



STADT TÜBINGEN

Stadtplanungsamt

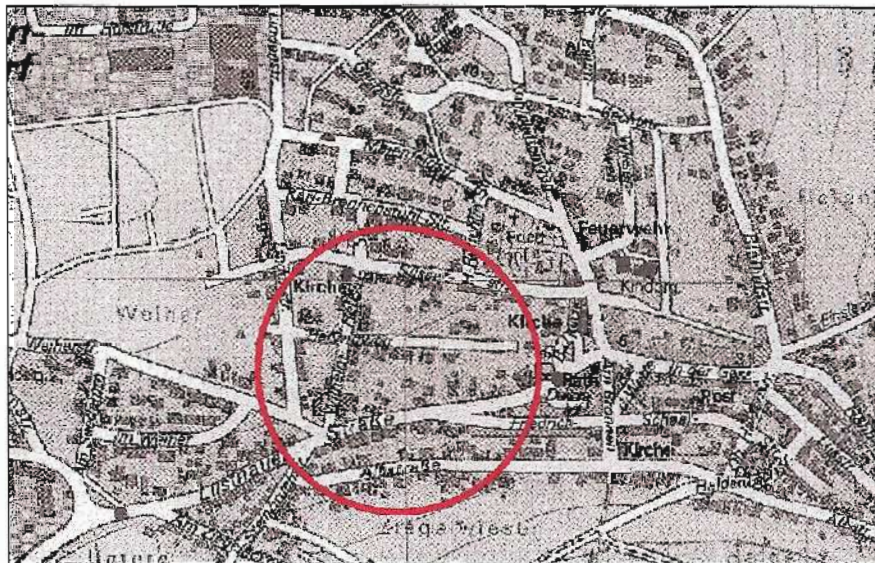
BEBAUUNGSPLAN

"Herwigweg"

Tübingen - Pfrondorf

Plan Nr. : 5051


ÜBERSICHT



Bürgermeisteramt


(Schulz)
Bürgermeisterin

Stadtplanungsamt


(Fritz)
Stadtplanungsamt

Tübingen, 04.06.2003

0 10 20 30 40 50m



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013), i.V.m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 2-11 BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) Vergnügungsläuden sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff. BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und durch die zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf Fertigfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die festgesetzten Bauweisen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

-
4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Diese besitzen auch unterirdische Wirkung.
 5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO)
Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche (Baugrenze als gedachte Linie bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängert) sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind und Garagen, unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Fahrradstellplätze.
 6. Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) bei Neubauten darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des ursprünglichen Geländes unter der vom Gebäude überdeckten Fläche liegen.
 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - (1) Offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie sonstige befestigte Flächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Davon ausgenommen sind Hauszugänge bis zu einer Breite von 1,5 m und befestigte Flächen bis zu einer Grundfläche von 25 qm.
 - (2) Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist mind. 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche als nicht versiegelte Fläche anzulegen - ausgenommen Hausgruppengrundstücke.
 - (3) Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der strassenseitigen Baugrenze und der Strassenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
 8. Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - (1) Pflanzgebot 1
Baumpflanzungen auf Privatgrund
Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten sind folgende mittel- bis kleingronige Bäume zu pflanzen (zur Auswahl):
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)
Fruchtlose Kirsche
Eberesche
Mehlbeere
Schwedische Mehlbeere.
Eine Abweichung von den im Plan eingetragenen Standorten kann aus funktionalen Gründen bis zu 3,0 m zugelassen werden. Zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m, im Bereich des Wendehammers von 3,50 m bei Baumstämmen einzuhalten.
 - (2) Pflanzgebot 2
Baumpflanzungen auf öffentlichen Platzflächen
Auf dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten nordwestlichen Standort auf der, öffentlichen Platzfläche, (Wendeplatte) ist eine Linde (*Tilia cordata*) und auf den östlichen Standorten auf der öffentlichen Grünfläche am Wendehammer sind fruchtlose Kirschen (*Prunus avium* "Plena") zu pflanzen.
 9. Pflanzhalterungsgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Der im Plan mit Pflanzhalterungsgebot belegte Baum ist artgerecht zu pflegen und zu erhalten, bzw. bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan als selbständige Satzung aufgestellt.

