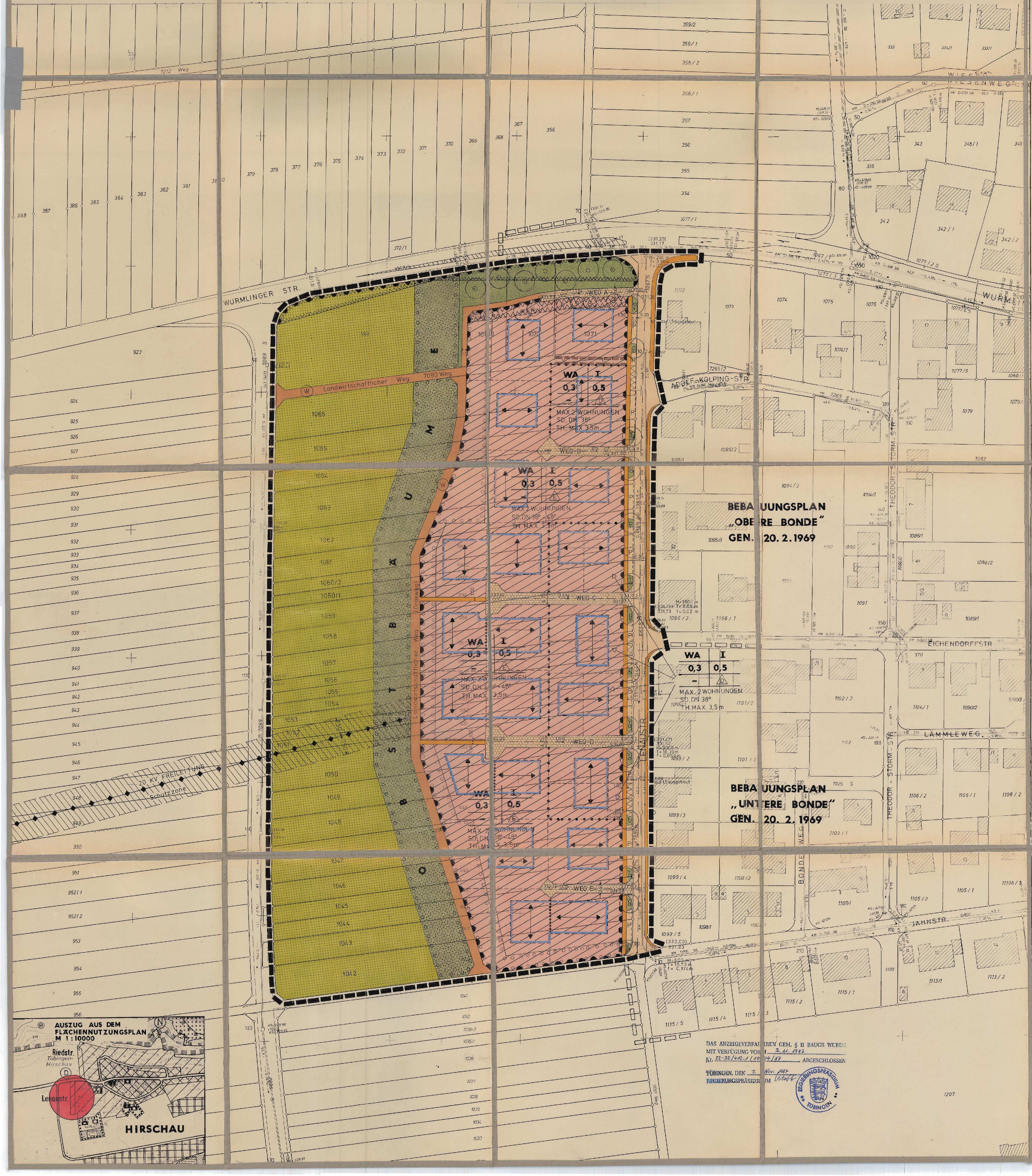
STADTTEIL HIRSCHAU
BEBAUUNGSPLAN „LENAUSTRASSE"

