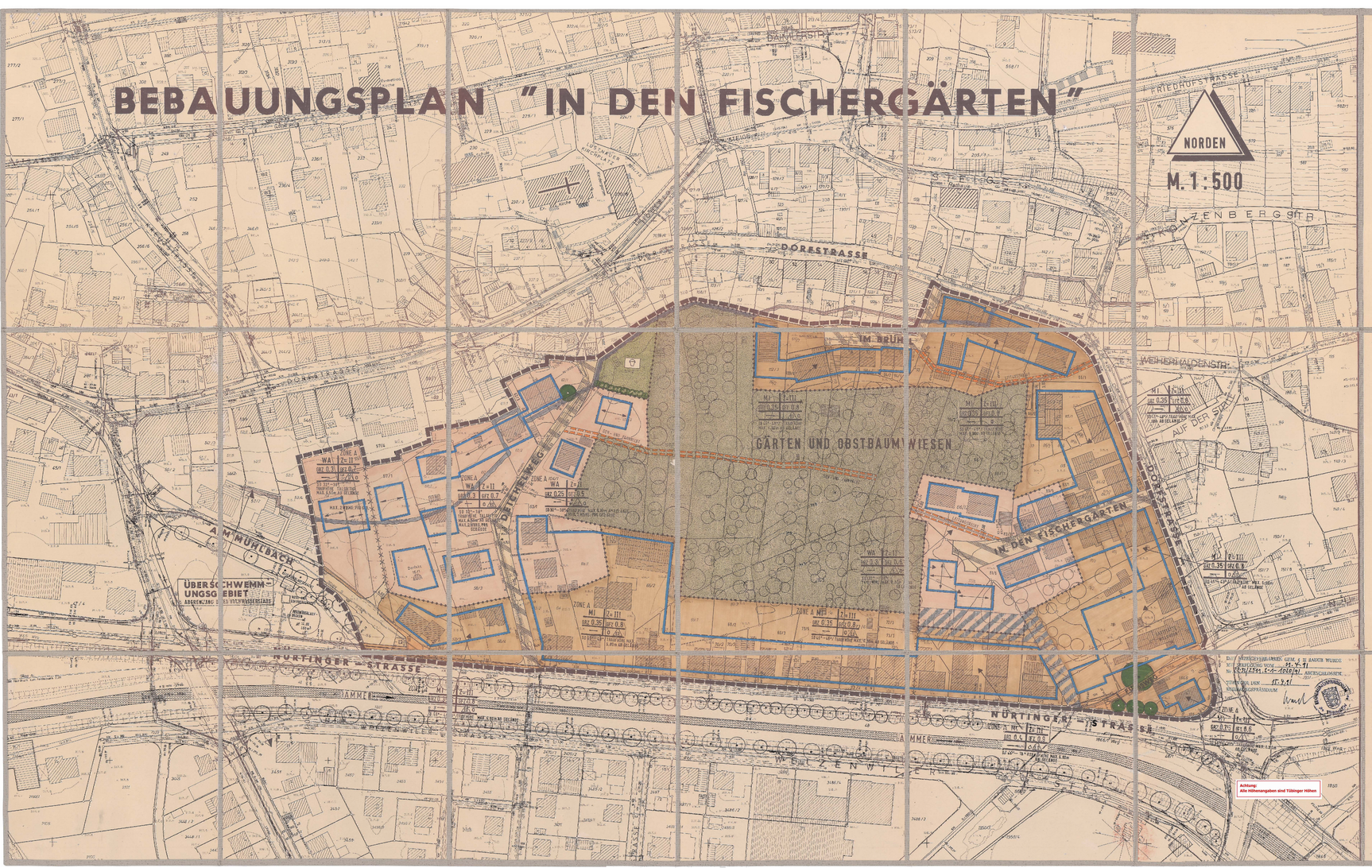
BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FISCHERGÄRTEN"



ZEICHENERKLÄRUNG

- GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER BELAGSGESTALTUNG
- FUSSWEGFLÄCHE
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI — MISCHGEBIET
- KINDERSPIELPLATZ / ÖFFNTLICHE GRÜNFLÄCHE
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HQ100=ZUSTIMMUNG — GRENZE DES HOCHWASSER-GEFÄHRDETEN BEREICHES
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

- O — OFFENE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- E/D — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- SD — SATTELDACH

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE

- PFLANZERHALTUNG FÜR BÄUME
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE (GÄRTEN UND OBSTBAUMWIESEN)
- FLÄCHE ZUR REGELUNG DES HOCHWASSERABFLUSSES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FISCHERGÄRTEN"

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) mit §§ 1 – 21 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S.1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl.I.S.2665), werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff.1 BauGB in Verb. mit §§ 1 – 15 BauNVO)
siehe Planeintrag

a) allgemeines Wohngebiet (WA)
In Teilbereichen sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
(Siehe Planeintrag-Nutzungsschablone!)

b) Mischgebiet (MI):
siehe Planeintrag

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff.1 BauGB in Verb. mit §§ 16 – 21a BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
Dachgeschosse ("D") sind Vollgeschosse, die ganz im Dachraum liegen oder in den Dachraum hineinragen, aber unterhalb des Dachraumes weniger als 2 m hoch sind.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Folgende Bauweisen wird für die Hauptgebäude im Planbereich festgesetzt
(siehe Eintragung Nutzungsschablone!):
"o" = offene Bauweise, keine seitl. Einschränkungen
(siehe Nutzungsschablone und Zeichenerklärung)

4. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Ziff.4 BauGB und § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Fläche entsprechend § 7 LBO zulässig.

5. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)
In Baugebiet sind nur untergeordnete Nebenanlagen zulässig

6. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
In der Zone des Überschwemmungsgebietes sind Aufenthaltsräume nur oberhalb der Hochwasserkote zulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)
In Teilbereichen wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Firstrichtung festgesetzt (siehe Planeintrag!).

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
Das eingetragene Leitungsrecht dient der Sicherung eines öffentlichen Abwasserkanals.
Das eingetragene Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung der eingrenzenden Gartengrundstücke.

9. Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Ziff.15 BauGB)
Die festgesetzten Flächen für privates "Gartengrün und Obstbaumwiesen" dienen der gärtnerischen Nutzung.
Die bauliche Nutzung wird bei einer Mindestgrundstücksgröße von 10 ar auf Geschoßflächen bis 25 qbm und Kleinstgebäude bis 15 qbm beschränkt.

10. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)
Zum Schutz des Baugebietes vor Verkehrslärm auf der Nürtinger Straße werden für die Bereiche der Zone A für Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. durch entsprechende Grundrißgestaltung und Lärmschutzfenster) gemäß den "Richtlinien" für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Aufkehlen von September 1975 als Ergänzung zu DIN 4109 verbindlich festgesetzt.

11. Flächen zur Regelung des Hochwasserabflusses
(§ 9 Abs 1 Ziff. 16 BauGB)
Auf den festgesetzten Flächen (siehe Planeintrag!) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die über das Niveau von 315.20 m ü. NN hinausgehen. Etwaus darf das Gelände nicht über die Höhe 315.20 m ü. NN aufgefüllt werden.

12. Ausnahmsregelung (siehe Festsetzung 11)
Nach § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom November 1983 (GBl.S.577) werden folgende Ausnahmen gestattet:

1. Dachgestaltung
Die Dachgeschosse (nicht die Obergeschosse) sind mit einer Dachneigung (siehe Nutzungsschablone) sind wahlweise, Quergiebel sind mit einer Breite bis zu 1/4 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zu insgesamt 1/4 der zugehörigen Gebäudelänge zulässig.
Sämtliche Garagen und Nebengebäude sind mit geneigten Dach mit mindestens 20° Neigung auszuführen; Pultdächer sind bei freistehenden Garagen unzulässig.
Für die Dächer ist nur eine rote / rotbraune Tonziegel- oder entsprechend dunkelgefärbte Betonpfannendeckung zulässig.

2. Nebenanlagen
Nebenanlagen als Gebäude (wie z.B. Fahrrad-, Geräte-, Trockenräume, Kleintierställe, Gewächshäuser) sind nur mit Holzverschalung und Ziegeldeckung zulässig.
Dies gilt nicht für überdeckte Pergolen.

3. Stellplätze, Garagen
Maschinen von Garagen und Stellplätzen sind in Pflastersteinbelägen (z.B. Kleinpflaster, Betonverbundstein, Ziegel), mit Betonrasensteinen oder Schotterbelag herzustellen.

4. Einfriedungen
Als Außenwände aller baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen und Garagen sind nur in den Materialien Putz, Beton gestrichen, Holz und Ziegel -in gedeckten Farben- zulässig.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen
Im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind Aufschüttungen von vorhandenen Gelände an die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nur auf eine Tiefe von 3,00 m ab Hausgrund zulässig.
In den übrigen Bereichen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,00 m von vorhandenen Gelände zulässig. Abgrabungen zur Schaffung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind unzulässig.

6. Werbeanlagen
Anlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten und ähnlichen Werbeanlagen dienen, sind in gesamter Planbereich unzulässig.

7. Hinweise
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

In den gekennzeichneten hochwassergefährdeten Bereichen sind unterhalb der von der Baurechtsbehörde festzulegenden Hochwasserkote Aufenthaltsräume, Büros, Technik- und Lagerräume für grundwassergefährdende Stoffe nicht zulässig. Öffnungen in anderen Räumen unterhalb der Hochwasserkote müssen wasserdicht und druckfest gesichert werden. Elektrische Anlagen, Feuerungsanlagen, Lüftungsanlagen und ähnliche Installationen unterhalb der Hochwasserkote sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
Tiefgaragen unterhalb der Hochwasserkote sind nur zulässig, wenn ihre Öffnungen fest und dicht verschließbar werden und in Bereich von Zu- und Ausfahrten geeignete bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 18. April 1988 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
(Datum Beschluß laut Amtsblatt)

BEKANNTMACHUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 10. Mai 1988 und in der Zeit vom 11. Mai 1988 bis 27. Mai 1988 mit Gelegenheit zur Äußerung sowie Erörterung der Planung.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHEN BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 5. Mai 1988 benachrichtigt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 3. Juni 1989 den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom 31. August 1989 bis einschließlich 31. Oktober 1989 öffentlich ausgelegen.
(Ort der Auslegung)

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am **21. März 1991** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 73 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und örtlichen Festsetzungen in der Fassung vom **20. Mai 1990** sowie **5. Februar 1991**.
Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluß vom gebilligt.
Tübingen, den **22. März 1991**

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom **26. April 1991** Nr. **22-82/2512.2-1-1020/91** abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den **15. April 1991**

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am **19. April 1991** ortsüblich bekanntgemacht.
Mit diesem Bekanntmachungsvermerk wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Tübingen, den **30. April 1991**

409

UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN
STADTPLANUNGSAMT

Als Entwurf öffentlich ausgelegte Planfassung

BEBAUUNGSPLAN
"IN DEN FISCHERGÄRTEN"

IN DER FASSUNG VOM: **20.05.1989 / 20.05.1990**



BÜRGERMEISTERAMT
I.V.
(BLANKE)
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT
I.V.
(FROMME)
STADTBAUDIREKTOR

SACHBEARBEITER: H. HUNZERT