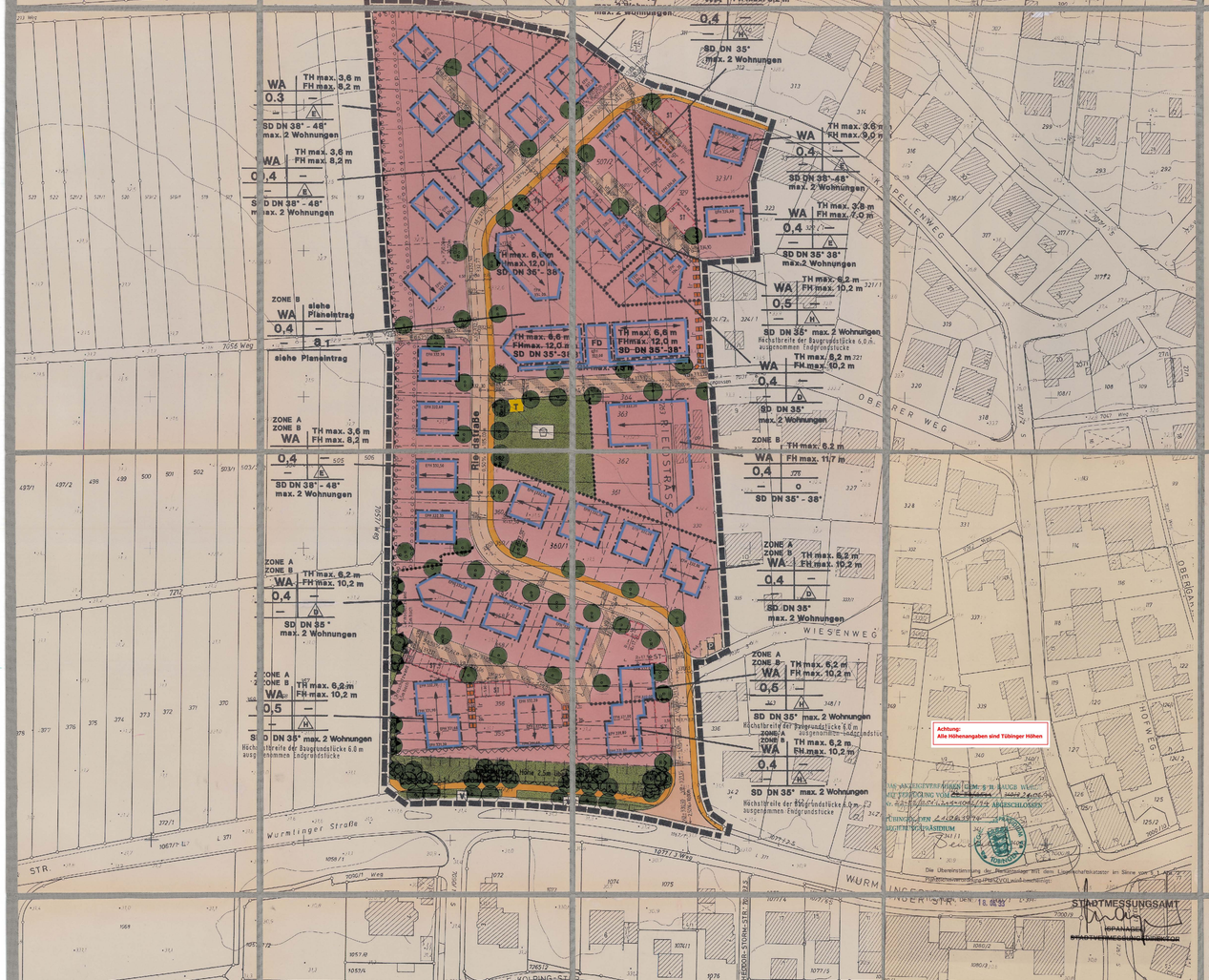
STADTTEIL HIRSCHAU
BEBAUUNGSPLAN "RIEDSTRASSE"
M 1:500





