

UNIVERSITÄTSSTADT  
TÜBINGEN

STADTTEIL  
BEBAUUNGSPLAN  
M 1 : 500

HAGELLOCH  
"AUCHTERT – BANGERT"

Nr. 4528

TÜBINGEN. DEN 5. MAI 1983 / 17. APRIL 1984  
BÜRGERMEISTERAMT

1. FEBR. 1985  
12. MÄRZ 1985

IV


  
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT



STADTBAUDIREKTOR

TIEFBAUAMT



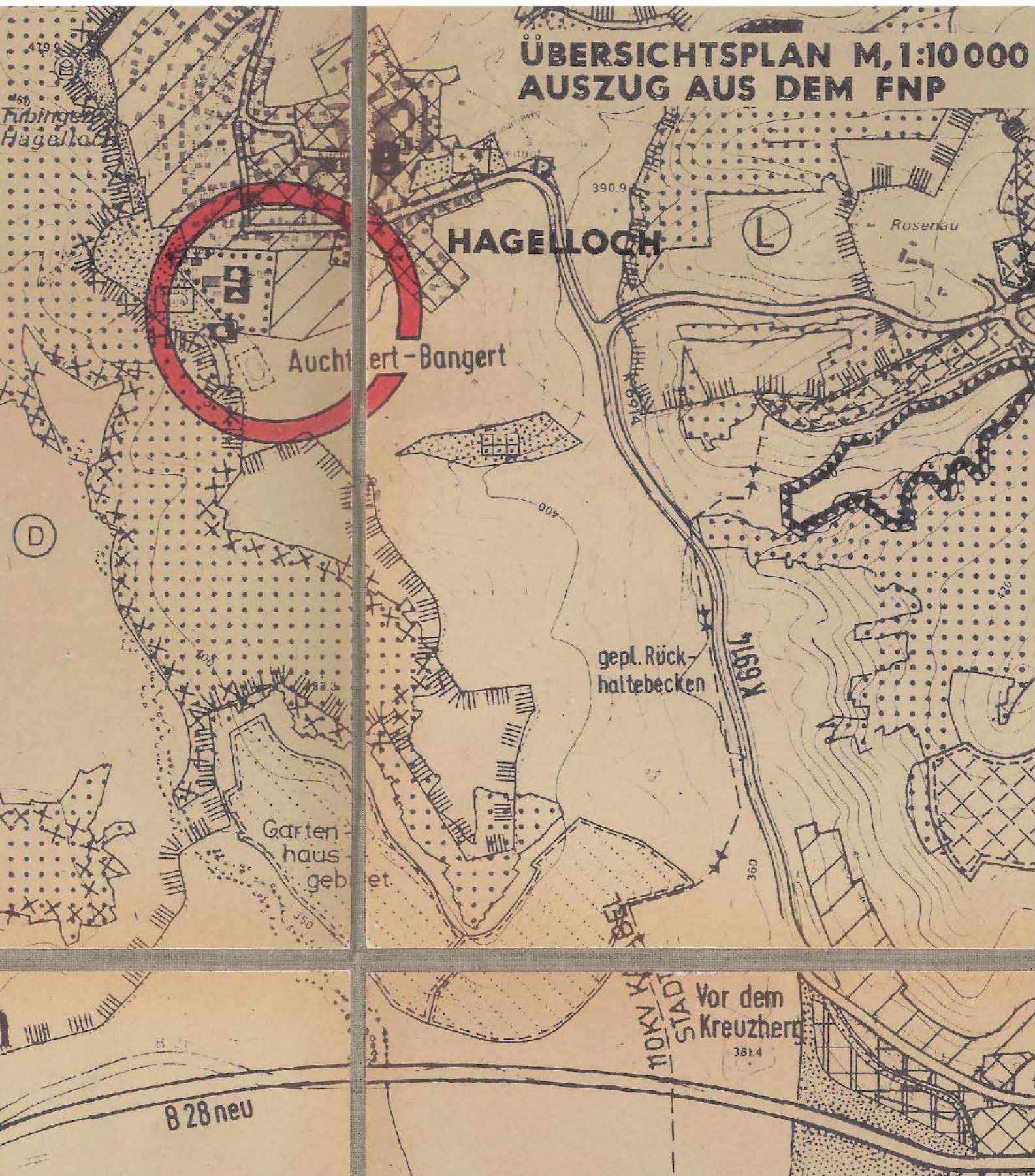
STADTBAUDIREKTOR

STADTMESSUNGSAMT

  
STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

SACHBEARBEITER : SAILE

ÜBERSICHTSPLAN M, 1:10 000  
AUSZUG AUS DEM FNP



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Auchtert-Bangert", Hagelloch

### 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 (WA)

Für das allgemeine Wohngebiet wird in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, 1. das Tankstellen unzulässig sind, 2. daß Ställe für Kleintierhaltung und Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen allgemein zulässig sind. Im übrigen sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung im Rahmen von § 14 BauNVO zulässig.

##### 1.2. Dorfgebiet (MD)

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Tankstellen unzulässig sind und daß sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind.

##### 1.3. Flächen für den Gemeinbedarf

In den Flächen für den Gemeinbedarf werden die zulässigen Nutzungen entsprechend den Einschreiben "Kindergarten", "Schule, Mehrzweckhalle, **Einrichtungen für soziale Zwecke**" ~~Kindergarten~~ näher definiert.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Mit der Festsetzung "+A" ist ein anrechenbares Geschoß, entweder als Dachgeschoß oder als Untergeschoß zulässig.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,80 m über der zugehörigen Straßenhöhe liegen (Straßenachse, Grundstücksmitte) bzw. 0,80 m über dem natürlichen Geländeverlauf. Der jeweils niedere Wert ist maßgebend.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies aus entwässerungstechnischen Gründen erforderlich ist.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oder anrechenbaren Vollgeschossen werden bei der Ermittlung der Geschoßflächen nicht angerechnet.

#### 3. Bauweise

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

Für das gesamte Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt, teilweise

