



# UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

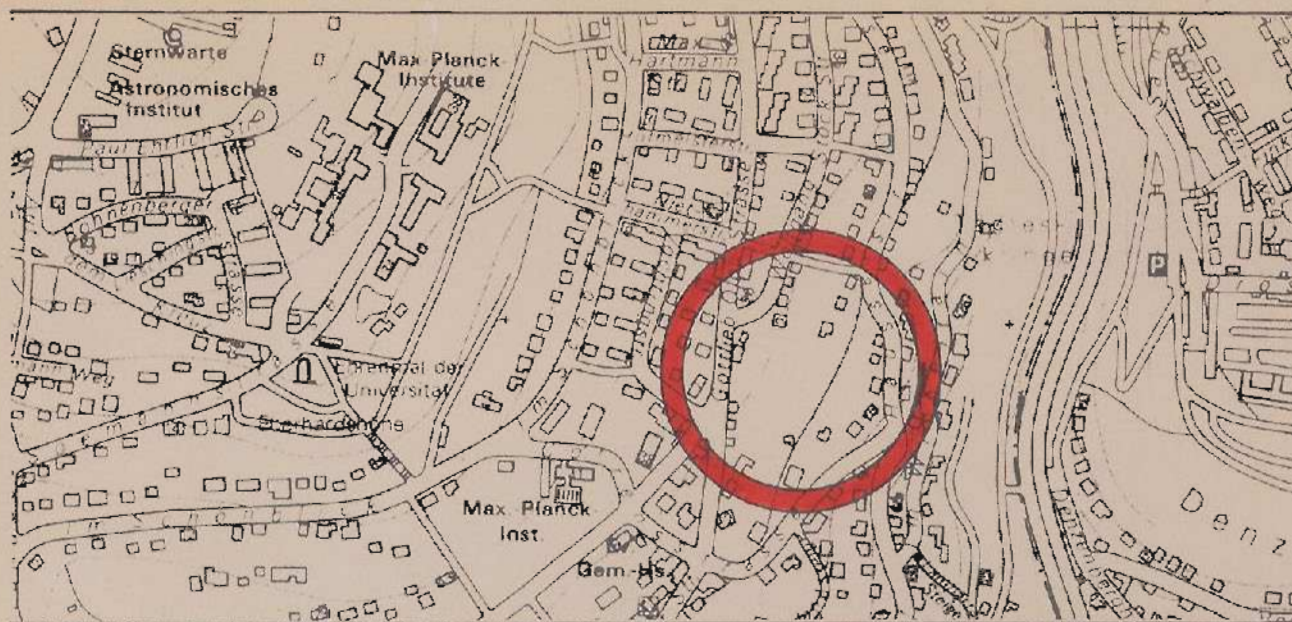
## STADTPLANUNGSAMT

### BEBAUUNGSPLAN

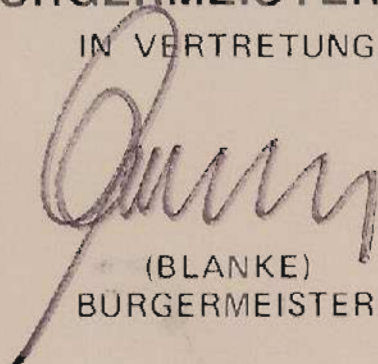
### "UNTERE VIEHWEIDE, TEIL V"

420

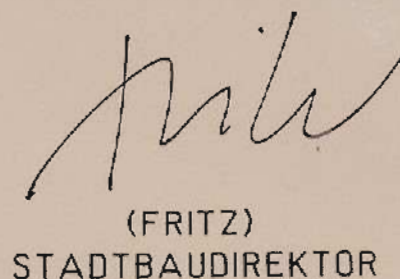
IN DER FASSUNG VOM : **19.05.1993 / 22.12.1993**



**BÜRGERMEISTERAMT**  
IN VERTRETUNG

  
(BLANKE)  
BÜRGERMEISTER

**STADTPLANUNGSAMT**

  
(FRITZ)  
STADTBAUDIREKTOR



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

## "UNTERE VIEHWEIDE"

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 1 - 25 c Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitions- und Wohnungsbau-erleichterungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466 ff) wird festge-  
setzt:

#### 1. 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 Zwe-  
cke unzulässig.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO ist die Zulässigkeit von Betrieben  
des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrie-  
ben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebau-  
ungsplanes.

