

# UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

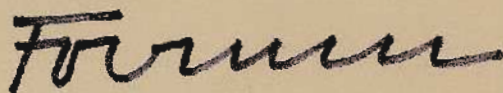
## STADTTEIL BÜHL BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSSGARTENÄCKER" M 1 : 500

TÜBINGEN. DEN 25.05.1987  
BÜRGERMEISTERAMT

IV.

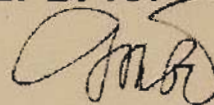
  
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT



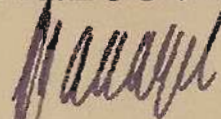
STADTBAUDIREKTOR

TIEFBAUAMT



STADTBAUDIREKTOR

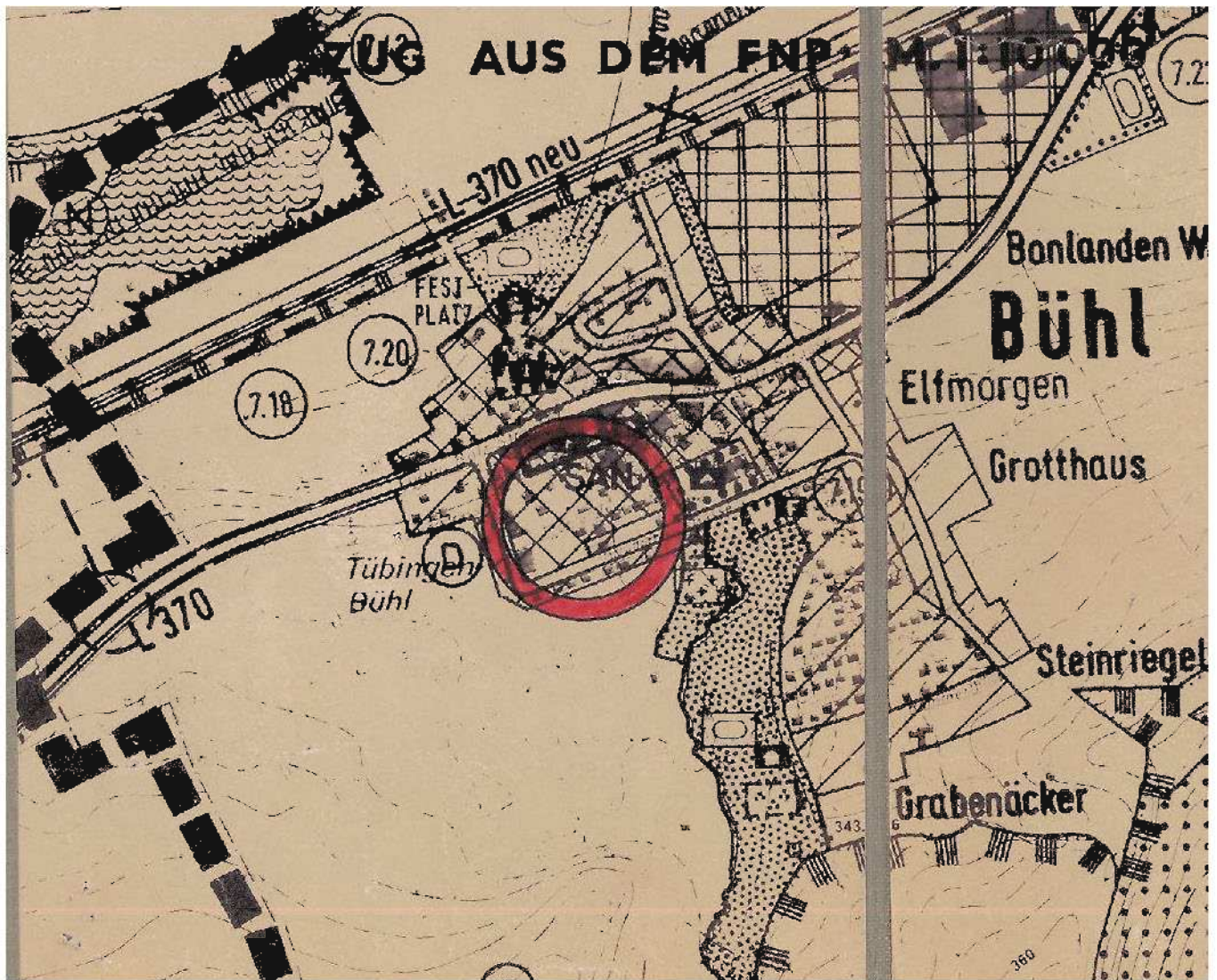
STADTMESSUNGSAMT



STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

Nr. 3017





# Textliche Festsetzungen

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl.I.S. 2256), zuletzt geändert durch die Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979 (BGBl.I.S. 949) in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, geändert am 19.12.1986.

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und §§ 1 - 15 BauNVO.

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet wird in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 und 3 festgesetzt, daß Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

#### 1.2 Dorfgebiet (MD)

(§ 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Tankstellen unzulässig sind.

#### 1.3 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 - 7 BauNVO)

Für das Mischgebiet wird festgesetzt, daß nur im Erdgeschoß Nutzungen als Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind. Tankstellen sind unzulässig.