mit Einschränkungen (siehe Planeintrag!).

Besondere Bauweise für Garagen:

Für Garagen, die bezügl. der Höhe nicht § 7 (3) LBO entsprechen und eine max. Firsthöhe von 4,5 m aufweisen, gilt: Abweichend von der festgesetzten Bauweise sind Garagen in halboffener Bauweise zulässig. Bei der halboffenen Bauweise kann auf einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen an die Grenze gebaut werden.

#### 4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Firstrichtung verbindlich festgelegt (siehe Planeintrag!).

#### 5. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Nebenanlagen als Gebäude insgesamt eine Grundfläche von 12 qm nicht überschreiten.

#### 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

Auf den öffentlichen Grünflächen werden die zulässigen Nutzungen entsprechend den Einschriften "Freisportanlagen", "Spielplatz" und "Grünanlage" näher definiert.

In der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche "Freisportanlagen" sind Spielfelder sowie zugehörige Nebeneinrichtungen wie Ballfanggitter, Flutlichtmasten, Spielgeräte zulässig. Zusätzlich ist an festgelegter Stelle ein Vereinsheim mit Gaststätte zulässig.

#### 7. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

Die eingetragenen Flächen für Leitungsrechte 1 m parallel zur Straße dienen der elektrischen Versorgung des Baugebietes. Leitungsmasten sowie Verteilerschränke sind auf diesen Flächen zulässig.

#### 8. Pflanzgebot/Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a,b BBauG)

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist mindestens 1 Laubbaum mit grüner Belaubung je 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche anzupflanzen und zu erhalten. (Vorschlag siehe Anlage)

Die Artenauswahl ist frei, ausgenommen sind Säulen- und Hängeformen (wie z.B. Lebensbaum und Trauerweide). Von den geforderten Bäumen ist mind.

1 Baum innerhalb eines Streifens von 5 m Breite, neben der Erschließungsstraße anzupflanzen.

Soweit Standorte für Einzelbäume festgesetzt sind, sind diese verbindlich. Ausnahmsweise können wegen notwendiger Zufahrten, Stellplätze, Garagen oder unterirdische Leitungen die Bäume bis zu 5 m versetzt werden.