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

#### 1.2 Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 (1) BauGB)

Im "Allgemeinen Wohngebiet I" (WA I) dürfen nur Wohngebäude errich-  
tet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert

werden können. Hiervon unberührt sind die nach § 3 (3) BauNVO  
ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Einschränkung siehe Ziff. A 1!)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziff. 1 und 3 BauGB und §§ 16 - 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 Planzeichnung!)

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 verwendet werden und bei unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen eine Erdüberdeckung (Mutterbodenauflage) 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 Plancintrag!

## 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. mit § 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

## 6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Soweit Flächen für offene Stellplätze oder Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) festgesetzt sind, sind diese nur auf diesen Flächen und auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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



## 7. Pflanzgebote/Pflanzerhaltungsgebote

(§ 9 (1) Ziff. 25 a und b BauGB)

### 1. Einzelpflanzgebote

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten

Standorte für Bäume können bis zu 5 m verrückt werden, soweit dies wegen der Anlegung von Stellplätzen, Carports, Zugängen, Zufahrten oder der Verlegung von Leitungen erforderlich ist.

Für die Bäume ist eine Auswahl aus nachfolgender Artenliste zu treffen :

- hochstämmige Obstbäume, wie Birne, Apfel, Kirsche, Walnuß
- Tilia in Sorten - Linde
- Sorbus in Sorten - Eberesche
- Robinia in Sorten - Akazie

Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche anzulegen.

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

### 2. Flächenhaftes Pflanzgebot

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

### 3. Pflanzerhaltung

Die mit Pflanzerhaltungsgebot belegten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

### 4. Pflanzenauswahl Sträucher

Für Sträucher sind hauptsächlich einheimische Arten zu verwenden.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer. Ausnahmsweise können auch andere, satteldachähnliche Dachformen zugelassen werden, wenn sie sich in die Umgebungsbebauung 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 Dacheinschnitt 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)

Als Dachdeckung sind nur Dachpfannen in den Farben rotbraun bis braun (Farbnr. 2001, 2002, 2012, 2004, 2009, 3000 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 Neigung und Dacheindeckungsmaterial dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen. Ausnahmsweise können Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen werden, wenn sie als Grasdach ausgeführt werden.

### 2. Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze sind mindestens zu 50 % in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.



### 3. Stützmauern

Stützmauern sind in Naturstein, mit begrenzten Mauerelementen oder in strukturiertem Beton auszuführen.

### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig. Selbstleuchtende 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

1. Eine erhöhte Wärmedämmung, die über die Mindestanforderungen der Wärmeschutzverordnung 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. 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 einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften ist zu beantragen.
3. Dem Baugesuch sollte ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden.

# VERFAHRENSVERMERKE:

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 12.10.1981 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.  
Dieser Beschluß wurde am 22.10.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

## BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 29.10.1981 und in der Zeit vom 30.10.1981 bis 13.11.1981 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 18.10.1981 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 8.09.1993

in der Fassung vom 19.05.93 von 20.09.1993 bis 22.10.1993

in der Fassung vom von bis  
öffentlich ausgelegt.

## 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 Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.05.1993/22.12.1994 sowie die Begründung vom 22.12.1993

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 1.03.1994

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

  
Bürgermeister

## ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 11.03.1994 Nr. 22 - 32/2511.2 - 1 - 1009/94 abgeschlossen.

## AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 24.03.1994

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

  
Bürgermeister

## INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 28.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tübingen, den 28.03.1994

Stadtplanungsamt

  
(Fritz)

Stadtbaudirektor



Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2  
Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird bescheinigt:

TÜBINGEN, DEN 16.08.1993

1117 1  
**STADTMESSUNGSAMT**

(SPANAGEL)

STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

420





## **Tübinger Höhen**

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