#### 1.4 Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, insbesondere keinen erheblichen Zu- und Abgangsverkehr verursachen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt.



3.

Bauweise

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

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.

4.

Pflanzgebot, Pflanzenerhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Die mit Pflanzenerhaltungsgebot belegten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen (Pflanzgebote) sind wegen Zufahrten, Zugängen oder unterirdischen Leitungen bis 5 m verschiebbar. Für Baumpflanzungen sind Laubbäume zu verwenden.

Bei Pflanzenerhaltungsgeboten und Pflanzgeboten ist zu gewährleisten, daß eine Baumscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> nicht überbaut und nicht mit undurchlässigem Belag versehen wird.

B.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (GBl.S. 352) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S. 770) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen.

1.

Außenwände

Die Außenwände aller baulichen Anlagen sind nur in gedeckten, nicht glänzenden und nicht grellen Farben zulässig. Plattenverkleidungen ganzer Fassaden sind nicht zulässig.

2.

Dachform/Dachneigung

Im Plangebiet sind überwiegend Satteldächer festgesetzt. Bei Grundstücksbreiten unter 15 m sind auch Mansarddächer zulässig. Von der im Plan angegebenen Dachneigung kann in diesen Fällen abgewichen werden.

3.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Ausgenommen sind Gewächshäuser.

4.

Firsthöhe

Die max. Gebäudehöhen werden durch die festgesetzten max. Firsthöhen - bezogen auf die zugehörige Straßenhöhe - bestimmt.

5.

Garagen

Garagen sind mit geneigten Dachflächen (Dachneigung mind. 20°) auszubilden.

## 6. Stellplätze

Im WA-, MD- und im MI-Gebiet sind Stellplätze durch Büsche oder Hecken einzufassen oder durch begrünte Pergolen zu überdecken.

Die Flächen für Stellplätze dürfen nicht mit wasserundurchlässigem Belag (wie Teer, Beton u.ä.) ausgebildet werden.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stellplatzanlage mit mehr als drei Stellplätzen muß ein mit Gehölz bepflanzter Grünstreifen von mindestens 1,50 m Tiefe straßenparallel angelegt werden.

## 7. Vorgärten

Die Bereiche zwischen den Gebäuden und Straßenfläche sind mit Ausnahme notwendiger Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

## 8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet unbeleuchtete Auslege- oder Wandschilder mit max. 0,5 m<sup>2</sup> Fläche,
- b) im "Misch-, Dorf- und Gewerbegebiet" aufgemalte Wandschriften bis 0,50 m hoch und 3,00 m lang, unbeleuchtet oder durch max. 2 Strahler mit Blendschutz angeleuchtet oder beleuchtete Schattenschriften pro Gebäude.

Anlagen, die dem Anbringen von Plakaten dienen, sind im gesamten Planbereich unzulässig.

### Hinweis:

Teilflächen des Bebauungsplangebietes überlagern sich mit dem zukünftigen Geltungsbereich der Ortsbildsatzung, die z.Z. vorbereitet wird. Bei Rechtskraft der Ortsbildsatzung müssen ihre Festsetzungen berücksichtigt werden.

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde  
nach Empfehlung des Ortschaftsrates  
Bühl

am 08.10.1986 gemäß § 2 Abs.

(1) Bundesbaugesetz (BBauG) in öffent-  
licher Sitzung vom Gemeinderat der Uni-  
versitätsstadt Tübingen am 10.11.1986  
beschlossen und am 26.11.1986  
öffentlich bekanntgemacht.

#### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. (1)  
BBauG erfolgte am 09.12.1986  
und in der Zeit vom 10.12.1986  
bis 30.12.1986

#### 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt  
Tübingen hat nach Empfehlungsbeschuß  
des Ortschaftsrates Bühl  
vom 10.06.1986  
den Bebauungsplan als Entwurf  
am 30.11.1987 gebilligt und  
dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

#### AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 8.12.1988

Bürgermeisteramt  
i. v.

gez. Blanke

Bürgermeister

#### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begrün-  
dung gemäß § 2a Abs. (2) BBauG nach  
vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung  
in der Zeit vom 25.01.1988  
bis 25.02.1988 beim Bürgermeister-  
amt Tübingen öffentlich ausgelegen.

#### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde nach vorheriger  
Empfehlung des Ortschaftsrates  
Bühl gemäß § 10  
BauGB vom Gemeinderat der Universitäts-  
stadt Tübingen in öffentlicher Sitzung  
am 26.09.1988 als Satzung  
beschlossen.

#### 6. ANZEIGE

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11  
BauGB dem Regierungspräsidium  
Tübingen zur Anzeige vorgelegt.  
Das Anzeigeverfahren wurde mit  
Verfügung vom 28.11.88  
Nr. 1075/88 abgeschlossen.

#### 7. INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigever-  
fahrens wurde gemäß § 12 BauGB  
am 13.12.88 ortsüblich  
bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der  
Bebauungsplan rechtsverbindlich.



503

DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE  
MIT VERFÜGUNG VOM 28.11.1988

Nr. 22-32/2511.2-1/1075/88 ABGESCHLOSSEN

TÜBINGEN, DEN 28.11.1988

REGIERUNGSPRÄSIDIUM

Ma 44



504

504/2

## **Tübinger Höhen**

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