

BEBAUUNGSPLAN "SPORTANLAGE HÖHBERG" TÜBINGEN-PRONDORF

M.1:500



0 5 10 20 30m

DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB. WURDE MIT VERFÜGUNG VOM 14.08.1995 NR. 22-32/2512-1-1028/95 ABGESCHLOSSEN

TÜBINGEN, DEN 14.08.1995 REGIERUNGSPRÄSIDIUM



Textuelle Festsetzungen "Sportanlage Höhberg", Prondorf

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und § 1 - 27 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in der Fassung des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466 ff) wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BauNVO)

1.1.1 In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Einschränkung der Gestaltungs- der Gebäude auf

maximal 18 m. Im WA und MI, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Ober- und unterirdische Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der Fläche zwischen Straßenraum und vorderer Baugrenze zulässig.

4.2 Parkierungsflächen mit mehr als 2 Stellplätzen nebeneinander sind als "Parktaschen" mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der "Parktasche" ist ein Abstand von mindestens 1 m Breite einzuhalten.

5. Verkehrsflächen ohne mit Zweckbestimmung siehe Plandarstellung.

6. Öffentliche und private Grünfläche (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche Im Bereich der "Öffentlichen Grünfläche" sind nur Sportanlagen mit Vereinsheim zulässig.

6.2 Private Grünfläche

In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig; sie ist gärtnerisch anzulegen, davon ausgenommen sind Gerätekübeln bis 20 cm unbauten Raumes und Einfriedigungen bis 1,30 m Höhe (siehe Teil B, Nr. 5)

7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Die Wiesen sind zweimal jährlich zu mähen.

8. Pflanzgebot/Pflanzenerhaltung (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

8.1 Sämtliche Begrünungen müssen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen erfolgen. Die festgesetzten Einzelbäume sind als mittelkronige und hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang zwischen 18 - 20 cm, gemessen an 1 m Höhe, zu pflanzen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

8.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von notwendigen Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen - und im MI notwendiger Arbeits- oder Lagerflächen - als Grünfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten.

8.3 Die Abstandsfläche zwischen Parkierungsflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Teil A Nr. 4.2) ist zu begrünen und dauernd zu unterhalten.

8.4 Die private Grünfläche ist zu begrünen und/oder gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Pro 50 m² Fläche muß mindestens 1 Hochstamm-Obstbaum gepflanzt werden.

8.5 Garagen mit Flachdach sind mit einer Dachbegrünung auszuführen.

8.6 Die mit Pflanzenerhaltungsgebot belegten Bäume und Büsche sind zu erhalten. Abgängige Bäume und Büsche sind artengleich zu ersetzen.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Sichtfelder sind von jeglicher baulicher und sonstiger Nutzung mit einer Höhe von mehr als 60 cm freizuhalten. Dies gilt nicht für hochstämmige Bäume.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) BauGB i. V. mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) wird folgendes festgesetzt:

1. Dachgestaltung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit einer Neigung von mindestens 35° auszubilden.

Davon ausgenommen sind Dächer von untergeordneten Querbauten, Dachaufbauten und Hauseingängen.

1.2 Flachdächer sind im gesamten Planbereich nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Garagen und überdachte Stellplätze. Nach Maßgabe der Festsetzung Teil A Nr. 8.5.

1.3 Dachaufbauten sind mit einer Gesamtlänge von bis zur Hälfte der zugehörigen Trauflänge zulässig, wobei die Einzellänge 4,0 m nicht überschreiten darf.

Dachabschnitte sind nur zulässig, wenn sie mit einem Dach in das Gebäude eingebunden werden.

Dachaufbauten, Dachabschnitte, und Solaranlagen müssen vertikal geneigt sein, vom First und Ortgang mindestens 1,5 m Abstand einhalten.

Der Abstand von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut) muß horizontal gemessen, mindestens 0,5 m betragen.

Der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten, Dachabschnitten oder Solaranlagen muß mindestens 1,0 m betragen.

Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen zulässig (im 1. Dachgeschoss).

2. Werbeanlagen

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade des Erdgeschosses zulässig. Sie dürfen nicht selbstleuchtend ausgeführt werden.

2.2 Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten und anderen werbwirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

2.3 Auf dem mit Planrechten dargestellten Bereich der Sportanlage ist Plakatwerbung als Hinweis auf Gewerbe und Beruf örtlicher und überörtlicher Einrichtungen und Gewerbebetriebe zulässig. Im restlichen Bereich des Sportgeländes, das im Außenbereich liegt, sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Werbeanlagen, die auf das Vereinsheim und auf die Vereinsgaststätte hinweisen. Voraussetzung ist, daß naturschutzrechtliche Bedenken nicht bestehen.

3. Zufahrten/Stellplätze

§ 73 (1) Nr. 5 LBO

Stellplätze, Stauraum vor Garagen und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Als Ausnahme können Rampen mit mehr als 6 % Neigung mit anderen Belägen zugelassen werden.

Im MI, sind ausnahmsweise befestigte Zufahrtsflächen zulässig.

4. Abgrabungen

§ 73 (1) Nr. 5 LBO

Abgrabungen des Geländes zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Unter-/Sockelgeschossen sind unzulässig.

5. Einfriedigungen

Zulässig sind nur Einfriedigungen als Holzzäune, eingrünzte Maschendrahtzäune und standortgerechte Hecken bis 1,30 m Höhe.

In MI, sind eingrünzte Maschen-Drabtzäune bis 2,0 m zulässig.

