



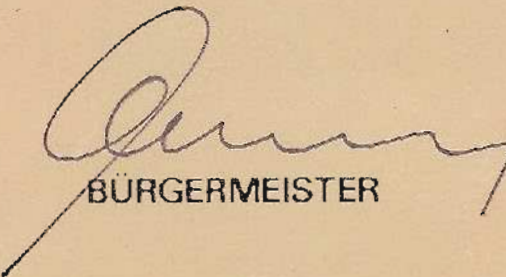
**UNIVERSITÄTSSTADT
TÜBINGEN**

BEBAUUNGSPLAN "HERRLESBERG"

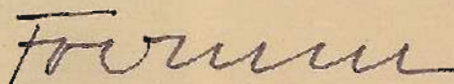
M 1 : 500

TÜBINGEN. DEN 1.09.1982/22.06.1983
BÜRGERMEISTERAMT

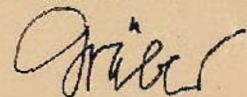
IV.


BÜRGERMEISTER

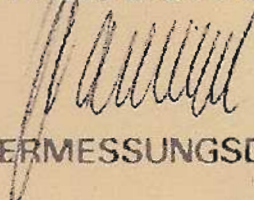
STADTPLANUNGSAMT


STADTBAUDIREKTOR

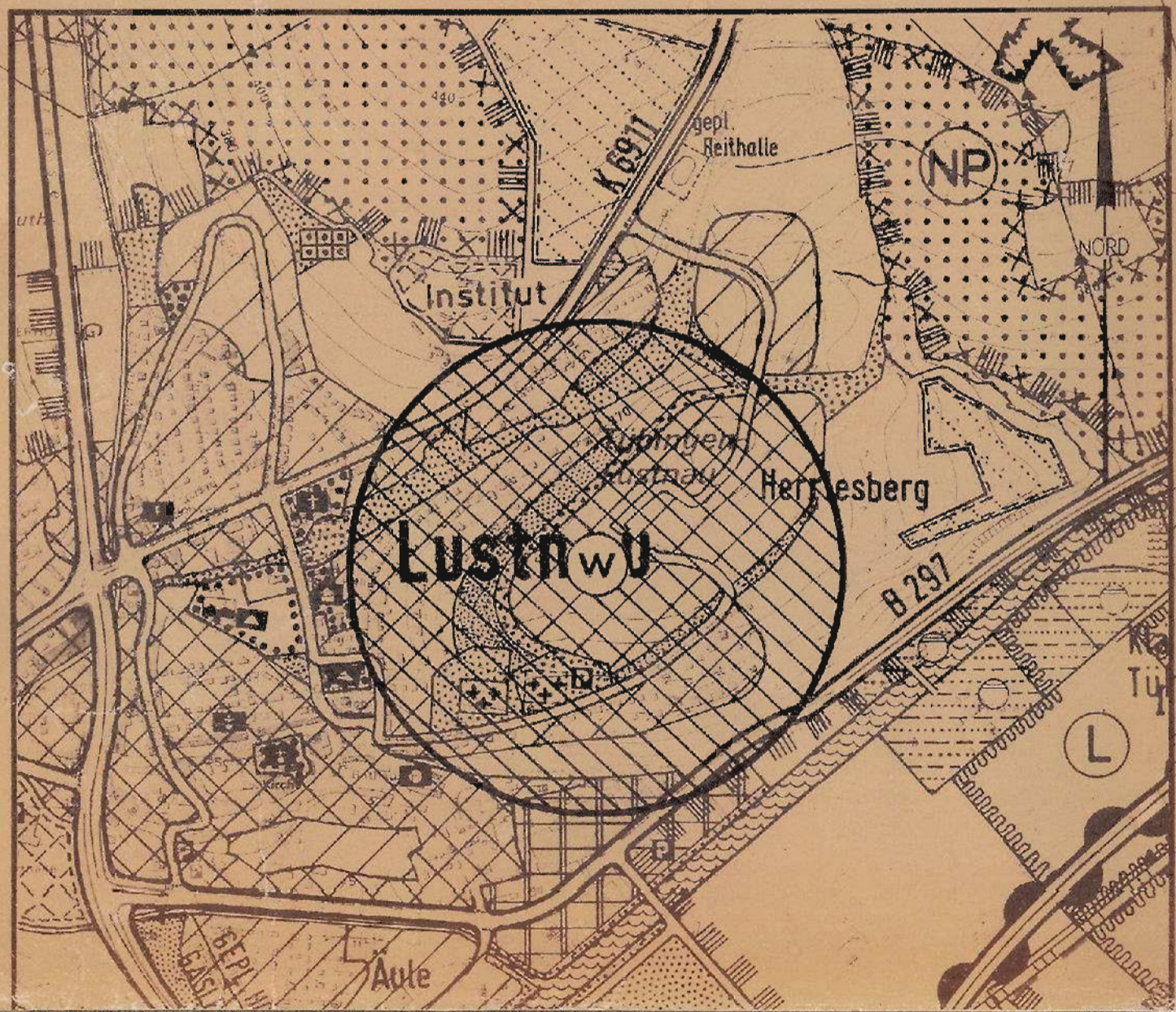
TIEFBAUAMT


STADTBAUDIREKTOR

STADTMESSUNGSAMT


STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

SACHBEARBEITER : H. Gunzert



M 1:500

AUSZUG AUS DEM RECHTSVERBIND-
LICHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Herrlesberg"

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG u. §§ 1 - 15 BaunVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

- In Anwendung von § 1 (6) 1 BaunVO sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In Anwendung von § 3 Abs. 4 BaunVO sind in Teilbereichen (siehe Planeintrag) max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- In Anwendung von § 1 (6) 1 BaunVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BaunVO nicht Bestandteil des Plans.
- In Anwendung von § 4 (4) BaunVO sind in Teilbereichen (siehe Planeintrag) max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

- In Anwendung von § 1 (6) und § 1 (9) BaunVO sind von den nach § 4 (3) BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Anlagen für Verwaltungen Bestandteil des Plans. Die Nutzungen nach § 4 (2) BaunVO bleiben unberührt.
- In Anwendung des § 1 (7) BaunVO sind in dem mit "WA 1" bezeichneten allgemeinen Wohngebiet in den Erdgeschossen nur die Nutzungen nach § 4 (2) Ziff. 2 + 3 BaunVO sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BBauG

