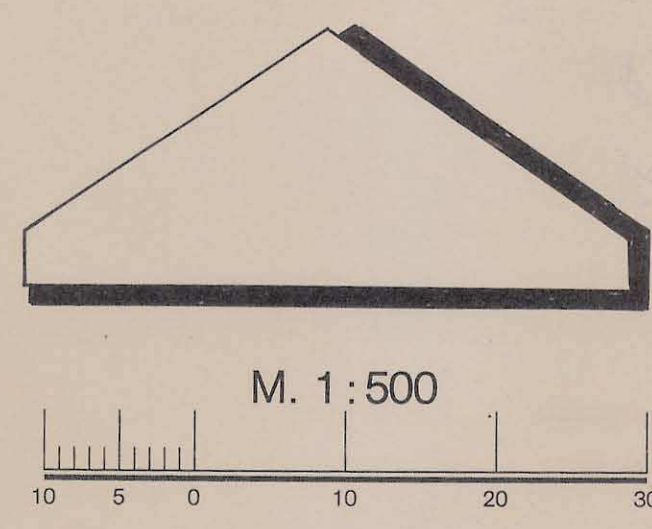


# BEBAUUNGSPLAN "UNTERE VIEHWEIDE, TEIL V"



## ZEICHENERKLÄRUNG

- GELTUNGSBEREICH
- ABGRENZUNG VON GEBIETEN VERSCH. NUTZUNG
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHE / MISCHNUTZUNG
- GEHWEG
- FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHES GRÜN
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME
- ZU ERHALTENDE BÄUME

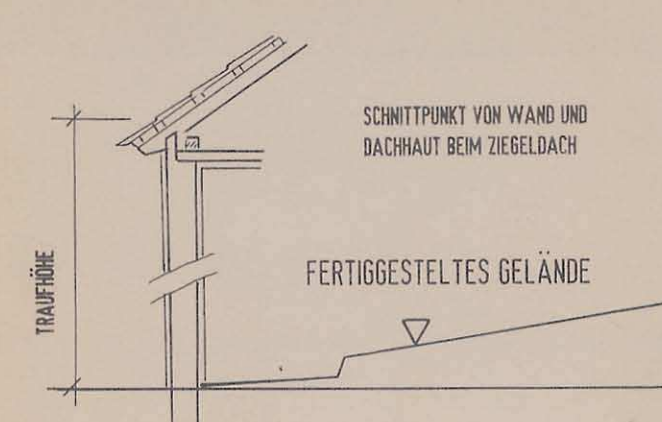
## ALLGEMEINES WOHNEN

## NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	

- TH TRAUHÖHE / SD SATTELDACH / DN DACHNEIGUNG
- OFFENE BAUWEISE
- OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- OFFENE BAUWEISE, EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- FAHR-, GEH UND LEITUNGSRECHT / LEITUNGSRECHT
- GIEBELSTELLUNG

## STÜTZMAUER



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNTERE VIEHWEIDE"

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 1 - 25 c BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

In Anwendung von § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO ist die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In Anwendung von § 1 (9) Ziff. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Teilbereichen eingeschränkt. (Siehe Plandatrag!)

#### 1.3 Sozialer Wohnungsbau

Im "Allgemeinen Wohngebiet 1" (WA I) dürfen nur Wohnungsbau errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden können. Hiervon unberührt sind die nach § 3 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Einschränkung siehe Ziff. A 11)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziff. 1 und 2 BauGB und §§ 18 - 21 BauNVO)  
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungswerte (Grundflächenzahl, Traufhöhe) sind jeweils Höchstwerte.

Die Bezugspunkte für die Ermittlung der zulässigen Traufhöhen ergeben sich aus dem Schemaschnitt. (Siehe Plandatrag!)

In Anwendung von § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,4 ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern wasserdurchlässige Beläge verwendet werden und bei unterirdischen baulichen Anlagen und baulichen eine Freiluftdeckung (Mutterbodenaufflage) von mindestens 0,5 m sichergestellt ist.

#### 3. Bauweise

(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
Es wird "offene Bauweise" festgesetzt, wobei diese in Teilbereichen eingeschränkt ist ("nur Einzelhäuser zulässig", "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig"). Siehe Plandatrag!