C. HINWEISE

1. Der Bebauungsplan ist ein "einfacher Bebauungsplan" im Sinne von § 30 (2) BauGB. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist daher nach folgenden Kriterien zu beurteilen: - den Festsetzungen des Bebauungsplanes, - dem Einfriedigungsgebot nach § 34 (1) und 2) BauGB - der Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 (1) BauGB.

2. Die über die "Öffentliche Grünfläche" (Freisportanlagen) verlaufende Landschaftsschutzgebietsabgrenzung wird in einem gesonderten Verfahren auf die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zurückverlegt.

ZEICHENERKLÄRUNG

GELTUNGSBEREICH

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MI MISCHGEBIET

BAUGRENZEN

OFFENE BAUWEISE

NUR EINZEL-U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHE

SICHTFLÄCHE

BÖSCHUNG/VERKEHRSGRÜN

PARKPLATZ/STELLPLATZE

STÜTZMAUER

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE FREISPORTANLAGEN

ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN SOWIE BAUMGRUPPEN

PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME SOWIE BAUMGRUPPEN

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

WALDFLÄCHE

PLAKATWERBUNG ALS HINWEIS AUF GEWERBE UND BERUF

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Gemeinde der Stadt Tübingen hat am 15.10.1990 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluß wurde am 14.03.1991 öffentlich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 23.03.1991 und in der Zeit vom 21.03.1991 bis 05.04.1991. Der Bebauungsplan wurde am 20.11.1990 beschlossen.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄGE Die Träger öffentlicher Beläge wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 20.11.1990 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS Der Planungsausschuß der Stadt Tübingen hat am 14.11.1994 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte am 03.12.1994 von 19.12.1994 bis 27.01.1995 in der Fassung vom 21.09.1994 / 22.02.1995 von 13.03.1995 bis 27.01.1995 in der Fassung vom 21.09.1994 / 13.03.1995 öffentlich auslegen.

SÄTZUNGSBESCHLUSS Die Gemeinde der Stadt Tübingen hat am 22.05.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB, § 73 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lagetext mit 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.09.1994 / 22.02.1995 vom 13.03.1995 bis 27.01.1995 sowie die Begründung. Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Tübingen, den 10.07.1995 Bürgermeisteramt in Vertretung

ANZEIGEVERFAHREN Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 14.08.1995 Nr. 22-32/2512-1-1028/95 abgeschlossen.

AUFSTELLUNG Tübingen, den 16.08.1995 Bürgermeisteramt in Vertretung

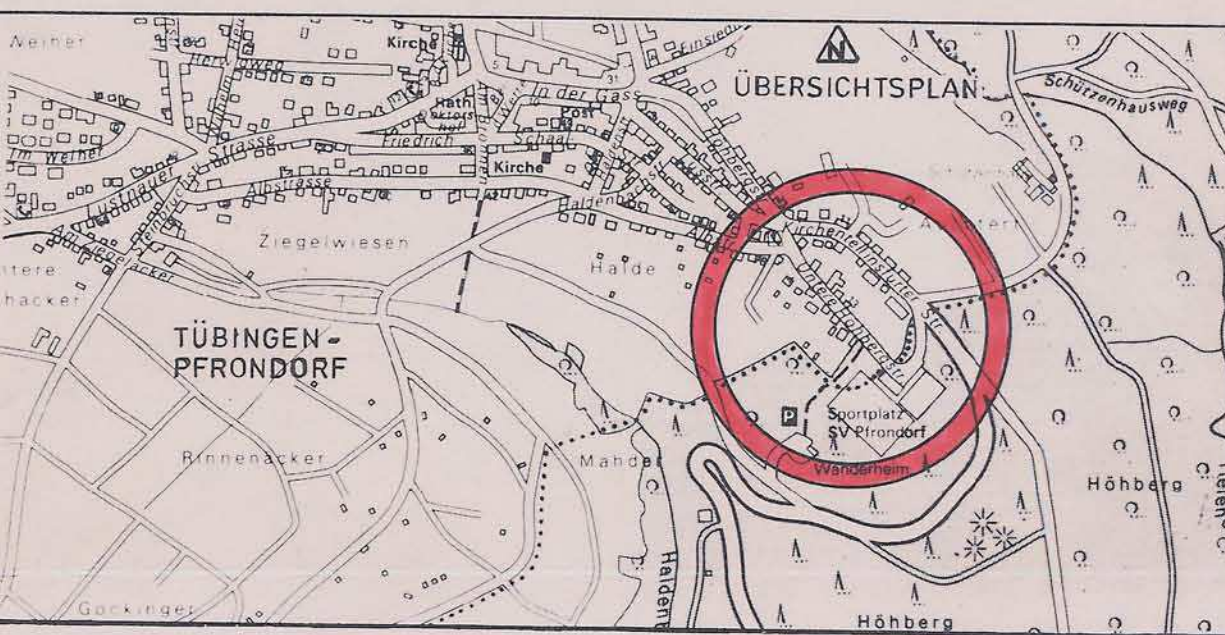
INKRAFTTRETEN Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 18.08.1995 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Tübingen, den 18.08.1995

Stadtbauinspektor (FRT) Lfd. Stadtbauinspektor



BEBAUUNGSPLAN "SPORTANLAGE HÖHBERG" TÜBINGEN-PRONDORF

IN DER FASSUNG VOM: 21.09.1994 / 22.02.1995



BÜRGERMEISTERAMT IN VERTRETUNG

STADTPLANUNGSAMT

(MEZGER) BÜRGERMEISTER (FRITZ) Lfd. STADTBAUDIREKTOR

Nr. 5049