



# UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

## STADTTEIL TÜBINGEN - WEILHEIM BEBAUUNGSPLAN "ÖLACKER"

M 1 : 500

GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG

VOM 15.8.1984 NR. 1018/84

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

TÜBINGEN, DEN 15.8.1984



*[Handwritten signature]*

TÜBINGEN, DEN 20. MAI 1983 / 9. NOV. 1983 /  
BÜRGERMEISTERAMT 25. JUNI 1984 /

16. JULI 1984

IV

*[Handwritten signature]*  
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT

TIEFBAUAMT

*[Handwritten signature]*

STADTBAUDIREKTOR

*[Handwritten signature]*

STADTBAUDIREKTOR

STADTMESSUNGSAMT

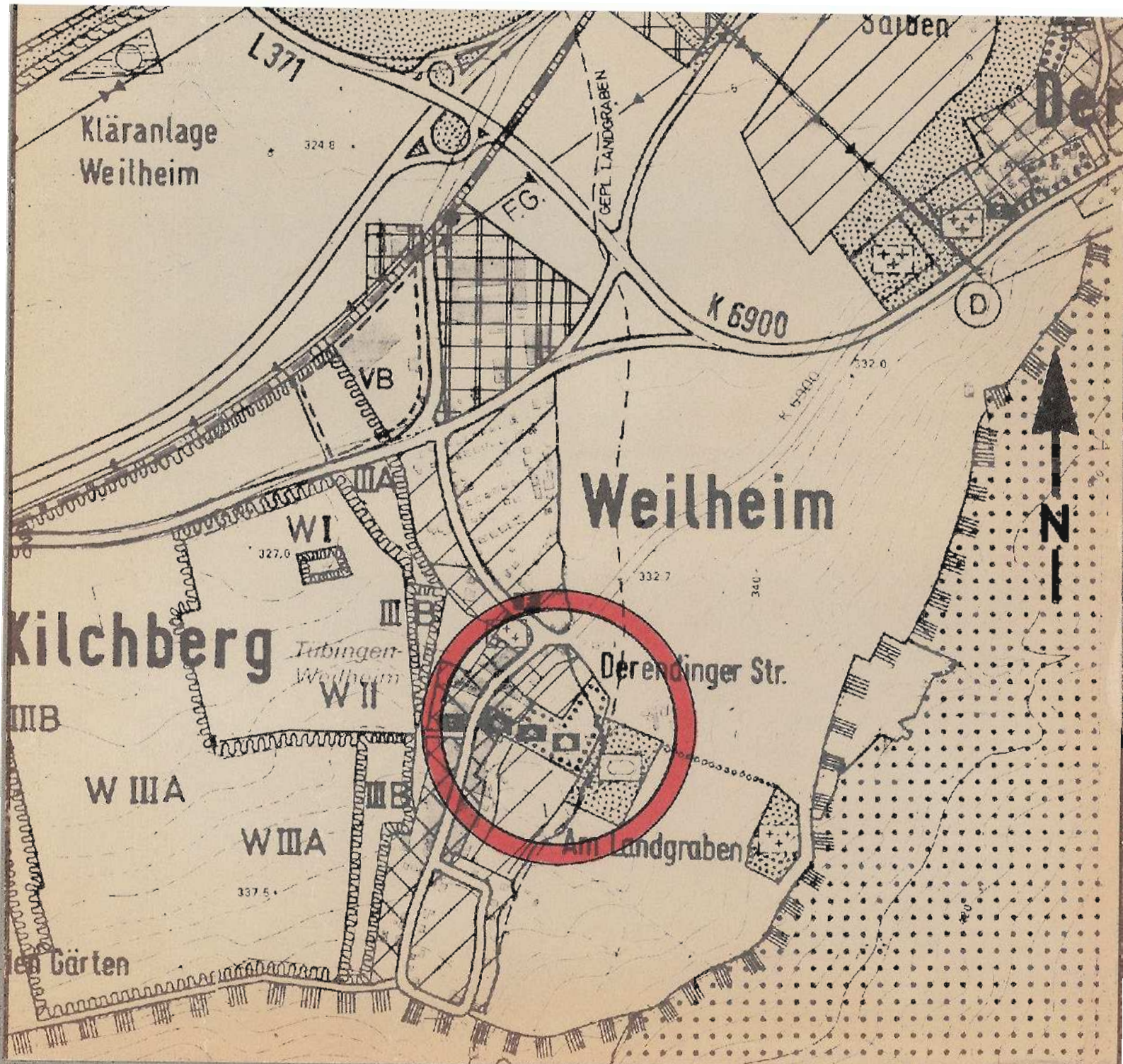
*[Handwritten signature]*

STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

Nr. 2019

SACHBEARBEITER : H. GUNZERT





**AUSZUG AUS DEM RECHTSVERBINDLICHEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM 23.01.1980  
M. T. 10 000**



In Ergänzung zur Plandarstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit den Änderungen der Beschleunigungsnovelle vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Für das allgemeine Wohngebiet wird in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, 1. daß die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3, 4 u. 6 BauNVO allgemein zulässig sind, 2. daß Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO (Tankstellen) unzulässig sind.

Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, daß in Teilbereichen pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind. (siehe Planeintrag!)

1.2. Flächen für den Gemeinbedarf

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Nutzungen entsprechend den Eintragungen "Kindergarten", "Mehrzweckhalle" (einschließlich der Fläche für die notwendigen Stellplätze) näher definiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG, § 9 Abs. 2 BBauG und §§ 16 - 21a BauNVO)

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oder anrechenbaren Geschossen werden in Anwendung von § 21a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschößflächen nicht angerechnet.

