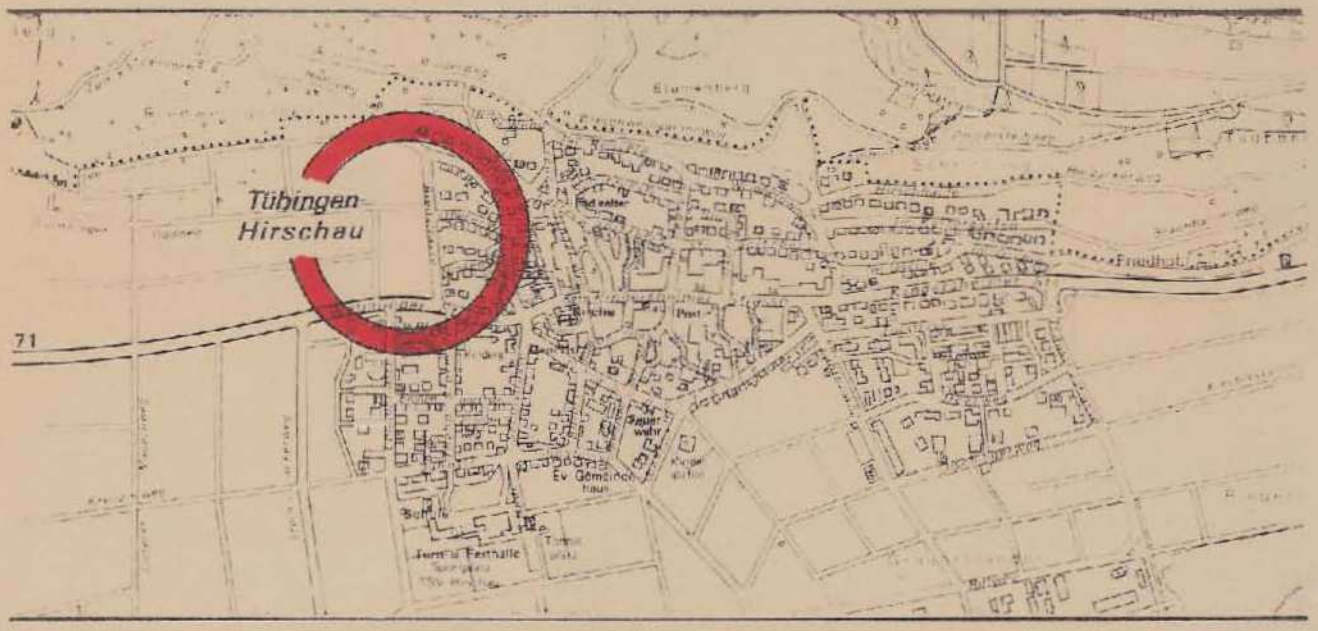
UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN "RIEDSTRASSE" STADTTEIL HIRSCHAU

IN DER FASSUNG VOM : 06.09.1993



BÜRGERMEISTERAMT

IN VERTRETUNG

(BLANKE)
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT

(BARTH)
STADTOBERBAURAT

Nr. 3526

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "RIEDSTRASSE"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 25 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 (9) 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 § 9 (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 Bezugspunkte ergeben sich aus den Schemaschnitten.

2.2 In Anwendung von § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern wasserdurchlässige Beläge (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) verwendet werden oder bei erdüberdeckten 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)

3.1 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 unterirdische Bauteile und bauliche Anlagen zugelassen werden, soweit eine Erdüberdeckung (Mutterbodenauflage) von mindestens 0,5 m gewährleistet ist.

5.2 Mit Wintergärten 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 Niedrigenergiebauweise ist zulässig.

6. NEBENANLAGEN

(§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von 8 m^2 zulässig. Auf Grundstücken mit freistehenden Einzelhäusern kann eine Grundfläche von 15 m^2 zugelassen werden, wenn die Gebäude eine Dachbegrünung erhalten.

7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Im allgemeinen Wohngebiet sind bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen mindestens 70 % 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) Ziff. 15 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen sind nur zweckgebundene bauliche Anlagen (z. B. Lärmschutzwände, Kinderspielgeräte usw.) zulässig.

