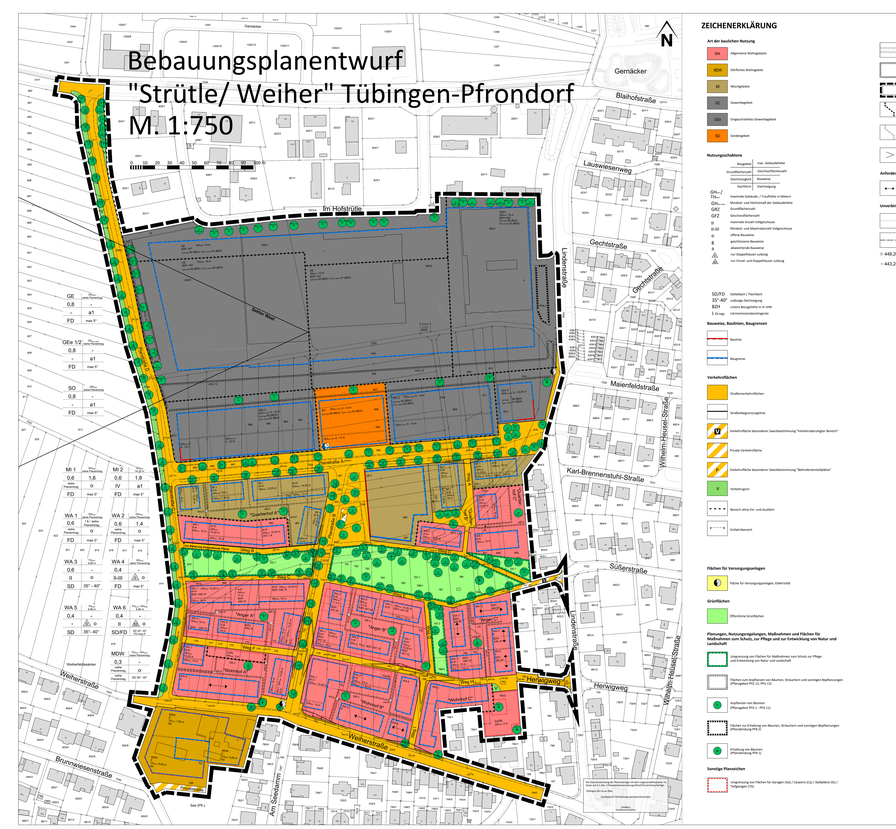
Bebauungsplanentwurf "Strütle/ Weiher" Tübingen-Pfrondorf M 1:750



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MDW – Dörfliches Wohngebiet
- GI – Mischgebiete
- GE – Gewerbegebiet
- GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet
- SO – Sondergebiet

Nutzungsschablone

Nutzungsart		max. Gebäudehöhe	
		max. Traufhöhe	
Grundflächenzahl		Geschosshöchstzahl	
Bauweise		Zahl der Vollgeschosse	
Dachform		Dachneigung	
GRZ / TH	Grundflächenzahl / Traufhöhe in Metern		
FH	Firsthöhe in Metern		
GFZ	Geschossflächenzahl		
II-III	Anzahl Vollgeschosse		
E	Einzelhaus		
ED	geschlossene Bauweise		
a	offene Bauweise		
a1	nur Doppelhäuser zulässig		
a2	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		

SD/PD Satteldach / Pultdach
35°-40° zulässige Dachneigung
EZH zwingend Einzelhäuser
L ca.xxx Lärmpassivmaßnahmen erforderlich

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- SU – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Betriebsbezogenes öffentl."
- V – Versorgungs-
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

- E – Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Festsetzung PFB1.1), PFB 1.15)
- Anpflanzen von Bäumen (Festsetzung PFB 1.1, PFB 1.15)
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Festsetzung PFB 1.5)
- Erhaltung von Bäumen (Festsetzung PFB 1.5)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (Gar.) Carports (Ca.) Stellplätze (St.) Tiefgaragen (Tg)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen (Gar.) Carports (Ca.) Stellplätze (St.) Tiefgaragen (Tg)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Strütle/ Weiher" werden die Bebauungs-