#### 4. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
Bei Gebäuden in Niedrigenergiebauweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen um das Maß der Dämmstärke der Außenwände zulässig.

#### 5. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)  
Im Plangebiet sind Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

#### 6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)  
Soweit Flächen für offene Stellplätze oder Stellplätze mit Schuttsichern (Carports) festgesetzt sind, sind diese nur auf diesen Flächen und auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Parkflächen mit mehr als 2 Einstellplätzen müssen über eine geböndelte Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.

#### 7. Pflanzgebots/Pflanzverhaltensgebot

(§ 9 (1) Ziff. 25 a und b BauGB)

##### 1. Einzelpflanzgebote

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten

Standorte für Bäume können bis zu 9 m vordrückt werden, soweit dies wegen der Anlage von Stellplätzen, Carports, Zugängen, Zufahrten oder der Vergärung von Leistungen erforderlich ist.

Für die Bäume ist eine Auswahl aus nachfolgender Artenliste zu treffen:  
- hochstämmige Obstbäume, wie Birne, Apfel, Kirsche, Walnuß  
- Tilia in Sorten - Lärche  
- Sorbus in Sorten - Eberesche  
- Robinia in Sorten - Akazie

Um den Bereich der Baustandorte ist eine Fläche von 12 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche anzulegen.

Einzelbäume sind mindestens in der Größe von: Hochstamm 3 - 4 mal vorpflanz, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.

##### 2. Flächenhaftes Pflanzgebot

Je 250 qm Grundfläche ist ein Hochstamm zu pflanzen. Im übrigen gilt Ziffer 1 entsprechend.

##### 3. Pflanzverhaltensgebot

Die mit Pflanzverhaltensgebot belegten Räume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

##### 4. Pflanzauswahl Sträucher

Für Sträucher sind hauptsächlich einheimische Arten zu verwenden.

## R. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 12.12.1991 (GBl. S. 860) wird festgesetzt:

- Dachgestaltung**  
Zulässig sind Satteldächer. Ausnahmsweise können auch andere, sattendachähnliche Dachformen zugelassen werden, wenn sie sich in die Umgebungsbauung einfügen. Untergeordnete Bauteile sind mit Flachdach zulässig.  
Die eingetragene Firstrichtung ist verbindlich.  
Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bis 1/3 der Länge der jeweiligen Dachseite zulässig.  
Auf jeder Dachseite sind entweder Dachaufbauten oder 1 Dacheneinschnitt zulässig.  
Folgende Abstände der Aufbauten/Einschnitte sind einzuhalten:  
von Origan: mindestens 0,80 m (waagrecht gemessen)  
von der Traufe: mindestens 0,50 m (waagrecht gemessen)  
von First: mindestens 1,00 m (waagrecht gemessen)  
Als Dachdeckung sind nur Dachplanen in den Farben rotbraun bis braun (Farb- 2001, 2002, 2003, 2004, 2009, 2000 nach RAL des Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Bonn auszuführen) zulässig.  
Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen, (Carports) und anderen Nebengebäuden sind in Nutzung und Dachdeckungsmaterial dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen. Ausnahmsweise können Flachdächer oder Flachgeneigte Dächer zugelassen werden, wenn sie als Grunddach ausgeführt werden.
- Stellplätze, Zufahrten**  
Stellplätze sind mindestens zu 50 % in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Stützmauern**  
Stützmauern sind in Naturstein, mit begrünbaren Mauerwerkselementen oder in Natursteinmörtel auszuführen.
- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig. Selbstklebende Werbeanlagen sind unzulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen unterhalb der Dachtraufe oder des Dachgesimses anzubringen.  
Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme von anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig.

## C. HINWEISE

- Eine erhöhte Wärmedämmung, die über die Mindestanforderungen der Wärmeschutzverordnung 1989 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.
- Zur Reduzierung des Verbrauchs von Trinkwasser wird die Anlage von Regenwasserzisternen empfohlen. Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert das Bauverwaltungsamt der Stadt Tübingen. Eine entsprechende Befreiung von den einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften ist zu beantragen.
- Dem Baugesuch sollte ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE:

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 12.10.1991 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.  
Dieser Beschluß wurde am 12.10.1991 erstattet bekanntgemacht.