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient einem Kindergarten mit zugehörigen Nebeneinrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG; §§ 16 - 21a BaunVO)

- Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag!
- Nach § 17 (2) BaunVO wird in Teilbereichen der abweichenden Bauweise "a 1" eine erhöhte GRZ/GFZ von 0,5 festgesetzt.
- Mit der Festsetzung "+U" ist ein anrechenbares Untergeschoß in Abweichung von § 2 Abs. 6 + 8 LBO mit einer mittleren Geländehöhe bis zu 1,5 m zulässig.
- In Anwendung von § 17 Abs. 10 Ziff. 2 BaunVO können in den mit "Solar" bezeichneten Bereichen ausnahmsweise Erhöhungen der GRZ um 0,1 und der GFZ um 0,1 zugelassen werden, wenn es sich bei der überschreitenden Fläche um Glasanbauten zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie handelt.

2.1 Oberbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BaunVO)

- In Anwendung von § 23 BaunVO kann in den mit "Solar" bezeichneten Bereichen ein Überschreiten der Baugrenze ausnahmsweise bei Einzel- und Doppelhäusern bis zu 4,00 m, bei Reihenhäusern bis zu 3,00 m zugelassen werden, sofern es sich bei dem überschreitenden Bauteil um Glasanbauten zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie handelt.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise mit Einschränkungen, siehe Planeintrag

3.2 Abweichende Bauweise "a 1";
die Gebäude sind als Winkelhäuser (Länge der Innenwinkel mind. 4 m) auszuführen. Sie dürfen auf 2 Seiten als Grenzbau errichtet werden. Soweit nicht auf der Grenze gebaut wird, sind Grenz-, Brandwand- und Fensterabstände gem. §§ 7 + 8 LBO einzuhalten.
Sofern die GFZ größer als 0,4 ist, muß das Grundstück einen fremder Sicht entzogenen Innenhof aufweisen.