In Teilbereichen wird die max. Bautiefe festgesetzt (siehe Planeintrag!)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,50 m über der zugeordneten Straßenhöhe liegen (Straßenachse, Grundstücksmitte). Ausnahmsweise darf diese maximale EFH-Höhe bis zu 0,50 m überschritten werden, sofern dies aus entwässerungstechnischen Gründen erforderlich ist.

3. Bauweise

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

Für das Baugebiet werden folgende Bauweisen festgesetzt:

1. offene Bauweise, teilweise mit weiteren Einschränkungen (siehe Planeintrag),
2. abweichende Bauweise "a<sub>1</sub>": nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise. Soweit an der nördlichen Grundstücksgrenze eine gemeinsame Wegparzelle anschließt, ist zu dieser Wegparzelle ein Mindestgrenzabstand von 1 m zulässig,
3. abweichende Bauweise "a<sub>2</sub>": Kettenhäuser. An der Ostgrenze des Baugrundstücks muß ein mind. 5 m breiter zweigeschossiger Grenzbau errichtet werden, an der Westgrenze (beim Endtyp: westl. Baugrenze) ein mind. 5 m breiter eingeschossiger Grenzbau. Die beiden Gebäudeteile sind um 1 bis 3 m gegeneinander zu verstaffeln,
4. abweichende Bauweise "a<sub>3</sub>": Doppelhäuser. An der östlichen Hälfte der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein zweigeschossiges Gebäudeteil zu errichten (max. Breite 4 m), im übrigen Bereich ein eingeschossiges Gebäudeteil.



#### 4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Die Stellung der Hauptbaukörper wird durch die Firstrichtung verbindlich festgesetzt (siehe Planeintrag!)

#### 5. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO bis zu einer Größe von 30 cbm zulässig.

#### 6. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)

Auf den Grundstücken mit den Bauweisen  $\text{O}$ ,  $\text{E}$ ,  $\text{D}$  sind alle notwendigen Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den übrigen Bereichen ist nur jeweils 1 notwendiger Stellplatz pro Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche und den ausgewiesenen Garagenbauflächen u. Stellplatzflächen zulässig.

Bei längsseitiger paralleler Anordnung der Garagen zur Planstraße A ist ein Mindestabstand von 2 m vom Gehweg einzuhalten.

#### 7. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind durch Einscrib "Kinderspielfeld", "Landgraben", "Verkehrsgrün" in ihrer Nutzung festgesetzt.