ZEICHENERKLÄRUNG

- GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZEN
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- STRASSENFLÄCHE
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- GEHWEG
- F — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- ST — STELLPLÄTZE
- 392,3 — HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHE (HINWEIS)
- GFR — GEH-/FAHR-/LEITUNGSRECHT
- BÖSCHUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- T — TRAFOSTATION
- LÄRMSCHUTZWAND
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
- V — VERKEHRSGRÜN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / SPIELPLATZ
- PFLANZGEBOT FÜR EINHEIMISCHE STANDORTGERECHTE BÄUME UND BÜSCHE
- ROTDORN (PFLANZEMPFEHLUNG)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	TH FH
0,3	–
–	E

BAUGEBIET	TH =TRAUFHÖHE FH =FIRSTHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	–
–	BAUWEISE

- SD — SATTELDACH
- DN — DACHNEIGUNG
- O — OFFENE BAUWEISE
- a1 — ABWEICHENDE BAUWEISE
- E — OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — OFFENE BAUWEISE NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H — OFFENE BAUWEISE NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- FIRSTRICHTUNG
- BEREICH OHNE EIN- U. AUSFAHRT
- EFH — ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
- TH MAX.3,6m — TRAUFHÖHE MAX. 3,6m
- FH MAX.8,2m — FIRSTHÖHE MAX. 8,2m
- GH MAX.3,5m — GEBÄUDEHÖHE MAX. 3,5m



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "RIEDSTRASSE"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466 ff) wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

1.2 Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (6) BauNVO).

1.3 In Anwendung von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.4 Aufgrund von § 5 (1) Nr. 6 BauGB wird in Teilbereichen die Wohnungszahl beschränkt. (Siehe Planeintrag)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe, Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern; Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern) festgesetzt. (Siehe Planeintrag) Die Nutzungswerte sind Höchstwerte. Die Nutzungsmaße ergeben sich aus den Schemaschnitten.

2.2 In Anwendung von § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß ohne Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern wasserdurchlässige Beläge (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) verwendet werden oder bei großflächigen Garagen bzw. Garagengeschossen eine Erdüberdeckung (Mutterbodenauflage) von mindestens 0,5 m gewährleistet ist.

3. BAUWEISE
(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

2.1 Offene Bauweise (o)
Offene Bauweise, unter der Maßgabe "nur Einzelhäuser zulässig", "nur Doppelhäuser", "nur Hausgruppen zulässig", (Siehe Planeintrag)

3.2 Abweichende Bauweise (a)
Als abweichende Bauweise (a) wird offene Bauweise, mit einer zulässigen Gebäudelänge bis zu 70 m, festgesetzt.

3.3 Gebäudestellung
Für die Stellung der Hauptgebäude sind die festgesetzten Firstrichtungen maßgebend. (Siehe Planeintrag)

4. GRUNDSTÜCKSBREITEN
(§ 9 (1) Ziff. 3 BauGB)
Für Teilbereiche wird eine Höchstbreite der Baugrundstücke festgelegt. (Siehe Planeintrag)

5. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 23 BauNVO)

5.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen können unselbständige Nebenbauten und Anlagen entgegen dem Ausschluß, soweit eine Freiflächenüberdeckung (Mutterbodenauflage) von mindestens 0,5 m gewährleistet ist.

5.2 Mit Mistergärten kann eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nur, wenn sie der passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen und von dahinterliegenden Wohnräumen baulich abgetrennt sind.

5.3 Das Überschreiten der Baugrenze um das Maß der erforderlichen Dämmstärke für die Nachträgerwärmedämmung ist zulässig.

6. NEBENANLAGEN
(§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig. Auf Grundstücken mit freistehenden Einzelhäusern kann eine Grundfläche von 15 m² zugelassen werden, wenn die Gebäude eine Dachbegrünung erhalten.

7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Im allgemeinen Wohngebiet sind bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen mindestens 10 % der nach Bauordnungsrecht notwendigen Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen herzustellen.

Soweit auf den Baugrundstücken Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, sind diese nur auf diesen Flächen und auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 (1) 22Ff. 15 BauGB)
Auf den öffentlichen Grünflächen sind nur zweckgebundene bauliche Anlagen (z. B. Lärmschutzwände, Kinderspielgeräte usw.) zulässig.

