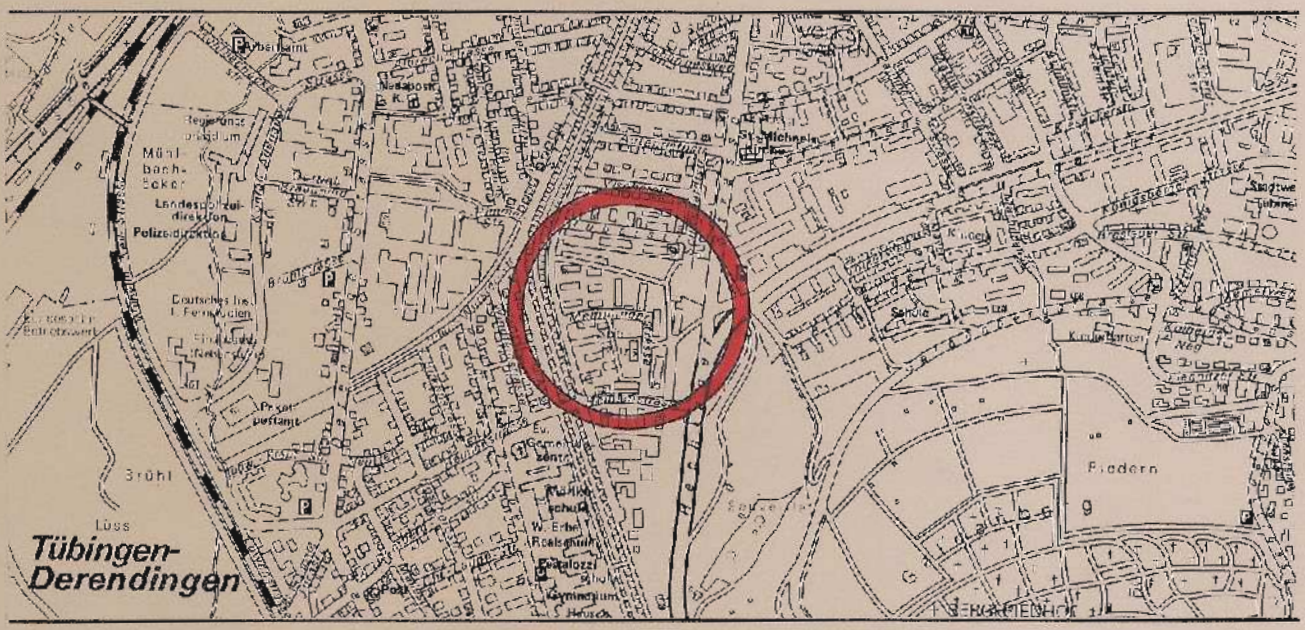
STADT TÜBINGEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN FÜRST-HEINLEN-HECHINGER STR. 435

IN DER FASSUNG VOM : 15.10.1996



BÜRGERMEISTERAMT
IN VERTRETUNG

(MEZGER)
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT
IM AUFTRAG

(FRITZ)
LTD. STADTBAUDIREKTOR

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 1 - 27 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466 ff.) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO für die Zulassung von Beherbergungsbetrieben, sonstigen Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (M)

(§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig sind. Entsprechende Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1) Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstwerte.

(2) Die zulässigen Gebäudehöhen und ihre Bezugspunkte ergeben sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und aus den Schemaschnitten in der Zeichenerklärung. Der maßgebliche untere Bezugspunkt ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung. Dies gilt nicht für unterirdische Garagengeschosse.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird festgesetzt:

- o: offene Bauweise
- a: abweichende Bauweise: offen, jedoch Gebäudelänge bis 70 m zulässig.
(siehe Planeintrag!)

Für Teilbereiche wird festgesetzt, daß nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind (siehe Planeintrag!).

5. Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf an keiner Stelle höher als 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Hausgrund liegen.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Unterirdische Garagengeschosse sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

(1) Die öffentliche Grünfläche (G 1) dient der Freizeit, Erholung und Kommunikation. Bolz- oder Abenteuerspielplätze sind nicht zulässig.

(2) Die öffentliche Grünfläche (G 2) dient der Anlage eines Kinderspielplatzes. Bolz- oder Abenteuerspielplätze sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für vergleichsweise störende Nutzungen.

