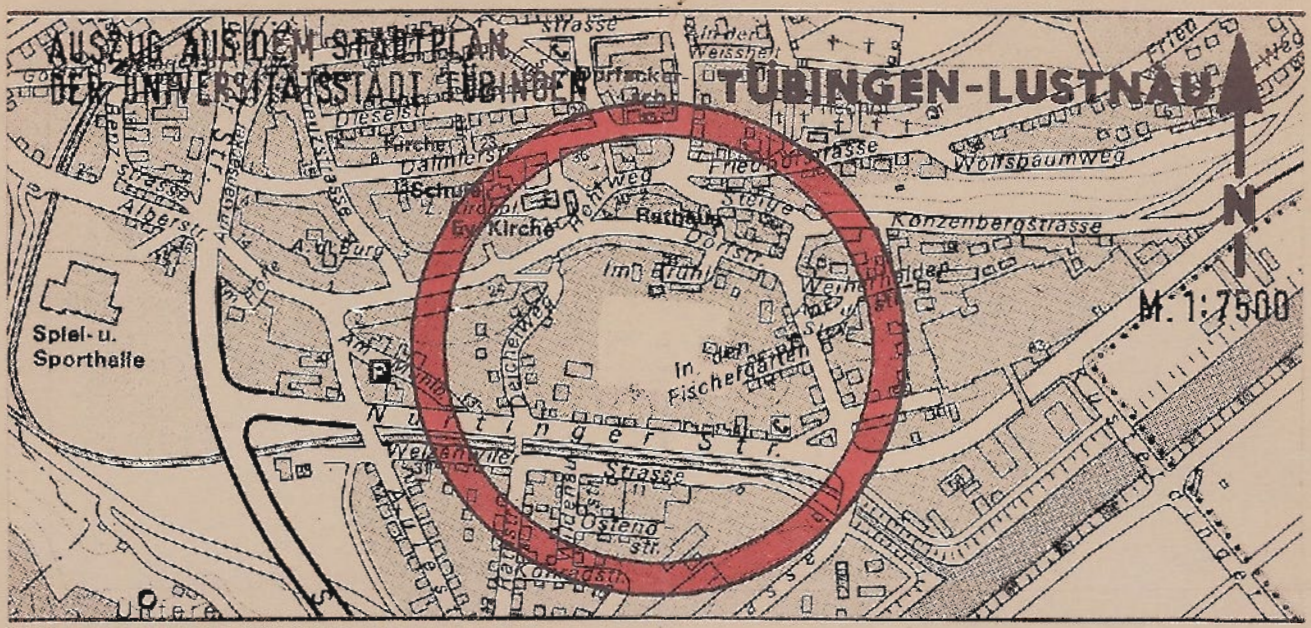
UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN
STADTPLANUNGSAMT

Als Entwurf öffentlich
ausgelegte Planfassung

BEBAUUNGSPLAN
"IN DEN FISCHERGÄRTEN"

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



BÜRGERMEISTERAMT
IN VERTRETUNG

(BLANKE)
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT

(FROMM)
STADTBAUDIREKTOR

SACHBEARBEITER: H. GUNZERT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FISCHERGÄRTEN"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) mit §§ 1 - 27 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 Bauweise wird für die Hauptgebäude im Planbereich festgesetzt (siehe Eintragung Nutzungsschablone!)

"o" = offene Bauweise, teils mit 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)

Im 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 Hochwassermarke 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 Anwasserkanals.
Das eingetragene Geh- und Fahrrecht dient der Bewirtschaftung der angrenzenden Gartengrundstücke.

9. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 3/15 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für privates "Gartengrün und Obstbaumwiesen" dienen der gärtnerischen Nutzung.
Die bauliche Nutzung wird bei einer Mindestgrundstücksgröße von 10 ar auf Geschirrhütten bis 15 cbm und Kleintierställe bis 15 cbm 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 Außenlärm vom 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 315,30 m ü. NN hinausgehen.
Ebenso darf das Gelände nicht über die Höhe
315,30 m ü. NN aufgefüllt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom November 1983 (GBl.S.770) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachform (Satteldach) und die festgesetzte Dachneigung (siehe Nutzungsschablone) sind verbindlich. Quergiebel sind mit einer Breite bis zu 1/4 der zugehörigen Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zu maximal 1/4 der zugehörigen Gebäudeseite zulässig.

Sämtliche Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach mit mindestens 20^{0} Neigung auszuführen; Pultdächer sind bei freistehenden Garagen unzulässig.