Ausnahmsweise kann auf der Fläche für den Kinderspielplatz eine unterirdische Nutzung mit Garagen zugelassen werden, sofern die Erddüberdeckung mindestens 1,00 m beträgt und die Funktion des Spielplatzes nicht beeinträchtigt wird.

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 (1) 21Ff. 13 BauGB)
Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der privaten Erschließung und der privaten Ver- und Entsorgung der anschließenden Baugrundstücke.

10. LÄRMSCHUTZ
(§ 9 (1) 24Ff. 24 BauGB)
Zum Schutze der Bewohner der Gebäude vor unzumutbaren Verkehrslärm von der Nürnberger Straße (L 371) werden folgende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen
  1. Errichtung einer 3,5 m hohen holzverschalten und bewachsenen Lärmschutzwand (Luftschalldämmaß mindestens 25 dB) entlang des Feldweges (GV) an der Westgrenze des Baugebietes. (Siehe Planeintrag). Die Lärmschutzwand muß bis Bezugsfertigkeit der Gebäude erstellt werden.
  2. Errichtung eines Lärmschutzwalles (Höhe = mind. 7,50 m) parallel zur L 371. Der Lärmschutzwall ist bis Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erstellen.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen:
  (In Zone A)
  Entsprechende Grundrißgestaltung und Lärmschutzmaßnahmen an Außenwänden und Dächern (Bewertetes Schalldämmaß mindestens 40 dB), Türen und Fenstern (mindestens Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719) im Sinne der DIN 4109 "Ergänzende Bestimmungen", so daß in Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

11. PFLANZGEBOTE
(§ 9 (1) 25Ff. 25 BauGB)

a) Einzelpflanzungen mit Bäumen
Auf den festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Abweichungen von festgesetzten Standort bis zu 5,00 m sind zulässig.
Pflanzempfehlung (großkronige Laubgehölze):

Rotdorn	- Crataegus monogyna "Paul's Scarlet"
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Feldahorn	- Acer campestre
Walnuß	- Juglans regia
Apfelbaum	- Malus i.S.
Birnbaum	- Pyrus i.S.
Pflaumenbaum	- Prunus domestica
Ziergapfel	- Malus floribunda "John Downie"
Linde	- Tilia cordata

Für die mit K gekennzeichneten Einzelbäume wird die Baumart Robinia (Crataegus monogyna "Paul's Scarlet") empfohlen.

b) Flächenhaftes Pflanzgebot
Der Landschaft hin sind an westlichen Ortsrand je 15 m Grundstückstiefe ein Obstbaum landschaftsprägender Sorten zu pflanzen.

c) Stellplatzbegrünung
Parkplätze mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit je 1 Baum zu überstellen. Die Baumscheibe soll mindestens 12 m² groß sein und mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein. Auf den einzelnen Stellplatzgruppen ist jeweils nur ein Baumart zulässig.

d) Strauchpflanzungen
In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation sollen Strauchpflanzungen aus folgenden Arten zu mindestens 70 % aufgebaut sein:

Feldahorn	- Acer campestre
Salweide	- Salix caprea
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Weiß-Dorn	- Crataegus monogyna
Gemeine Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Feldrose	- Rosa arvensis
Essigrose	- Rosa gallica
Hundsrose	- Rosa canina
Weinrose	- Rosa rubiginosa
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Schlehe	- Prunus spinosa
Liguster	- Ligustrus vulgare
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Stachelbeere	- Ribes uva crispa
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Heinbuche	- Carpinus betulus

12. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN
(§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (1) LBO)
Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (NN) zwingend festgesetzt. Unterschreitungen können als Ausnahme zugelassen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 0,30 m unter der festgesetzten EFH aufzufüllen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 17.12.1959 (GBl. S. 426) werden folgende bauordnungsrechtlich Festsetzungen getroffen:

1. DACHGESTALTUNG
Die zulässige Dachform und Dachneigung ist im nebenstehenden Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sind Dachaufbauten und Einschnitte nur bis 1/3 der Länge der jeweiligen Dachseite zulässig.