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

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 (1) Ziff. 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) Ziff. 24 BauGB)

Zum Schutze der Bewohner der Gebäude vor unzumutbarem Verkehrslärm von der Wurmlinger Straße (L 371) werden folgende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen
  1. Errichtung einer 2,5 m hohen holzverschalten und berankten Lärmschutzwand (Luftschalldämmmaß mindestens 25 dB) entlang des Feldweges 7057 an der Westgrenze des Baugebietes. (Siehe Planeintrag). Die Lärmschutzwand muß bis Bezugsfertigkeit der Gebäude erstellt werden.

  2. Errichtung eines Lärmschutzwalles (Höhe = mind. 2,50 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 Schalldämmmaß mindestens 40 dB), Türen und Fenstern (mindestens Schallschutzklasse 2 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) Ziff. 25 BauGB)

a) Einzelpflanzungen mit Bäumen

Auf den festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 5,00 m sind zulässig.

Pflanzempfehlung (grünblättrige Laubgehölze):

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

Für die mit R gekennzeichneten Einzalbäume wird die Baumart Rotdorn (Crataegus monogyna "Paul's Scarlet") empfohlen.

b) Flächenhaftes Pflanzgebot

Zur Landschaft hin sind am westlichen Ortsrand je 15 m Grundstückslänge ein Obstbaum landschaftsprägender Sorten zu pflanzen.

c) Stellplatzbegrünung

Parkplätze mit mehr als 2 Stellplätzen sind mit je 1 Baum zu überstellen. Die Baumscheibe soll mindestens 12 m^2 groß sein und mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein. Auf den einzelnen Stellplatzgruppen ist jeweils nur eine 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
Haselnuß	- Corylus avellena
Weiß-Dorn	- Crataegus monogyna
Gemeine Heckenkirsche	- Lornicera xylosteum
Feldrose	- Rosa arvensis
Essigrose	- Rosa gallica
Hundsrose	- Rosa canina
Weinrose	- Rosa rubiginosa
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Schlehe	- Prunus spinosa
Liguster	- Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Stachelbeere	- Ribes uva crispa
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Hainbuche	- Carpinus betulus

12. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN

(§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (üNN) 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 17.12.1990 (GBl. S. 426) werden folgende bauordnungsrechtlich Festsetzungen getroffen:

1. DACHGESTALTUNG

Die zulässige Dachform und Dachneigung ist im zeichnerischen 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 0,50 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° auszubilden. Dächer mit einer geringeren Neigung oder Flachdächer sind zulässig, wenn sie als Grasdach ausgebildet werden.

Die Dächer der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen sind nur mit roten Dachziegeln einzudecken. (Farbtöne RAL 2002, 2004, 2009, 3000 des Farbregisters RAL 840 - K 3 des Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. Bonn.) Die Zulässigkeit von Grasdächern bleibt hiervon unberührt.

2. STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Die Stellplatz-, Zufahrts- und Stauraumflächen, Zugänge und Terrassen 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. 513) sind keine Stützmauern, sondern nur flache Böschungen (max. 1 : 3) zulässig. Holzzäune sind hier zu hinterpflanzen.

4. ABGRABUNGEN

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen unzulässig.

5. WERBEANALGEN

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

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

C. HINWEISE

1. Eine Wärmedämmung, 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 B, im Südteil des Baugebietes, können die Untergeschosse der Gebäude unter Beachtung eines Mindestgefälles von 2 % nicht im Freispiegelgefälle 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 Baugenehmigung sollte ein Freiflächengestaltungsplan vorliegen.

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 ortsublich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.01.1992 und in der Zeit vom 16.01.1992 bis 31.01.1992 mit Gelegenheit zur Äußerung sowie Erorterung der Planung.

BETEILIGUNG DER TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE

Die Träger offentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 18.12.1991 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Universitätsstadt Tübingen hat am 19.08.1993 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
in der Fassung vom 06.09.1993 von 20.09.1993 bis 22.10.1993
in der Fassung vom von bis
offentlich 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 Durchfuhrung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Tübingen, den 05.04.1994

Bürgermeisteramt
In Vertretung
(Mezger)
Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt.
Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfugung vom 25.05.1994 Nr. 22-32/2511.2-1-1012/94 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