3.3 Abweichende Bauweise "a 2";
Nur Hausgruppen mit einer Mindestzahl von aneinandergereihten Gebäuden zulässig (siehe Planeinschrieb). ~~Die Gebäudefronten zur zugehörigen Erschließungsfläche (Straßenseite) sind um 3 m zu verstaffeln. Der vorspringende Gebäudeteil ist auf der Baugrenze zur Straßenseite zu errichten. Der vorspringende und der zurückgesetzte Gebäudeteil ist mind. 4 m breit auszubilden.~~
Die Garagen sind im Haus unterzubringen.

3.4 Abweichende Bauweise "a 3";
Wie "a 2", jedoch der vorspringende und zurückgesetzte Gebäudeteil ist mind. 3 m breit auszubilden.

3.5 Abweichende Bauweise "a 4";
Nur Hausgruppen mit einer Mindestzahl von aneinandergereihten Gebäuden zulässig (siehe Planeinschrieb).

3.6 Abweichende Bauweise "a 5";
In Abweichung von § 7 LBO sind Garagen mit einer Traufhöhe von max. 3,0 m und einer Firsthöhe bzw. Pultdachoberkante von max. 5,0 m ohne Einhaltung eines Grenzabstandes und im Grenzabstand von Gebäuden zulässig.
- Nebenanlagen sind ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig.
Die Brandschutzvorschriften nach LBO bleiben hiervon unberührt.

3.7 Abweichende Bauweise "a 6"
offen, jedoch Gebäudelängen bis 70 m zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingezeichnete Firstrichtung festgelegt.

5. Mindestbreite von Baugrundstücken

(§ 9 (1) 3 BBauG)

Mindestbreite von Baugrundstücken siehe Planeintrag.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern nicht gesonderte Flächen für Garagen festgesetzt sind.

Außerhalb dieser Flächen sind nur notwendige Stellplätze zulässig.

Bei Geschosshäusern ab 3 Vollgeschossen, sowie in den mit WA 1 bezeichneten Gebiet sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen oder auf nicht überdachten Stellplätzen unterzubringen.

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen und Garagenanlagen sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

7. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen darunter auch Anlagen und Einrichtung für die

Kleintierhaltung sind bis insgesamt 12 qm Grundfläche zulässig.
Pergolen dürfen eine Grundfläche von max. 15 qm nicht überschreiten.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BBauG)

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung bzw. der Ver- und Entsorgung des Gebietes bzw. der Grundstücke.

9. Private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BBauG, § 111 LBO)

Die privaten Grünflächen dienen der kleingärtnerischen Nutzung bzw. der Anlage von Wiesen und Obstbaumwiesen. Die bauliche Nutzung wird unter der Voraussetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 10 a auf Geschirrhütten bis 15 cbm und Einzäunungen entsprechend Kleinbautenerlaß des Innenministeriums vom 21.11.1978 beschränkt. Die Geschirrhütten sind mit Holz zu verkleiden und mit Satteldächern in Pfannen- oder Biberschwanzdeckung auszubilden.

verputzte, Maschenstraht und Holzpfeiler 1,30 m (60 Hammer)

10. Pflanzgebot/Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25 a, b BBauG)

Die im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher sind bis zur Bauabnahme zu pflanzen. *Zulässig sind nur einheimische Laubgehölze. Hinweise zur Art der Pflanzen gibt der Grünordnungsplan. Vom festgesetzten Standort sind ausnahmsweise Abweichungen bis zu 3 m zulässig, wenn dies wegen Zufahrten, Garagen oder sonstigen Nebenanlagen erforderlich wird.

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

Die Flächen über Tiefgaragen sind zu bepflanzen.

11. Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25 b BBauG)

Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang neu zu pflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen,

gemäß § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (GBI. S. 352), zuletzt geändert am 12.2.1980 (GBI. S. 116) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachgestalt

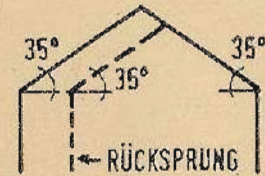
- Die im Plan eingetragene Dachform ist verbindlich. Als Ausnahme kann bei Endgrundstücken von Hausgruppen eine Abwalmung zugelassen werden.
- Dachaufbauten sind bis zu 1/4 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.
 - mit Ausnahme bei Bauweise "a 1". Von der seitlichen Giebelwand ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten.
- Dacheinschnitte sind auf der von der zugehörigen Erschließungsseite (Straßenseite) abgewandten Gebäudeseite bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig - mit Ausnahme der Bauweise "a 1".
- Pro Gebäude ist nur ein Dachaufbau oder Dacheinschnitt zulässig.
- Die Dächer sind mit Pfannen rot bis rotbraun zu decken. (Farbtöne 2001 und 8004 des Farbregisters RAL 840-K 3 des deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung).
- Garagendächer sind in Form, Neigung und Deckung wie das Dach des Hauptgebäudes auszuführen, sofern nicht eine gesonderte Dachform im Plan ausgewiesen ist.
- Als weiteres kann in den mit "Solar" bezeichneten Bereichen von der festgesetzten Dachneigung eine Ausnahme bis zu einer maximalen Dachneigung von 55° zugelassen werden, sofern es sich bei den Dächern um Glasanbauten zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie handelt.
Der First der Glasanbauten darf dabei nicht über den Gebäudefirst hinausragen.

Dachformen

Dachform 1

Satteldach, 32° - 38° . Bei Doppelhäusern und abweichender Bauweise "a 4" ist die Dachneigung 35° verbindlich.

ERSCHLIESSUNGS /
STRASSENSEITE



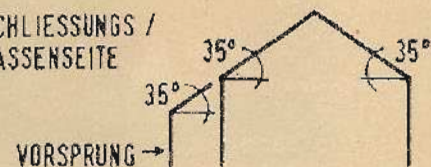
Dachform 2

Satteldach 35°

Dachform 3

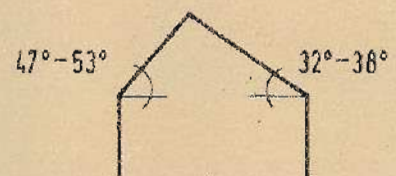
Satteldach 35° , das Dach des Hauptbaukörpers ist über den vorspringenden Gebäudeteil in gleicher Ebene und Neigung abzuschleppen.

ERSCHLIESSUNGS /
STRASSENSEITE



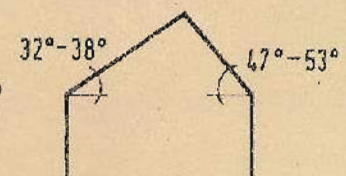
Dachform 4 a

Satteldach asymmetrisch. Zur Erschließungs-/Straßenseite 47° - 53° , Rückseite 32° - 38° . Bei Doppelhäusern und abweichender Bauweise "a 4" ist 35° verbindlich.



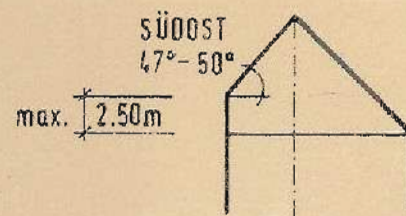
Dachform 4 b

Wie 4 a, jedoch zur Erschließungs-/Straßenseite 32° - 38°
Rückseite 47° - 53°



Dachform 5

Einhüftiges Dach (wie Zeichnung)
Zur Südostseite 47° - 50°



Dachform 6

Satteldach, über Haupthaukörper 35° , über Nebenhaukörper 35° - 38°

2. Außenwände

Die Außenwände aller baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Garagen sind nur in den Materialien Putz, Beton gestrichen, Holz und Ziegel in gedeckten Farben zulässig. Garagen sind in Material und Farbe des ~~Hauses~~ **Hauptgebäudes** herzustellen.

Ausnahmsweise kann in den mit "Solar" bezeichneten Bereichen Glas als Außenwandmaterial zugelassen werden, soweit es sich um Anbauten zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie handelt.

