

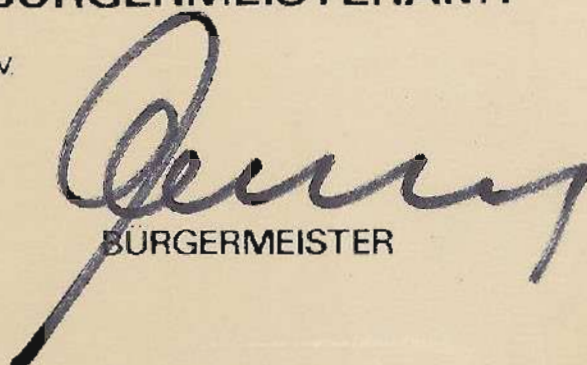
UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

STADTTEIL HIRSCHAU BEBAUUNGSPLAN „LENAUSTRASSE“

M 1:500
M 1:500

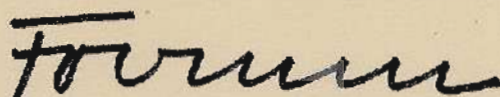
TÜBINGEN. DEN 15.4.1985 / 2.7.1985 / 27.10.1986
BÜRGERMEISTERAMT

IV.



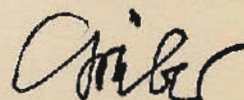
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT



STADTBAUDIREKTOR

TIEFBAUAMT



STADTBAUDIREKTOR

STADTMESSUNGSAMT



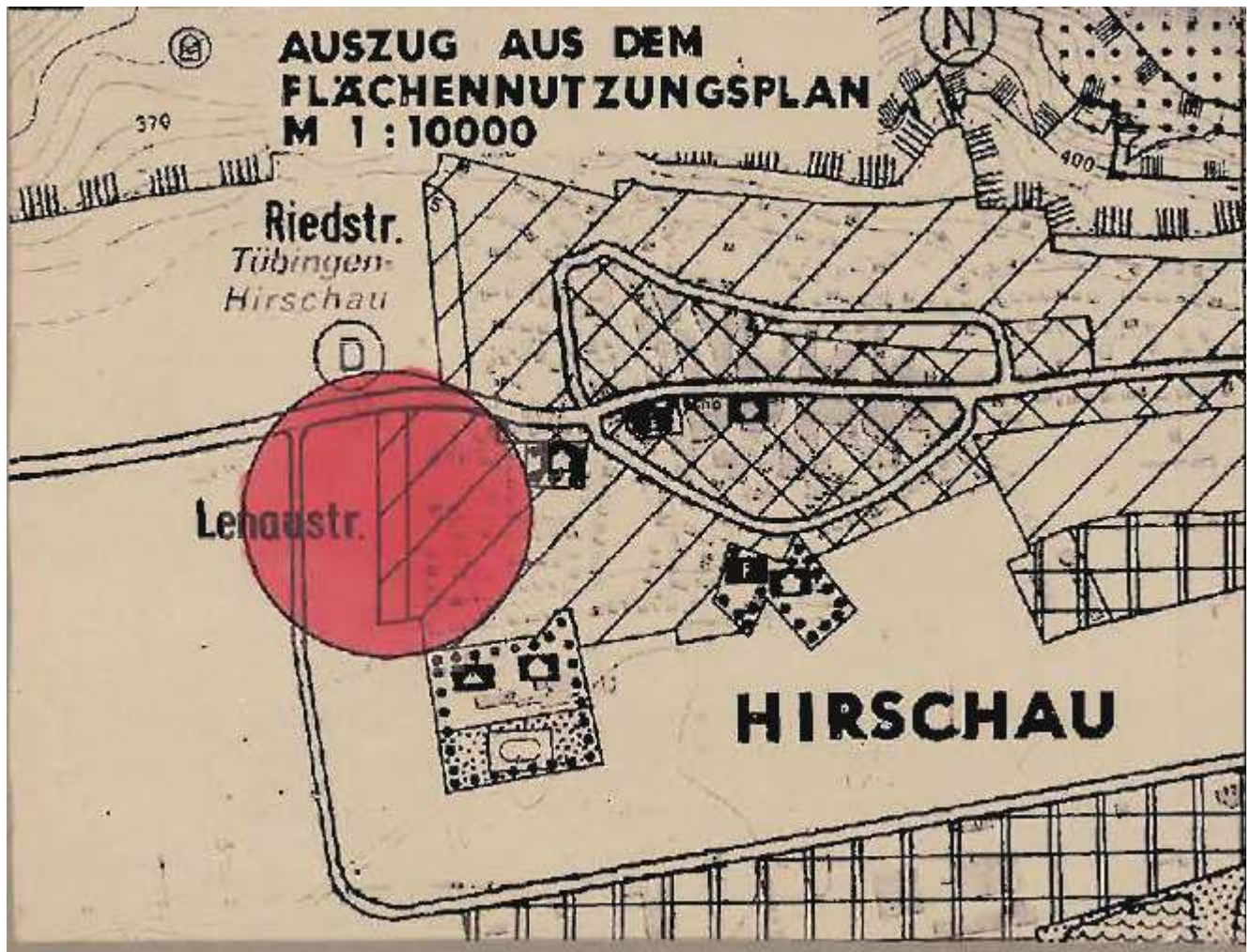
STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