M. 1:500

NORD



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Lenaustraße"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl.I.S. 2256) mit Änderungen der Beschleunigungsnovelle vom 6.7.1979 (BGBl.I.S. 949) in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl.I.S. 1973) werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 1 - 15 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Nach § 1 (6) 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

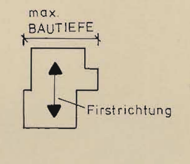
Nach § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BBauG, §§ 16 - 21a BauNVO
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)-ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

3. Bauweise

§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO
Siehe Planeintrag!
Die Bautiefe der Gebäude wird mit Ausnahme untergeordneter Bauteile (§ 6 (4) LBO) auf max. 12 m beschränkt.



4. Stellung der Wohngebäude

§ 9 (1) 2 BBauG
Die Stellung der Wohngebäude wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Firstrichtung festgelegt (Hauptdach).

5. Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) 2 BBauG
Notwendige Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Bei längsseitiger Anordnung der Garagen zu öffentlichen Wegen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

§ 9 (1) 3 BBauG
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser wird auf 500 qm festgesetzt.

7. Sichtflächen bei Straßeneinmündungen

§ 9 (1) 10 BBauG
Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeder baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit mehr als 0,7 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten, ausgenommen sind Einzelbäume mit Hochstämmen ≥ 2,50 m.

8. Zufahrten

§ 9 (1) 11 BBauG
Die von der Lenaustraße möglichen Zufahrten über den öffentlichen Parkstreifen (siehe Planeintrag) dürfen maximal 5 m breit sein.

9. Landwirtschaftliche Nutzfläche

§ 9 (1) Ziff. 18 BBauG
Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

10. Leitungsrechte

§ 9 (1) 21 BBauG
Die eingetragenen Leitungsrechte dienen der Ver- und Entsorgung eines Baugrundstückes bzw. der Verkabelung der EVS-Leitung.
Zusätzlich wird ein Schutzstreifen für die 20 KV-Freileitung festgesetzt.

11. Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG
Zur Einbindung der Ortsrandbebauung in die freie Landschaft ist auf den Flächen "zum Anpflanzen von Bäumen" je 30 m^2 Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Bei Pflanzgebote für Einzelbäume kann deren Standort bis zu 3 m verschoben werden.

12. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO
Einzelne oder mehrere Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, dürfen zusammen eine Grundfläche von 12 qm nicht überschreiten. Zusätzlich sind Rankgerüste (Pergolen) generell zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S. 770) werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt und darf höchstens 1,0 m über der Höhe der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen. Ausnahmen können aus entwässerungstechnischen Gründen zugelassen werden.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Terrassen- und Eingangsbereich kann bis zur Erdgeschoßfußbodenhöhe aufgeschüttet werden. Ausnahmen können aus entwässerungstechnischen Gründen zugelassen werden.

3. Traufhöhen

Die max. Traufhöhe wird auf 3,5 m - gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe - festgesetzt. Bei Gebäuderücksprüngen sind Ausnahmen zulässig.

4. Dachgestaltung

Die zulässige Dachform und Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und dürfen den First nicht überragen.
Garagen und Gebäude, die Nebenanlagen darstellen, sind mit einem geneigten Dach mit einer Neigung von mindestens 20° auszubilden.

Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Tonziegel oder entsprechend durchgefärbte Betonpfannen zulässig.

5. Vorgartenzonen, Stellplätze, Zufahrten

Die Vorgartenzone - Fläche zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche - darf nur bis zu einem Drittel mit undurchlässigem Belag ausgebildet werden (z.B. Bitumenbelag, Kleinpflaster, Betonverbundsteine).

6. Einfriedigungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind in den Vorgartenbereichen Holzzäune oder Hecken bis zu 1,3 m Höhe als Einfriedigungen zulässig.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind als Einfriedigungen nur Maschendrahtzäune mit Holzpfosten bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis max. 0,2 qm am Gebäude - ohne Beleuchtung - zulässig.
Anlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Anschlägen dienen, sind nicht zulässig.