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 18.10.1991 und in der Zeit vom 10.10.1991 bis 13.11.1991 im Gebäudeforum der Universitätsstadt Tübingen.

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE**  
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 18.10.1991 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.  
In der Fassung vom 19.05.1993 bis 22.10.1993

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 28.02.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB, § 73 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Text vom 19.05.1993 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.05.1993/22.12.1993.

Die Durchföhrung des Verfahrens wurde bestätigt:  
Tübingen, den 19.05.1994

## ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verlegung vom 11.03.1994 Nr. 22 - 32/2512 - 1 - 1089/94 abgeschlossen.

## AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 21.03.1994

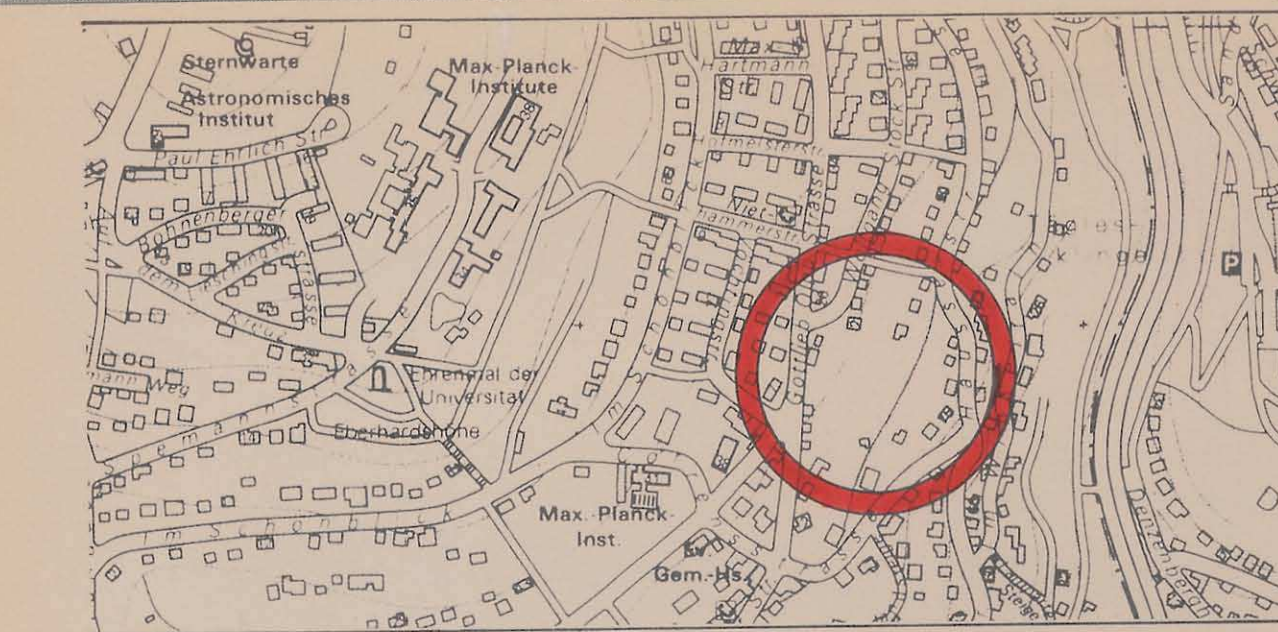
## INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 28.03.1994 orts- und zeitlich bekanntgemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Tübingen, den 28.03.1994

**UNIVERSITÄTSTADT TÜBINGEN  
STADTPLANUNGSAMT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"UNTERE VIEHWEIDE, TEIL V"**

IN DER FASSUNG VOM: 19.05.1993 / 22.12.1993



**BÜRGERMEISTERAMT  
IM VERTRETUNG**

**STADTPLANUNGSAMT**

Achtung:  
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen

**STADTMESUNGSAMT  
(SPANAGEL)  
STADTVERMESSUNGSDIREKTOR**

420

420