Für die Dächer ist nur eine rote / rotbraune Tonziegel- oder entsprechend durchgefärbte Betonpfannendeckung zulässig.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude (wie z.B. Fahrrad-, Geräte-, Trockenräume, Kleintierställe, Geschirrhütten) sind nur mit Holzverschalung und Ziegeldeckung zulässig.

Dies gilt nicht für überdeckte Pergolen.

3. Stellplätze, Garagen

Stauräume vor Garagen und Stellplätze sind in Pflasterbelägen (z.B. Kleinpflaster, Betonverbundstein, Ziegel), mit Betonrasensteinen oder Schotterbelag herzustellen.

4. Außenwände

Die 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 vom 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 vom 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 im gesamten Planbereich unzulässig.

C. Hinweis

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

In den gekennzeichneten hochwassergefährdeten Bereichen sind unterhalb der von der Baurechtsbehörde festzulegenden Hochwassermarke Aufenthaltsräume, Ställe, Technik- und Lagerräume für grundwassergefährdende Stoffe nicht zulässig. Öffnungen in anderen Räumen unterhalb der Hochwassermarke müssen wasserdicht und druckfest gesichert werden. Elektrische Anlagen, Feuerungsanlagen, Lüftungsanlagen und ähnliche Installationen unterhalb der Hochwassermarke sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
Tiefgaragen unterhalb der Hochwassermarke sind nur zulässig, wenn ihre Öffnungen fest und dicht verschlossen werden und im Bereich von Zu- und Abfahrten 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 § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 2. Mai 1988 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 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 ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 6. Mai 1988 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 3. Juni 1989 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 31. August 1989
in der Fassung vom 20. Mai 1989 von 11. September bis 11. Oktober 1989
in der Fassung vom 20. Mai 1990 von 1. Oktober bis 31. Oktober 1990
öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 21. März 1991 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 20. Mai 1990 sowie die Begründung vom 8. Februar 1991

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.
Tübingen, den 22. März 1991

Bürgermeisteramt
In Vertretung
(Blanke)
Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt.
Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 11. April 1991 Nr. 22-32/2511.2-1-1020/91 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 15. April 1991

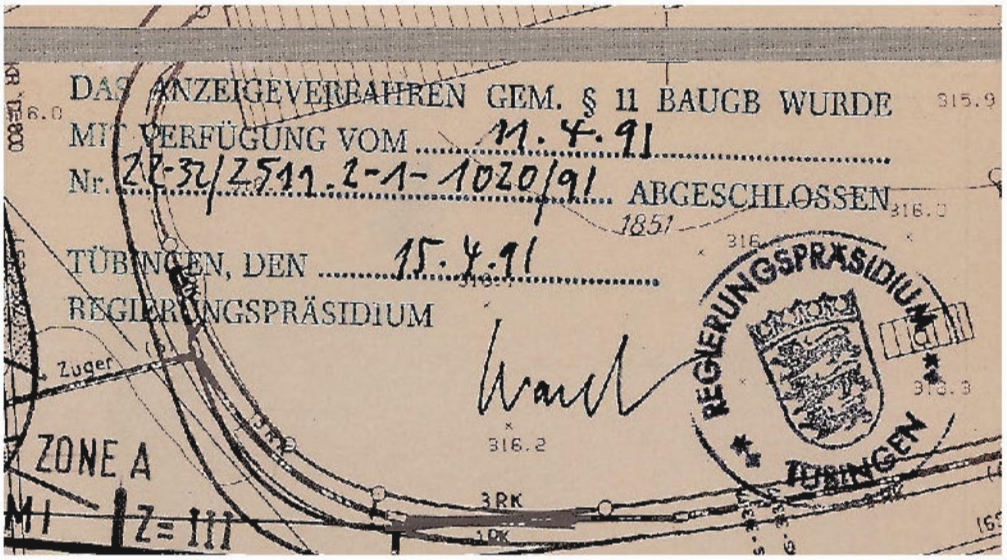
Bürgermeisteramt
In Vertretung
(Blanke)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 18. April 1991 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Tübingen, den 18. April 1991

Stadtplanungsamt
(Fromm)
Stadtbaudirektor

409


DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE
MIT VERFÜGUNG VOM 11.4.91
Nr. 28-32/2511.2-1-1020/91 ABGESCHLOSSEN
TÜBINGEN, DEN 15.4.91
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN
ZONE A
MI
Z=III
Zuger
3RK
316.2
315.9
316.0
316.3
1851

Tübinger Höhen

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