Bebauungsplan „Beim Tübinger Pfrondorf" (B. 104) vom Inkrafttreten Bauvorschriften, in Kraft gesetzt am 21.04.1982
Bebauungsplan „Hofäcker/ Teil II" (B. 103) vom Inkrafttreten Bauvorschriften, in Kraft gesetzt am 21.04.1982
Bebauungsplan „Hofäcker/ Teil I – Südwestliche Wende" (B. 103) vom Inkrafttreten Bauvorschriften, in Kraft gesetzt am 21.04.1982
Bebauungsplan „Kronsteiner" (B. 102) vom Inkrafttreten Bauvorschriften, in Kraft gesetzt am 21.04.1982
Bebauungsplan „Gaisäcker" (B. 101) vom Inkrafttreten Bauvorschriften, in Kraft gesetzt am 21.04.1982
Bebauungsplan „Blaiholz/ Teil II – Südwestliche Wende" (B. 100) vom Inkrafttreten Bauvorschriften, in Kraft gesetzt am 21.04.1982
Bebauungsplan „Kronsteiner" (B. 102) vom Inkrafttreten Bauvorschriften, in Kraft gesetzt am 21.04.1982
Bebauungsplan „Gaisäcker" (B. 101) vom Inkrafttreten Bauvorschriften, in Kraft gesetzt am 21.04.1982
Bebauungsplan „Blaiholz/Teile I u. II" (B. 100) vom Inkrafttreten Bauvorschriften, in Kraft gesetzt am 21.04.1982
Bebauungsplan „Lauwesen/ Teil I" (B. 105) vom Inkrafttreten Bauvorschriften, in Kraft gesetzt am 21.04.1982

sowie der Ortsbauten:

Ortsbauplan Vom. 10.01.71 in Kraft gesetzt am 01.04.1971

Überlagert und ersetzt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Strütle/ Weiher" nicht mehr gültig sind:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Juli 2013 (BGBl. 2013 I Nr. 176), wird folgender bauplanungsrechtliche Festsetzungen erlassen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 ff. BauNVO)

(1) Im ausweisen Gelbsgebiet werden entsprechend den Einzelregelungen in zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO für WA (Allgemeine Wohngebiete) und MDW (Dörfliches Wohngebiet) festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

(2) Allgemeine Wohngebiete (WA) sind Nutzungen ausschließlich zulässig:
- Wohngebäude
- Kleinsiedlungen nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO werden der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Dörfliches Wohngebiet (MDW) (§ 5 BauNVO)

(3) Dörfliches Wohngebiet (MDW) sind Nutzungen ausschließlich zulässig:
- Wohngebäude
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Tierhaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

(4) Von Bestgesetz (MD) und in Anwendung von § 5 Abs. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Anwendung von § 5 Abs. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Mischgebiet (MI, § 1 BauNVO)

(5) Im Mischgebiet (MI) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und gesundheitlich sowie sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

(6) Im Mischgebiet (MI) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und gesundheitlich sowie sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

(7) Im Gewerbegebiet (GE) sind Nutzungen ausschließlich zulässig:
- Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser
- Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

(8) Von Bestgesetz (GE) und in Anwendung von § 8 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

(9) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind folgende Nutzungen ausschließlich zulässig:
- Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser
- Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

(10) Von Bestgesetz (GEe) und in Anwendung von § 8 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

(11) Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Infrastruktur, Mobilität und Energie" dient der Errichtung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen der Energieversorgung für die Ortsgemeinde und angrenzender Gebiete und von anderen Fehlversorgungen und Mobilitätsdienstleistungen.

Zulässigkeit:
- Anlagen zur Erzeugung von Energie
- Anlagen zur Speicherung, Verteilung und speicherung weiter Versorgungseinrichtungen
- Anlagen zur Versorgung mit Informationstechnologien und Telekommunikation und Mobilitätsdienstleistungen die Dienstgebäude und die Nutzungsgebäude
- Anlagen zur Versorgung mit Informationstechnologien und Telekommunikation und Mobilitätsdienstleistungen die Dienstgebäude und die Nutzungsgebäude
- Beschränkung von ortsfremdenbezogenen Dienstleistungen zu Grunde in Sigle-Bereichen zur Mobilität und Infrastrukturversorgung
- Fahrbetriebsanlagen zum Erfolg und zeitr. Abgabe von Fahrzeugen, Fahrzeuge und Mobilitätsdienstleistungen
- Anlagen zur Versorgung mit Informationstechnologien und Telekommunikation

Umsetzung und
Realisierung erfolgen in Form von Vorabbebauung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 3 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

(12) Unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (H) ist die jeweilige Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der EGH in Anlehnung an Schnittpunkt der Außenwand der Gebäudemitte.

