GEMEINDE HIRSCHAU

Bebauungsplan "Öschle"

Begründung und Erläuterung nach § 9/6 BBauG.

I. Der Gemeinderat Hirschau hat am 8.7.1968 den Bebauungsplan "Öschle" als Satzung nach § 10 BBauG beschlossen. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans, dessen Grenzen im Norden: OW Hirschalde u. F.W. Nr. 216; (siehe Wochenblättle 10/1969) sind, war als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung als Mischgebiet erfolgte, damit die in einem Dorf notwendigen Handwerker, wie beispielsweise Zimmermann, Schlosser, Flaschner, Maler, Elektriker, Schreiner in diesem Baugebiet untergebracht werden können. Ein Teil dieser Handwerker hat sich in der Zwischenzeit in diesem Baugebiet niedergelassen. Der Bebauungsplan ist aus diversen Gründen bisher nicht genehmigt worden.
Auf Empfehlung des Regierungspräsidiums hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 7.3.1969 den Bebauungsplan "Öschle" geändert. Als Mischgebiet wurden die Grundstücke südlich der Tübinger Straße und die Grundstücke Parz.Nr. 1471, 1472 und die Gebäude Nr. 1 - 7, 2 - 6 Im Öschle ausgewiesen. Das übrige Gebiet wurde zum Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO erklärt.
Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

II. Wie aus dem Lageplan ersichtlich ist, ist das Gebiet des Bebauungsplanes "Öschle" bereits zu 70 % überbaut.

Die noch vorhandenen Baulücken bzw. Baustreifen dürften nach den in den letzten Monaten abgeschlossenen Grundstücks-Kaufverträgen alsbald überbaut sein.

Für die restliche Erschließung dieses Geländes dürften noch an Kosten anfallen:

a)	Kanalisation	330.000.00 DM	
b)	restlicher Straßenausbau	60.000.00 DM	
c)	Straßenbeleuchtung	20.000.00 DM	
d)	Wasserversorgung	50.000.00 DM	= 450.000.00 DM.

Es darf angenommen werden, daß das Gelände des Bebauungsplanes "Öschle" nach seiner Überbauung sich städtebaulich gut an den Ortskern anschließen wird.

Gemeinde Hirschau
Landkreis Tübingen

Bebauungsplan " Ö s c h l e "

Begründung und Erläuterung nach § 9/6 Bundesbaugesetz

Die stürmische Entwicklung der Gemeinde Hirschau hatte zur Folge, daß das im Bebauungsplan "Üschle" ausgewiesene Gelände schon vor der Feststellung des Lageplan-Entwurfes für eine Überbauung freigegeben worden ist.

Der überwiegende Teil der Hirschauer Arbeitskräfte geht in Tübingen einer Beschäftigung nach. Die Folge davon ist, daß die Erstellung von Wohngebäuden zwangsweise sich in Richtung Tübingen ergibt.

Das Gelände im Bebauungsgebiet "Öschle" eignet sich sehr gut für eine Überbauung; die Hanglage ist dazuhin noch eines der schönsten Gebiete, die unmittelbar mit dem alten Ortskern verbunden sind.

Mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Grundstücke südlich der Tübinger Straße ist auch die Bonität der Grundstücke -landwirtschaftlich gesehen- sehr mäßig.

Um einen Ausgleich für die in früheren Jahren beschlossenen Bebauungspläne, welche durchweg als Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen worden sind, zu erhalten, wird dieses Gebiet als Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung festgestellt.
Damit soll erreicht werden, daß sich auch kleinere Industrieunternehmen bzw. Handwerkerbetriebe ansiedeln können.

In Hirschau ist der Zug zur Verstädterung sehr stark gegeben. Es ist deshalb zwingend erforderlich, in dem freigegebenen Baugelände die Voraussetzungen zu schaffen, daß die erforderlichen Handwerkerbetriebe bzw. kleinere Unternehmerfirmen, die in einer Gemeinde mit 2.000 Einwohner zwingend erforderlich sind, sich niederlassen können.