**AUSZUG AUS DEM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
M 1 : 10000**

Riedstr.
*Tübingen-
Hirschau*

Lenaustr.

HIRSCHAU



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 (8) 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

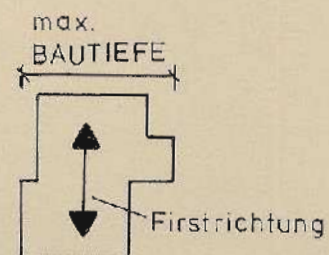
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ)-ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

3. Bauweise

§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO

Siehe Plancintrag!

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 längsschittiger 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 $\geq 2,50$ m.

8. Zufahrten

§ 9 (1) 11 BBauG

Die von der Lenastraße möglichen Zufahrten über den öffentlichen Parkstreifen (siehe Planeintrag) dürfen maximal 3 m breit sein.

9. Landwirtschaftliche Nutzfläche

§ 9 (1) Ziff. 18 BBauG

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

10. Leistungsrechte

§ 9 (1) 21 BBauG

Die eingetragenen Leistungsrechte 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 m² 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. Vorgartanzonen, 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 Holzpfeilen bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis max. 0,2 qm an 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 Landesbeurteilung (LBO).

C. Hinweis

Lärmschutz

Das Baugelbiet 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 "Am 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 Denkmalschutz eine angemessene Frist zur Ausgrabung einzuräumen.

Die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach Empfehlung des Ortschaftsrates

Hirschau

am 9. 3. 1984 gemäß § 2 Abs.

(1) Bundesbaugesetz (BBauG) in öffent-

licher 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 Empfehlungsbeschuß 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 Bürgermeister-

amt 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 BBauG~~

Mit Erlaß des Reg. Präs. Tübingen

22-32/412,1 - vom 3. 11. 1987 / Nr. 1074/87

genehmigt wurde das Anzeigeverfahren abgeschlossen.

7. INKRAFTTRETEN

Durchführung des Anzeigeverfahrens Die Genehmigung des Bebauungsplanes

wurde gemäß § 12 BBauG am 19. 11. 1987

ortsübliche bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE
MIT VERFÜGUNG VOM 1. 3. 11. 1987
Nr. 22-32/412.1/10 74/87 ABGESCHLOSSEN

TÜBINGEN, DEN 3. Nov. 1987
REGIERUNGSPRÄSIDIUM IM *11.10.87*



Tübinger Höhen

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