Systematisch unter Bezugsfähe (SEH):

(13) Sofern kein Planeintrag mit einer konkreten Bezugshöhe vorhanden ist, gilt folgendes:
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und dem Bezugspunkt. Die Gebäudehöhe (H) ist das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und der Mitte der Straßenverkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist mehr als eine Erschließungsstraße vorhanden, das ist die Straße mit der höheren Gebäudehöhe (H) und der Traufhöhe (TH) zugrunde zu legen. Bei Grundstücken, die an eine Straße mit einer differenzierten Fahrbahnhöhe, gemessen an der Grundstücksmitte, angrenzen, ist die Fahrbahnhöhe zugrunde zu legen.

Ein Über- bzw. Unterschreitung des unteren Bezugspunktes im um maximal 0,3 m zulässig.

(14) Oberer Bezugspunkt bei Satteldächern für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches (Dachhaut) mit der Außenwand des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (H) ist der höchste Punkt des Gebäudes (First).

Die zu verschneiden Teil der Bebauungsplanes eingegrenzen maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdächern und Pultdächern und Satteldächern (§ 9 Abs. 3 BauGB) und Gebäuden mit Flachdächern und Pultdächern (§ 9 Abs. 3 BauGB) und Einschlagen um mindestens 1,5 m von allen Außenwänden zurückzuversetzt sind.

Dieser zwischen Fahrbahnmitte und Gebäudemitte gemessene Wert darf nicht überschritten werden. In einem das Dach der oberen Geschosses als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck darfen offene Geländer oberhalb der Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (H) bis zu 1,5 m Höhe errichtet werden. Dieser Wert darf nicht überschritten werden.

(15) Die zulässige Grundfläche (GF) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf bis zu 50 % überschritten werden. Die Grundfläche (GF) darf bis zu 80 % überschritten werden, wenn durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

3. Bauweise und abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB; § 22 BauNVO)

(16) Für die jeweils zulässigen Hauptbauten (Doppelhaus und Einzelhaus) sind die Einteilungen im Bebauungsplan in der Form zu verwenden, dass die Einzelhäuser (Einzelhaus) nur in einer Gebäudeeinheit zulässig.

Die Bauweise und entsprechend den Einteilungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Hinweis) bedeutet folgendes:

(17) Offene Bauweise (a)
(17) offene Bauweise

(18) abweichende Bauweise (a)
(17) abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung der Gebäude

4. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(19) Die Stellung der Gebäude ist durch die Eintragungen und Fristschlungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

5. Überbauen und nicht überbauen Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

(20) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO festgesetzt.

6. Garagen, Carports, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

(21) Garagen und Stellplätze (St) und die (1) und überwiegender (2) Stellplätze mit einer Fläche von mehr als 20 m² müssen mindestens 5 m Abstand zu der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dieser Abstand darf nicht für Carport überschreiten. Bei einer baurechtlich notwendigen Garage (Gar.) darf der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie auch 1 m betragen.

(22) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 Stellplätze (St), Garagen (Gar), Carports (Ca) und Tiefgaragen (Tg) müssen mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dieser Abstand darf nicht für Carport überschreiten.

(23) In Gebäuden Wohngebiete (WA) und Dörfliches Wohngebiet (MDW), Garagen (Gar) und Carports (Ca) sowie Stellplätze (St) und Tiefgaragen (Tg) müssen mindestens 5 m Abstand zu der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dieser Abstand darf nicht für Carport überschreiten.

(24) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Stellplätze (St), Garagen (Gar) und Carports (Ca) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig.

(25) Stellplätze (St), Garagen (Gar) und Carports (Ca) müssen mindestens 1 m Abstand zu der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dieser Abstand darf nicht für Carport überschreiten.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

(26) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in den überbaubaren Grundstücksflächen oder den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den Sondergebieten (SO) und GEe 1-2 sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig:
- Anlagen zur Versorgung mit Informationstechnologien und Telekommunikation
- Anlagen zur Versorgung mit Informationstechnologien und Telekommunikation
- Fahrradabstellplätze und Fahrradverkaufsstellen
- Anlagen zur Versorgung
- Gartenhäuser
- Anlagen zur Versorgung mit Informationstechnologien und Telekommunikation