Wie aus dem Lageplan ersichtlich ist, ist das Gebiet des Bebauungsplanes "Öschle" bereits zu 70 % überbaut.

Die noch vorhandenen Baulücken bzw. Baustreifen dürften nach den in den letzten Jahren abgeschlossenen Grundstücks-Kaufverträgen ebenfalls überbaut sein.

./.

Bebauungsplan " J e s c h l e ".

I. Allgemeine Bestimmungen:

Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung. Offene Bauweise.
Dachform: Satteldach
Dachdeckung: Ziegel, rot bis dunkelbraun engobiert.
Firstrichtung: Eintragungen im Lageplan.
Grundflächenzahl: 0,3
Geschossflächenzahl: 0,55
Kniestock u. Sockelhöhe: nach den unter " II " angegebenen Festsetzungen.

Gewerbegebäude:

Werden im Einzelfall genehmigt. Bei der Form und Gestaltung des Gebäudes werden die betrieblichen Erfordernisse berücksichtigt.

Garagen: Sind massiv oder feuerhemmend auszuführen.

Dachform: Sattel- oder Walmdach
Dachneigung: 6 - 12° bei Wellasbest
18 - 25° bei Ziegel
Die Garagen sind möglichst als Grenzbauten zu errichten.

Nebengebäude: Können bis zu einer Grundfläche von 20 qm innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Sie sind anzeigepflichtig.

Einfriedigungen: Dürfen nicht höher als 1,30 mtr. sein. Sie sind den Einfriedigungen der bereits vorhandenen Nachbargrundstücke anzupassen.

Aussenputz u. Farbgebung: Die Aussenseiten sind zu verputzen. Für den Anstrich dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

II. Planungs- u. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
(Kennzeichnung entsprechend dem Lageplan)

A. I-geschossig:
Dachneigung: 30 - 38°
Kniestock bis 50 cm zulässig.
Sockelhöhe wird wegen der Hanglage im Einzelfall festgelegt.

B. Wie A, jedoch Sockelhöhe max. 50 cm, gemessen ab Strassenkrone Kelterstrasse.

C. Dachneigung wie A. Sockelhöhe und Geschosszahl wird wegen der Hanglage im Einzelfall festgelegt.

D. I-geschossig:
Kniestock bis 50 cm zulässig.
Dachneigung 38 - 48°
Sockelhöhe max. 50 cm, gemessen ab Krone der Ortsstrasse " Im Oschle".

E. II-geschossig:
Dachneigung 30 - 38°
Dachausbau zulässig.
Kein Kniestock
Sockelhöhe max. 50 cm, gemessen ab Krone der Ortsstrasse "Im Oschle"

F. Wie D, jedoch Sockelhöhe max. 60 cm, gemessen an Krone Tübingerstrasse.

G. Wie E, jedoch Sockelhöhe max. 60 cm, gemessen ab Krone der Tübingerstr.

H. 1-geschossig:
Dachneigung 18 - 26°
Kein Kniestock
Dachausbau nicht zulässig.
Sockelhöhe max. 60 cm, gemessen ab der Krone der endgültig ausgebauten Torstrasse.

Gemeinde Hirschau
Landkreis Tübingen

S A T Z U N G

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes

" Ö s c h l e "

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.Juni 1960 (BGBl.I. S.341) in Verbindung mit § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S.129) hat der Gemeinderat am 24. Juni 1966 folgenden

B e b a u u n g s p l a n

"Öschle"

beschlossen:

Einziger Paragraph

(1) Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 bis 3, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Ein Lageplan, gefertigt am 22. 7. 66 vom Bauberatungsbüro Belz, Bebenhausen,
2. Begründung und Erläuterung nach § 9 Abs.6 BBauG,
3. Planungsrechtliche Festsetzungen.

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

Hirschau, den 27. Juli 1966

Bürgermeister