UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

STADTTEIL TÜBINGEN-PFRONDORF
BEBAUUNGSPLAN "HOFSTRÜTLE"
M 1 : 500

TÜBINGEN. DEN 15. FEBR. 1983 / 24. NOV. 1983
BÜRGERMEISTERAMT 15. APRIL 1985

IV

BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT

STADTBAUDIREKTOR

TIEFBAUAMT

STADTBAUDIREKTOR

STADTMESSUNGSAMT

STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

GENEHMIGT MIT VERFUGUNG
VOM 23.8.1985 NR. 1060/85
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN
TÜBINGEN, DEN 23.8.1985

SACHBEARBEITER SAILE

Nr. 5045


ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000
AUSZUG AUS DEM FNP
SOPHIENPFLEGE
BODENSEEWASSERLEITUNG NW 1100
ZUM SCHÖNBUCH
Obere Brandäcker
Innere Brandwiesen
Hofs
Gantacker
Schafer acker
Klaines
Großes
Straßen
K6911
PFROND

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HOF STRÜTLE" TÜBINGEN-PFRONDORF

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 BGBl. I S. 2256) mit Änderungen der Beschleunigungsnovelle vom 6.7.1979 (BGBl. S. 949) i.V.m. den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1973) werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und §§ 1 - 25 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet

In Anwendung von § 1 Abs. 4 BauNVO sind im "eingeschränkten Gewerbegebiet" (GEe) nur Betriebe mit Immissionsrichtwerten bis zu 62 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts zulässig.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, daß im gesamten Gewerbegebiet Tankstellen nicht zulässig sind, ausgenommen hiervon sind betriebseigene Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Gewerbegebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und max. Gebäudehöhe (bezogen auf EFH) festgelegt.

3. Bauweise

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

Für den Planbereich werden folgende Bauweisen festgesetzt (siehe Planeintrag):

1. offene Bauweise (o)
2. abweichende Bauweise (a) = offen, jedoch sind in den Gebäudeabstandsflächen Verbindungsbauten und Garagen zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude ist durch die eingetragene Gebäuderichtung verbindlich. Festgesetzte Abweichungen bis max. 5^{0} sind zulässig.

5. Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)

Die ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeglichen baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzungen mit mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Im Sichtflächenbereich der Einmündung der Planstraße "A" in die K 6912 wird für landwirtschaftliche Bepflanzungen eine Wuchshöhe bis zu 1 m zugelassen.

5a. Vorkehrungen zum Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 u. 24 BBauG)

Zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung ist im Gewerbegebiet die Verwendung von Schweröl als Heizmittel nicht zulässig und sind für alle Feuerungsanlagen besondere Anforderungen des Gewerbeaufsichtsamtes bezüglich der Ofenqualität und Kaminausbildung zu erfüllen.

6. Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Die eingetragenen Pflanzgebote sind verbindlich. Als Ausnahme kann ein Verschieben der Bäume um max. 5 m zugelassen werden, wenn notwendige Zufahrten, Stellplätze, u.a. dies erfordern.

Zur Pflanzung sind nur einheimische, bodenständige Laubgehölze zulässig. (Siehe Hinweise!)

7. Schutzwall

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG)

Zum Schutz des Wohngebietes "Breite" vor Störungen (Lärm, Staub) aus dem Gewerbegebiet wird ein Schutzwall festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (GBl. S. 352), zuletzt geändert am 28.11.1983 (GBl. S. 770) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachausbildung, Gebäudehöhe

Für das gesamte Plangebiet werden geneigte Dächer mit mind. 15° Neigung vorgeschrieben. Für die Dachdeckung ist Material in roter bis rotbrauner Farbe zu verwenden.
Die Geb.-Höhe darf maximal 8 m bzw. 10 m betragen.

2. Fassaden

Um die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erreichen, sind im Gewerbegebiet für die Fassaden nur gedeckte, stumpfe Farbtöne zulässig. Im Sondergebiet sind die Außenwände in Holz naturbelassen, lasierend oder deckend braun gestrichen auszuführen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Traufe zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m Höhe über Gelände zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

4. Einfriedigungen

Mauern sind nur bis 1,20 m Höhe zulässig.
Sonstige Einfriedigungen sind zum öffentlichen Straßenraum hin zu hinterpflanzen.

Hinweise

Als Ergänzung zum Pflanzgebot werden folgende einheimische Arten zur Bepflanzung vorgeschlagen:

1. Bäume

Eichen, Linden, Ahorn, Eschen, Baumhasel

2. Sträucher / Buschgruppen

Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Hartriegel, Haselnuss

VERFAHRENSVERMERKE :

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach Empfehlung des Ortschaftsrates

am 30.11.1979 gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in offentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Universitatsstadt Tubingen am 17.12.1979 beschlossen und am 11.06.1980 offentlich bekanntgemacht.

2. BURGERBETEILIGUNG

Die Burgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. (1) BBauG erfolgte am 26.06.1980 und in der Zeit vom 27.06.1980 bis 10.07.1980

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitatsstadt Tubingen hat nach Empfehlungsbeschluß des Ortschaftsrates

vom 04.03.1983, 02.12.1983 und 03.02.1984

den Bebauungsplan als Entwurf

am 11.04.1983, 12.03.1984 und 16.07.1984 gebilligt und dessen offentliche Auslegung beschlossen.

4 OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begrundung gemaß § 2 a Abs. (6) BBauG nach vorheriger ortsublicher Bekanntmachung in der Zeit vom 05.05.1983 - 06.06.1983 und ~~bis~~ 10.09.1984 - 12.10.1984 beim Burgermeisteramt Tubingen öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde nach vorheriger Empfehlung des Ortschaftsrates

PFRONDORF gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Universitatsstadt Tubingen in öffentlicher Sitzung

am 20.05.1985 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Reg. Pras. Tubingen

vom 23.08.1985 / Nr 13-42/412.1-1060/85

genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 09.09.1985 ortsubliche bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tübinger Höhen

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