(3) Die öffentliche Grünfläche (G 3) dient der Anlegung einer Kinderspiel- und Freizeitfläche. Zulässig sind solche bauliche Anlagen, die dieser Zweckbestimmung dienen und das Wohnen nicht wesentlich stören, wie insbesondere Bolz- und Abenteuerspielplätze.

8. Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Die Flächen für Geh- und Leitungsrechte werden zugunsten der Allgemeinheit festgelegt.

9. Pflanzgebote/Pflanzerhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und 25 b BauGB)

9.1 Pflanzgebote

(1) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen sind standortgerechte Bäume als Hochstämme der Mindestgröße St U 12 - 14 cm zu pflanzen.

(2) Eine Auswahl unter folgenden Arten wird empfohlen:
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudaplatanus
Linde - Tilia cordata/platyphyllos
Obstbäume, alle Sorten

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

(3) Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten können Abweichungen zugelassen werden.

(4) Alle Pflanzen sind zu pflegen, zu unterhalten und nach Abgang standortgerecht zu ersetzen. Sie sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu pflanzen. Die nicht befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

(5) Die nicht befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

(6) Zwischen öffentlicher Grünfläche (G 3) und dem Grundstück Fürststr. 49 ist eine Abgrenzung durch standortgerechte Sträucher vorzunehmen.

(7) Garagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (DN $\leq$ 10°) sind zu begrünen.

9.2 Pflanzerhaltungsgebote

Die mit Pflanzerhaltungsgebot belegten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Dachgestaltung

Für die zulässige Dachform und Dachneigung sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

2. **Fassadengestaltung**

Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für Kunststoffverkleidungen. Ausnahmen können zugelassen werden für Metallfassaden.

3. **Außengestaltung**

Die nicht überbauten oder nicht als Stellplatz-, Zufahrts- oder Zugangsflächen genutzten Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen nicht befestigt hergestellt werden. Befestigte Flächen sind zu mindestens 50 % mit wasserdurchlässigem Belag, wie Rasenpflaster, wassergebundener Oberfläche oder Schotterrasen auszuführen.

4. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Über der natürlichen Geländeoberfläche liegende Aufschüttungen am Hausgrund sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig.

5. **Einfriedungen**

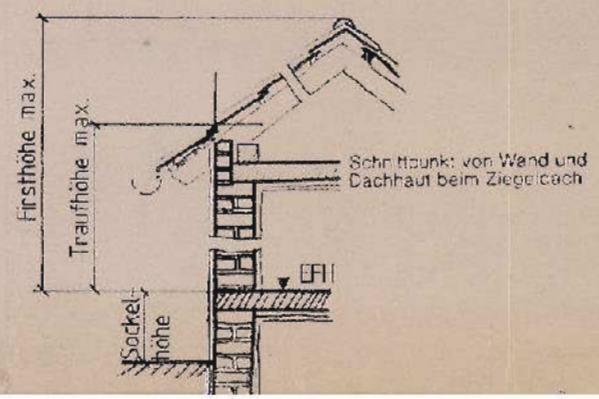
Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 5 m.

6. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Anschlagflächen in Säulenform.

C. HINWEIS

Teilflächen des Bebauungsplanes (siehe Planeintrag!) liegen im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich "Stuttgarter Straße/Französisches Viertel".



VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 17.06.1991 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 03.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 10.03.1993 und in der Zeit vom 11.03.1993 bis 24.03.1993 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 24.06.1991 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Südstadtausschuss der Stadt Tübingen hat am 06.02.1997 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Entwurf gebilligt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Entwürfe mit Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 12.03.1997
in der Fassung vom 15.10.1996 von 24.03.1997 bis 25.04.1997

in der Fassung vom von bis
öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 28.07.1997 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.10.1996
sowie die Begründung vom 15.10.1996
Die Durchführung der o. g. Verfahrensabschnitte wird bestätigt:

Tübingen, 07.10.1997

Bürgermeisteramt
In Vertretung
(Mezger)
Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt.
Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 27.10.1997 Nr. 22-32/2511.2-1-049/97
abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