Bei Ordnungswidrigkeiten gilt § 74 der Landesbauordnung (LBO).

C. Hinweis

Lärmschutz
Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße L 371, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich.
Bei der Erstellung von Wohngebäuden sollten entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.

Bodendenkmale
Nördlich des Plangebietes, im Gewann "An Breiten Weg" wurde eine Grabstätte der Merowinger Zeit (6. - 7. Jahrhundert n. Chr.) gefunden.
Weitere Grabstätten im Umgebungsbereich sind nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten weitere Funde aufgedeckt werden, so ist dem Denkmalamt eine angemessene Frist zur Ausgrabung einzuräumen.
Die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BBauG)
- BAUGRENZE (§23 (3) BauNVO)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (ART, MASS) (§ 16 (5) BauNVO)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (FIRSTRICHTUNG)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BBauG)

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZZONE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BBauG)

WA	I
0,3	0,5
–	E

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
—	BAUWEISE

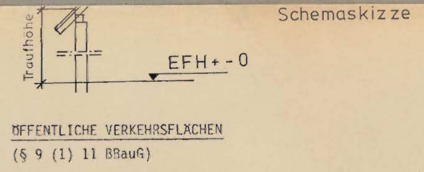
BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 BauNVO)

- E — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22(2) BauNVO)
- D — OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BauNVO)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- SD, DN 38-48° — SATTELDACH, DACHNEIGUNG 38° - 48° (§ 73 LBO)
- FIRSTRICHTUNG/GEBÄUDESTELLUNG (§ 9 (1) 2 BBauG)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 (1) 4 und 11 BBauG)
- lr = LEITUNGSRECHT
- TH MAX 3,5 m — TRAUFHÖHE maximal 3,5 m

Schemaskizze



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BBauG)

- STRASSENFLÄCHE — FAHRBAHN, GEHWEG
- WEG — VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER BELAGSGESTALTUNG
- W — LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- OV — VERKEHRSGRÜN MIT STRASSENBAUM / ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- P — ÖFFENTLICHE PARKIERUNGSFLÄCHE / PARKVERBOT
- 331,40 — HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHE (HINWEIS)
- SICHTFLÄCHE (§ 9 (1) BBauG)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BBauG)

- LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

PFLANZGEBOT (§ 9 (1) 25a und 25b BBauG)

- PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach Empfehlung des Ortschaftsrates Hirschau am 9.3.1984 gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 9.4.1984 beschlossen und am 10.5.1984 öffentlich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. (1) BBauG erfolgte am 23.5.1984 und in der Zeit vom 24.5.1984 bis 6.6.1984

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat nach Empfehlungsbeschluß des Ortschaftsrates Hirschau vom 8.3.1985 den Bebauungsplan als Entwurf am 15.7.1985 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 17.9.85 bis 18.10.1985 beim Bürgermeisteramt Tübingen öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde nach vorheriger Empfehlung des Ortschaftsrates Hirschau 13.2./14.8.1987 gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen in öffentlicher Sitzung am 16.3./31.8.1987 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

~~Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauGB~~ Mit Erlaß des Reg. Präs. Tübingen vom 3.11.1987 / Nr. 22-32/412.1-1074/87 ~~genehmigt~~. wurde das Anzeigeverfahren abgeschlossen.

7. INKRAFTTRETEN

Die ~~Genehmigung des Bebauungsplanes~~ Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BBauGB am 19.11.1987 ortsübliche bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

STADTTEIL HIRSCHAU
BEBAUUNGSPLAN „LENAUSTRASSE"
M. 1:500

TÜBINGEN, DEN 15.4.1985 / 2.7.1985 / 27.10.1986
BÜRGERMEISTERAMT

i.V.
[signature]
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT
[signature]
STADTBAUDIREKTOR

TIEFBAUAMT
[signature]
STADTBAUDIREKTOR

STADTMESSUNGSAMT
[signature]
STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

Achtung:
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen

3525