#### 8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

Die eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden für die verkehrliche Erschließung sowie für die Ver- und Entsorgung der hinterliegenden Baugrundstücke festgesetzt.

#### 9. Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Die Standorte für die festgesetzten Einzelbäume können ausnahmsweise wegen notwendiger Zufahrten, Stellplätze, Garagen oder unterirdische Leitungen bis zu 3 m versetzt werden.

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist mindestens 1 bodenständiger Laubbaum je 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche anzupflanzen und zu erhalten. (Vorschlag siehe Gestaltungsplan)

#### 10. Flächen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 17 und 24 BBauG)

Zur Abwehr bzw. Minderung des Lärmes vom Eingangsbereich der Mehrzweckhalle und des Kinderspielfeldes, wird in der Grünfläche zwischen Mehrzweckhalle und Wohnbebauung eine Fläche für die Aufschüttung eines Erdwalles festgesetzt.



## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (GBl. S. 352), zuletzt geändert am 12. Februar 1980 (GBl. S. 116) werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. Dachgestaltung

Die im Plan eingetragene Dachform ist verbindlich. Als Ausnahme kann eine Abwalmung von Dachflächen zugelassen werden. Dachaufbauten oder Einschnitte sind nur bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Sämtliche Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit geneigtem Dach mit mind. 20° Neigung auszuführen.

Für die Dächer ist nur eine rote bis rotbraune Tonziegel- oder durchgefärbte Betonpfannendeckung zulässig. (Farbtöne 2001 u. 8004 des Farbregisters RAL 840 - K3 des Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung.)

### 2. Baukörpergestaltung

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind die Einzelgebäude um mind. 1 m und max. 3 m gegeneinander zu versetzen.

### 3. Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude sind nur in den ortsüblichen Materialien Putz und Holz, zulässig. Ausnahmsweise können andere Materialien (wie z.B. Stahl, Glas) zur Gliederung des Gebäudes in geringem Umfang verwendet werden.

Nebenanlagen als Gebäude (wie z.B. Fahrrad-, Geräte-, Trockenräume, Kleintierställe, Geschirrhütten) sind nur mit Holzverschalung zulässig.

### 4. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge

Die Stellplätze, Zufahrts- und Stauraumflächen sind mit Pflastersteinen, Rasensteinen oder wassergebundener Schotterdecke herzustellen.

### 5. Einfriedigungen, Geländegestaltung

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Einzäunungen zu Wohnwegen sind um 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen; die Abstandzone ist zu bepflanzen.

Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 0,5 m nicht überschreiten.

Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum in Untergeschossen sind unzulässig.

### 6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung unterhalb der Traufe bis max. 2 qm zulässig.

Plakatanschlagtafeln sowie eine Beleuchtung der Werbeanlagen sind unzulässig.

**Violette Änderung laut Gemeinderatsbeschluss  
vom 16. Juli 1984**



# VERFAHRENSVERMERKE :

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach Empfehlung des Ortschaftsrates

**Tübingen - Weilheim**

am **27.05.1982** gemäß § 2 Abs.

(1) Bundesbaugesetz (BBauG) in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am **14.06.1982** beschlossen und am **25.06.1982** öffentlich bekanntgemacht.

## 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. (1) BBauG erfolgte am **30.06.1982** und in der Zeit vom **1.07.1982** — bis **14.07.1982**

## 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt

Tübingen hat nach Empfehlungsbeschuß des Ortschaftsrates **Tübingen - Weilheim** vom **9.06.1983**

den Bebauungsplan als Entwurf am **28.06.1983** gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

## 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 2 a Abs. (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom **1.09.1983** bis **30.09.1983** beim Bürgermeisteramt Tübingen öffentlich ausgelegt.

## 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde nach vorheriger Empfehlung des Ortschaftsrates **WEILHEIM** gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen in öffentlicher Sitzung am **28.11.1983** und am **16.07.1984** als Satzung beschlossen.

## 6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG

mit Erlaß des Reg. Präs. Tübingen vom **15. August 1984** / Nr. **13-42/412.1-1018/84** genehmigt.

## 7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am **22.08.1984** ortsübliche 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.