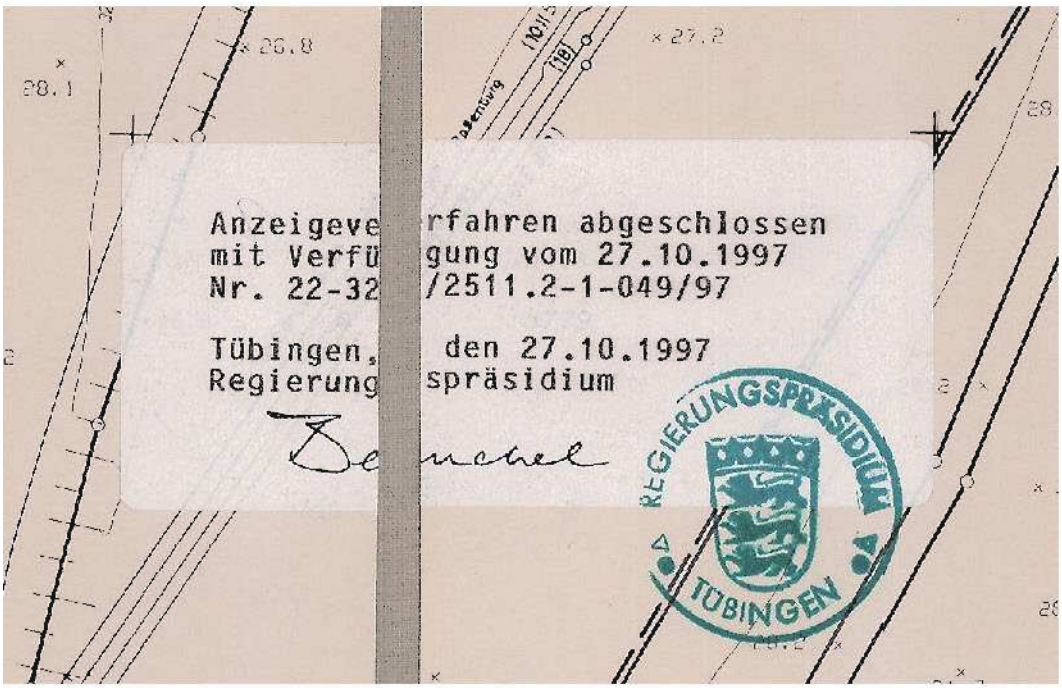
Tübingen, - 6. Nov. 1997

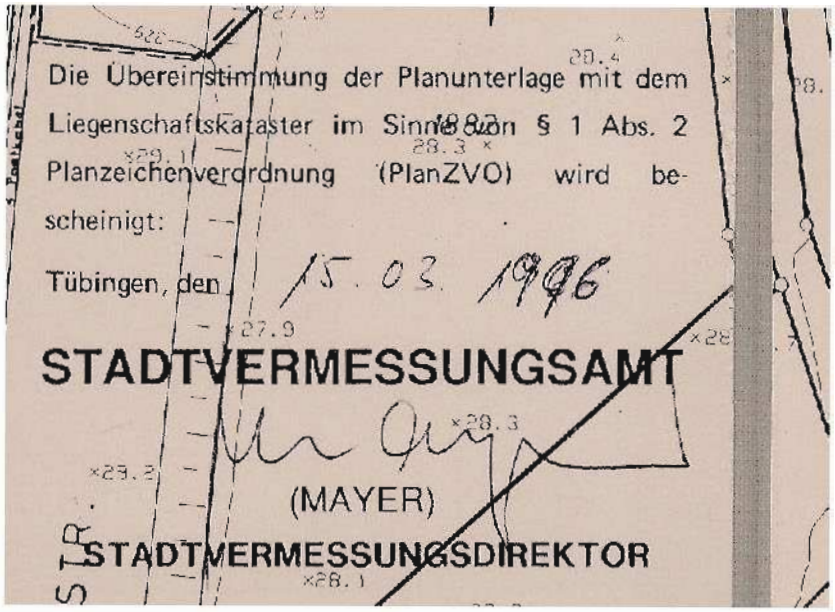
Bürgermeisteramt
In Vertretung
(Mezger)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB ~~am~~ 13.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.
Tübingen, den 14.11.1997

Stadtplanungsamt
Im Auftrag
(Fritz)
Ltd. Stadtbaudirektor


Anzeigeve rfahren abgeschlossen
mit Verfü gung vom 27.10.1997
Nr. 22-32 /2511.2-1-049/97
Tübingen, den 27.10.1997
Regierung spräsidium
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
TÜBINGEN


Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird bescheinigt:
Tübingen, den 15.03.1996
STADTVERMESSUNGSAMT
(MAYER)
STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

Tübinger Höhen

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