Folgende Abstände der Aufbauten/einschnitte sind einzuhalten:
vom Ortgang mindestens 0,80 m (waagrecht gemessen)
von der Traufe mindestens 0,40 m (waagrecht gemessen)
vom First mindestens 1,00 m (waagrecht gemessen)

Garagen und Gebäude, die Nebenanlagen darstellen, sind mit einem geneigten Dach mit einer Neigung von mindestens 20° auszuführen. Ausnahmsweise sind auch Garagen mit einer geringeren Neigung oder Flachdächer sind zulässig, wenn sie als Dachterrasse ausgebildet werden.

Die Dächer der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen sind nur mit roten Dachziegeln einzudecken. (Farbtöne RAL 2001, 2002, 2003, 3000 des Farbregisters RAL 840 - K 7 des Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. Bonn.) Die Zulässigkeit von Grundflächen bleibt hiervon unberührt.

2. STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
Die Stellplatz-, Zufahrts- und Staurauumflächen, Zugänge und Verwaisen sind zu mindestens 50 % mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

3. EINFRIEDIGUNGEN
Einfriedigungen sind als Hecken oder als offene braune Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Zu den öffentlichen Wegen, Straßen, Grünflächen und zur freien Landschaft (Flst. Nr. 517) sind keine Stützmauern, sondern nur flache Böschungen (max. 1 : 3) zulässig, Hotzäune sind hier zu hinterpflanzen.

4. ABGRABUNGEN
Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschoß sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen unzulässig.

5. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Gewerbe und Beruf und unbeleuchtet bis zu einer Fläche von 1 m² zulässig. An Gebäude sind Werbeanlagen nur unterhalb der Dachtraufe bzw. unterhalb des Dachgesimses zulässig.

Anlagen und Einrichtungen, die den Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Anschlägen dienen, sind nicht zulässig.

C. HINWEIS

1. Eine Wiesedämmung, die über die Mindestanforderungen nach der Wärmeschutzverordnung von 1982 hinausgeht, trägt dazu bei, den Verbrauch fossiler Energieträger zu reduzieren und damit die Umwelt weniger zu belasten.

   Eine Beratung hierüber kann durch den Energiebeauftragten der Stadt Tübingen oder durch die Stadtwerke erfolgen.

2. In der Zone F, im Südteil des Baugebietes, können die Untergeschosse der Gebäude unter Berücksichtigung eines Mindestgefälles von 2 % nicht in Freilagegelände entwässert werden.

3. Zur Reduzierung des Verbrauchs von Trinkwasser wird die Anlage von Regenwasserzisternen empfohlen. Über Förderungsmöglichkeiten informiert das Bauverwaltungsamt der Stadt Tübingen. Eine entsprechende Befreiung von den wasserrechtlichen Vorschriften ist einzuholen.

4. Zur Baugrundeignung sollte ein Freilichtgrundstattungsplan vorliegen.

Achtung:
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster im Maße von 1 : 500 wird bescheinigt.
Tübingen, den 18.08.93
STADTMESSUNGSAMT
i.A.

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 02.12.1991 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 09.01.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.01.1992 und in der Zeit vom 15.01.1992 bis 21.01.1992 mit Gelegenheit zur Äußerung sowie Erörterung der Planung.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 16.12.1991 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Planungsausschuß der Universitätsstadt Tübingen hat am 19.06.1993 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 08.09.1993 von 20.09.1993 bis 22.10.1993 in der Fassung vom 06.09.1993 in der Fassung vom öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 21.03.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB, § 73 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.09.1993 sowie die Begründung vom 06.09.1993
Die Übereinstimmung der o.g. Verfahrensakte wird bestätigt.
Tübingen, den 25.04.1994 Bürgermeisteramt
Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 25.05.1994 Nr. 22-32/251.1-5-12/94 durchgeführt.

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 20.06.1994 Bürgermeisteramt
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Beschluß über das Anzeigeverfahren wurde gemäß § 12 BauGB am 30.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Tübingen, den 30.06.1994
Stadtplanungsamt
Stadtbaudirektor

UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN "RIEDSTRASSE"
STADTTEIL HIRSCHAU

IN DER FASSUNG VOM : 06.09.1993



BÜRGERMEISTERAMT
IN VERTRETUNG
(BLANKE)
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT
(BARTH)
STADTOBERBAURAT

Nr. 3526