



# STADT TÜBINGEN

## Stadtplanungsamt

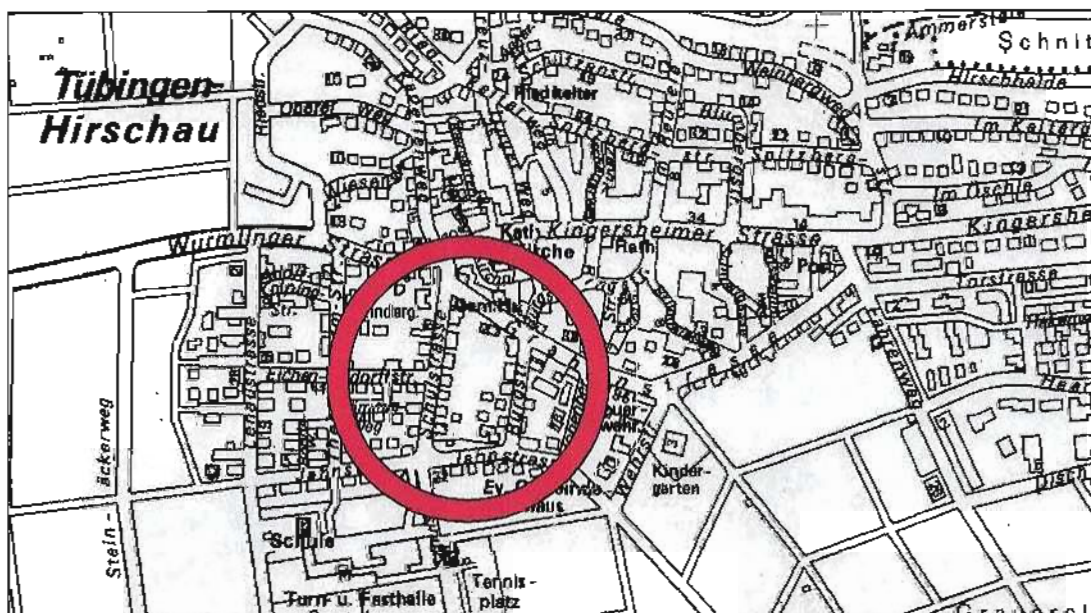
### BEBAUUNGSPLAN

#### "Burgäcker - West"

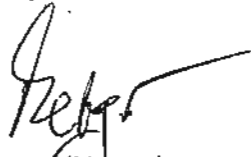
Tübingen Hirschau

Plan Nr. : 3527

#### ÜBERSICHT



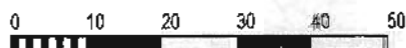
Bürgermeisteramt

  
(Mezger)  
Bürgermeister

Stadtplanungsamt

  
(Fritz)  
Stadtplanungsamt

Tübingen, 16.10.2000



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§§ 2 - 11 BauNVO)

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

(2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

(3) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauVO sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

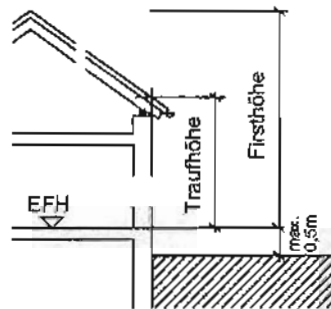
### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 ff. BauNVO)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und durch die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Für die unteren und oberen Bezugspunkte der zulässigen Gebäudehöhe ist der nachfolgende Schemaschnitt maßgebend:

#### Schemaschnitt



### 3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, bzw. nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (Siehe Planeintrag).

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

(1) Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Diese besitzen auch unterirdische Wirkung.

(2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.

### 5. Höhenlage von Gebäuden

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Hausgrund liegen.

6. Anzahl der Wohneinheiten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)  
In Teilbereichen wird die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
7. Zuordnungsfestsetzung  
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)  
Den Baugrundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:  
Der Arbach wird im Abschnitt ab FW 7141 bis zur Mündung naturnah umgestaltet.  
Maßgebend ist der Plan des Büro menz und weik vom 9.10.2000.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
  - (1) Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu leiten. Diese sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auszubilden.
  - (2) Für vorhandene und zu pflanzende Bäume sind Baumscheiben mit einer Grundfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> auszubilden.
  - (3) Offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Stauräume sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Davon ausgenommen sind Hauszugänge bis zu einer Breite von 1,50 m und Terrassen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>.
9. Pflanzgebote  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 74 Abs. 1 LBO)  
  - (1) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten sind standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) zu pflanzen. Eine Abweichung von diesen Standorten kann bis zu 5 m aus funktionalen Gründen zugelassen werden.
  - (2) Nadelgehölze sind nicht zulässig.
  - (3) Die mit Pflanzgeboten belegten Gehölze sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.
10. Pflanzenerhaltungsgebote  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Die mit Pflanzenerhaltungsgebot belegten Gehölze sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung  
  - (1) Für die zulässige Dachform und Dachneigung sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes verbindlich.

(2) Garagen und Carports sind mit Pultdach oder Satteldach auszubilden. Flachdächer sind zulässig, wenn sie mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

(3) Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen höchstens ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.

2. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien sowie ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

3. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoss zulässig. Auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zulässig.

(2) Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

(3) Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Werbeträger in Säulenform.

# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 26.07.1999 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 04.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

## BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer

- Planauflage in der Zeit vom 20.09.1999 bis einschließlich 01.10.1999.
  - Informationsveranstaltung am            mit 14-tägiger Bereithaltung der Planung.
- Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

## BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am beteiligt.

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 17.04.2000 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und ggf. Grünordnungsplan wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 15.06.2000 in der Fassung vom 10.03.2000 von 26.06.2000 bis einschließlich 26.07.2000 öffentlich ausgelegt.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 18.06.2001 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 74 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.10.2000 sowie die Begründung vom 16.10.2000.

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, 29.06.2001

Bürgermeisteramt  
In Vertretung  
  
Mezger  
Bürgermeister

## AUSFERTIGUNG


Tübingen, 02.07.2001

Bürgermeisteramt  
In Vertretung  
  
Mezger  
Bürgermeister

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 07.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tübingen, 07.07.2001

Stadtplanungsamt  
  
Fritz  
Ltd. Stadtbaudirektor

## **Tübinger Höhen**

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