1. Dachgestaltung

- (1) Für die zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes verbindlich. Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die max. zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen sind in den Nutzungsschablonen im Plan angegeben.
- (2) Bei Pultdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- (3) Mit Dachaufbauten, Dachterrassen, Dachfenstern und Solaranlagen ist zur Dachtraufe und zum Ortgang ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Dasselbe gilt für die Anordnung dieser Bauteile untereinander. Zum Dachfirst ist ein Abstand von 1 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen. Doppelhaushälften müssen mit gleicher Dachneigung und Dachform erstellt werden.
- (4) Garagen und Carports sind mit flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis max. 10° auszuführen.

2. Fassadengestaltung

Nicht zulässig sind Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien.

3. Außengestaltung

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

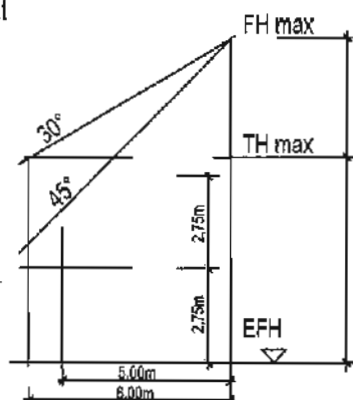
4. Werbeanlagen

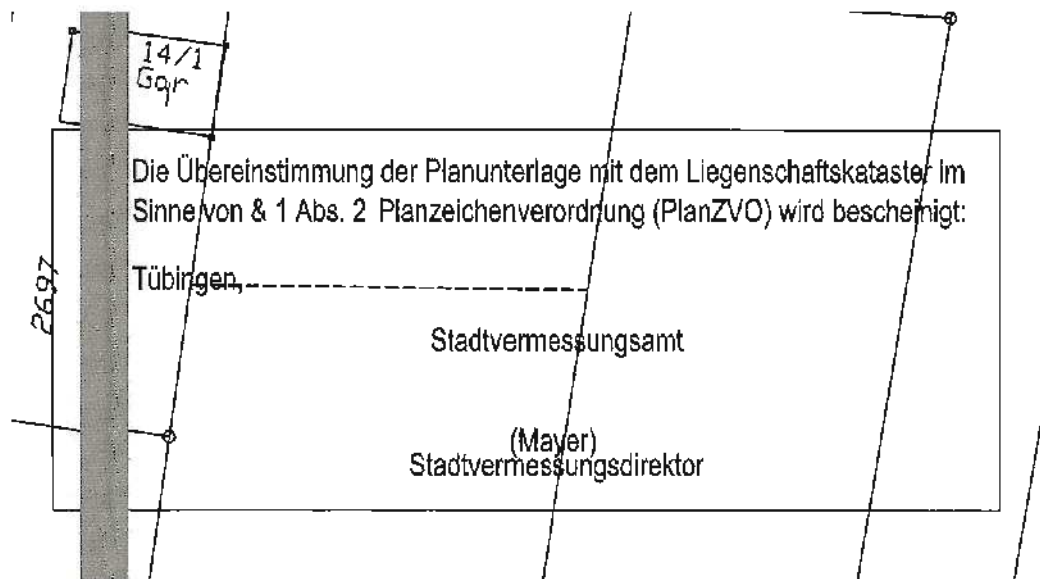
- (1) Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoß zulässig. Auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zulässig.
 - (2) Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.
 - (3) Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Werbeträger in Säulenform.
- ### 5. Einfriedungen
- (1) Als Einfriedungen sind nur Hecken oder berankte Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 5,00 m.
 - (2) Im Bereich der Wendepalte muß mit Einfriedungen ein Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

C. HINWEISE:

1. Falls die Kellergeschosse der Gebäude nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden können, ist eine Hebeanlage erforderlich.

Systemschnitt





VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 22.10.2001 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer

- Informationsveranstaltung am 24.10.2002
- Planaufgabe in der Zeit vom 25.10.2002 bis einschließlich 08.11.2002

Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 18.02.2002 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 17.03.03 als Entwurf gebilligt.

Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Grünordnungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 22.03.03 in der Fassung vom 29.01.03 von 31.03.03 bis einschließlich 02.05.03 öffentlich ausgelegt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden im Gemeinderat der Stadt Tübingen am 21.07.03 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 21.07.03 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.01.03 sowie die Begründung vom 14.01.03.

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 21.07.03 die örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 14.01.03 nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o. g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, 22.07.03

Bürgermeisteramt
in Vertretung


Schriftföhrer
Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, 23.07.03

Bürgermeisteramt
in Vertretung


Schriftföhrer
Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.03 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 01.08.03

Stadtplanungsamt


Fritz
1. Stdt. Stadtbaudirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Tübinger Höhen

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