3. Traufhöhen

Die Traufhöhen von Gebäuden dürfen über der im Mittel an der entsprechenden Gebäudeseite gemessenen natürlichen, gewachsenen Geländeoberfläche höchstens betragen:

Diagram illustrating the roof structure and height measurements:

Labels in the diagram:

- betragen:
- DACHHAUT
- TRAUFHÖHE
- NAT. GELÄNDE

bergseits

talseits

I	3,60 m
I+U	3,60 m
I+D	4,00 m
II	6,60 m
II+D	9,00 m

5,0 m
6,0 m
6,0 m
8,0 m
9,0 m

Beträgt der natürliche Geländeunterschied zwischen den maßgebenden Gebäudeseiten weniger als 0,5 m, so sind beidseits die bergseitig geltenden Traufhöhen einzuhalten.

Sofern die zugehörige Straßenhöhe mehr als 1,5 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegt, darf die Traufhöhe ausnahmsweise bis 1 m überschritten werden.

Bei Garagen wird die Traufhöhe ab EFH gemessen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Baugenehmigungsverfahren durch Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) geregelt.

5. Einfriedigungen

In Teilbereichen (siehe Planeintrag) werden Hecken bis 1,8 m bzw. Mauern aus Sichtbeton zwingend festgesetzt. In den übrigen Bereichen sind Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur als Hecken bis 2,0 m oder Mauern in Material u. Farbe des ~~Hauses~~ **Hauptgebäudes** bis 1,20 m Höhe oder Maschen- draht, vor- oder hinterpflanzt bis 1,2 m Höhe zulässig.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,0 m gerechnet vom natürlichen gewachsenen Gelände, zulässig. Als Ausnahme können Anschüttungen bis zu 1,5 m zur Herstellung eines ebenen Geländes vom Hausgrund zur Erschließungsfläche zugelassen werden.

Stützmauern sind bergseitig der Erschließungsfläche bis 1,0 m, talseits bis 0,60 m zulässig.

7. Gestaltung der Außenanlagen

Bei Hausgruppen sollen Stauräume vor Garagen u. Stellplätzen einheitlich hergestellt werden. Generell sind bei Hausgruppen nur Pflasterbeläge, Rasengittersteine oder wassergebundene Decken zulässig.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung unterhalb der Traufhöhe bis max. 2 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf die Hauswand aufgemalte Werbeschriften. Beleuchtungen der Werbeanlagen - außer im Bereich WA 1 - sowie Plakatanschlagetafeln sind unzulässig.

C. Hinweis

Der Gestaltungsplan ergänzt den Bebauungsplan u. verdeutlicht die Vorstellungen zur Gestaltung u. Lage der Gebäude und zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen.

Zu Absatz 3.3

Die Gebäudefronten sind so zu gliedern, daß ein vorpringender Gebäudeteil in mindestens 4.00m Breite an der Baugrenze zur Erschließungsstraße liegt und der um 3.00m zurückzusetzende Gebäudeteil mindestens 4.00m beträgt.

Zu Absatz 10 ist beim * Zeichen, folgender Satz einzufügen:

Ausnahmen können aus Witterungsgründen zugelassen werden.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am **30. März 1981** in öffentlicher Sitzung beschlossen und am **18. April 1981** öffentlich bekanntgemacht.

2. BURGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. (1) BBauG erfolgte am **30. April 1981** und in der Zeit vom **4. Mai 1981** bis **15. Mai 1981**.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am **20. September 1981** den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 a Abs. (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom **22. November 1982** bis **31. Dezember 1982** beim Bürgermeisteramt Tübingen öffentlich ausgelegt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen in öffentlicher Sitzung am **26. September 1983** als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Reg. Präs. Tübingen vom **2. April 1984** / Nr. **13-42 / 412.1-1118/83** genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am **25. April 1984** ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

383



GENEHMIGT UNTER AUFLAGEN
MIT VERFÜGUNG VOM 30. 3. 1984
NR.: 13-42/412.1-1118/83
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN
TÜBINGEN, DEN 30. 3. 1984

[Handwritten signature]

BEARBEITET DURCH:

Kilpper + Partner

Architekten BDA
Stadtplaner SRL
7000 Stuttgart 1
Mönkestraße 22
T. 07 11/60 50 65

Tübinger Höhen

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