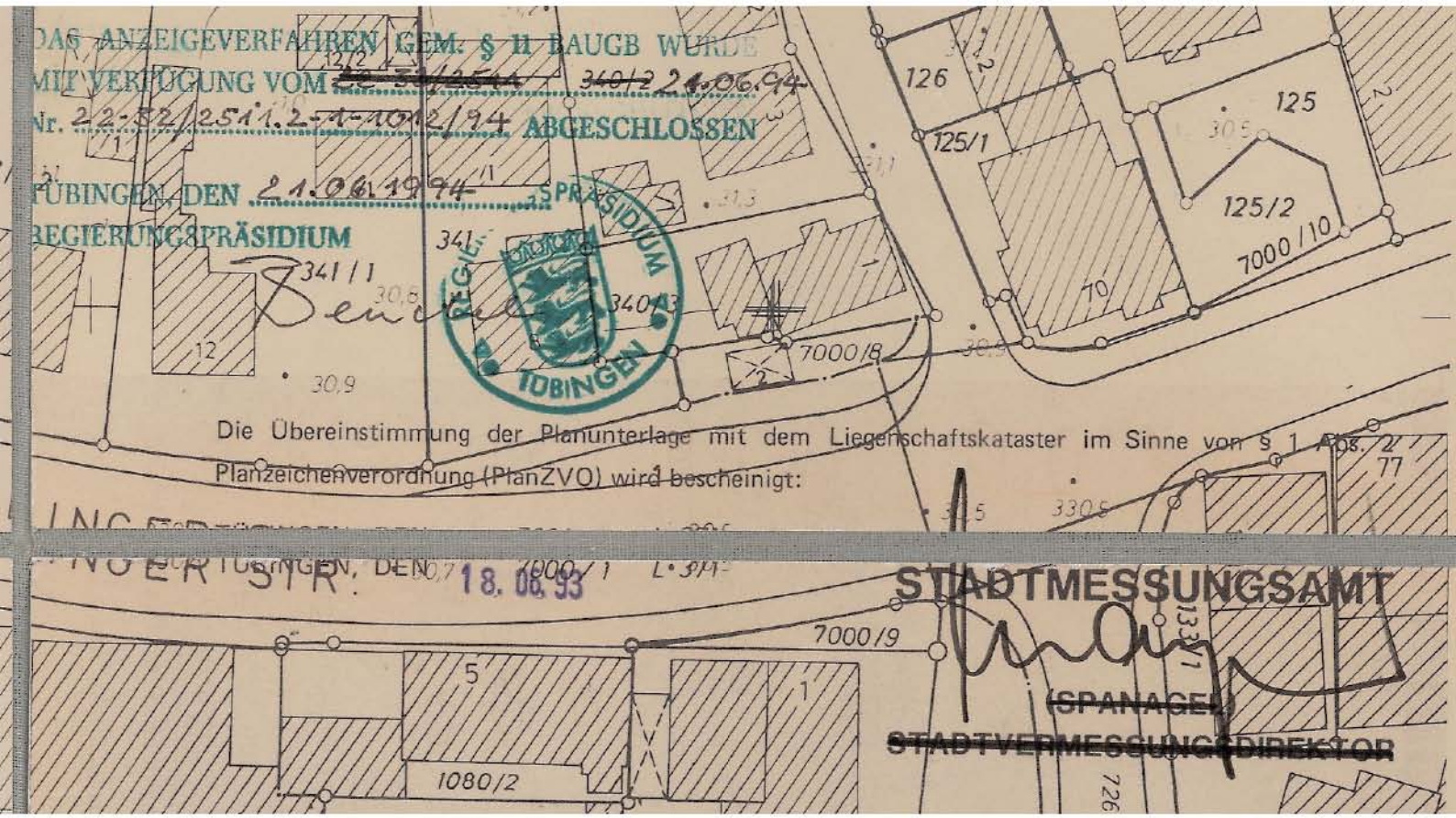
Tübingen, den 20.06.1994

Bürgermeisteramt
In Vertretung
(Mezger)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 30.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Tübingen, den 30.06.1994

Stadtplanungsamt
(Fritz)
Stadtbaudirektor


DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE
MIT VERFÜGUNG VOM 3401/2 21.06.94
Nr. 22-852/2511.2-A-1012/94 ABGESCHLOSSEN
TÜBINGEN, DEN 21.06.1994
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN
Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird bescheinigt:
TÜBINGEN, DEN 18.06.93
STADTMESSUNGSAMT
(SPANAGEL)
STADTVERMESSUNGSDIREKTOR
126
125
125/1
125/2
7000/10
7000/8
7000/9
1080/2
341
341/1
340/3
70
77

Tübinger Höhen

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