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. 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 (GBl. S. 352), zuletzt geändert am 12. Februar 1980 (GBl. S. 116) werden

folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. Dachgestaltung

Die eingetragene Dachform ist verbindlich. Als Ausnahme kann eine Abwalmung zugelassen werden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sämtliche Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach auszubilden, wobei die Dachneigung 1. max. 35° betragen darf, 2. der Neigung des Hauptgebäudes entsprechen muß - dies gilt nicht bei Dächern über 35°. Für die Dächer ist nur rote bis rotbraune Tonziegel- oder entsprechend durchgefärbte Betonpfannen-deckung zulässig.

### 2. Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude sind nur in den Materialien Putz und Holz zulässig. Ausnahmsweise können andere Materialien zur Gliederung des Gebäudes in geringfügigem Umfang verwendet werden. Nebenanlagen als Gebäude (wie z.B. Fahrrad-, Geräte-, Trockenräume, Kleintierställe, überdachte Stellplätze, Geschirrhütten) sind nur mit Holzverschalung zulässig.

### 3. Traufhöhen

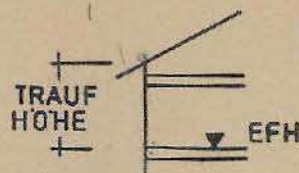
Als maximale Traufhöhen - gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) - werden festgesetzt:

$$Z = I = 3,50 \text{ m}$$

$$Z = I+D = 4,00 \text{ m} \quad \checkmark$$

$$Z = I+A = 4,00 \text{ m}$$

$$\text{Garagen} = 2,50 \text{ m.}$$



### 4. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge

Die Stellplätze, Zufahrten, Stauräume, Zugänge sind Asphaltbelag, Naturstein- oder natursteinähnlichem Pflaster, wassergebundener Schotterdeckender Rasenpflaster anzulegen.

### 5. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Hecken oder als senkrechte Lattenzäune bzw. Scherenzäune aus Holz oder als Maschendrahtzäune nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Einfriedigungen zum verkehrsberuhigten Wohnbereich hin sind 0,5 m zurückzusetzen; die Abstandszone ist zu bepflanzen.

Einfriedigungen über Stützmauern sind nur zulässig, wenn zwischen Vorderkante Stützmauer und Einfriedigung ein Abstand von 0,7 m eingehalten wird.

Vor Stellplätzen und Zufahrten sind Einfriedigungen unzulässig.

### 6. Stützmauern

Stützmauern sind nur zulässig in Ortbeton, Sandstein oder Holzpalisaden oder -schwellen.

### 7. Geländegestaltung

Böschungen zur Straße hin können durch Stützmauern bis max. 0,8 m Höhe ersetzt werden, wenn die Stützmauern einen Abstand von mind.

0,5 m zur Straße haben und diese Abstandszone gepflastert wird.

Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände

darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 0,5 m nicht überschreiten.

8. Höhenlage

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

9. Werbeanlagen

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

Plakatanschlagetafeln sowie eine Beleuchtung der Werbeanlagen sind unzulässig.



GENEHMIGT ~~UNTER AUFLAGEN~~

MIT VERFÜGUNG VOM 3.10.1985

NR. 13-42/412.1-1073/85

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TUBINGEN

TUBINGEN, DEN 3.10.1985

*[Handwritten signature]*

# VERFAHRENSVERMERKE:

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach Empfehlung des Ortschaftsrates

**HAGELLOCH**

am **21. 01. 1981** gemäß § 2 Abs.

(1) Bundesbaugesetz (BBauG) in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am **09. 02. 1981** beschlossen und am **17. 02. 1981** öffentlich bekanntgemacht.

## 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. (1) BBauG erfolgte am **26. 02. 1981** und in der Zeit vom **02. 03. 1981** bis **16. 03. 1981**.

## 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat nach Empfehlungsbeschuß des Ortschaftsrates **HAGELLOCH** vom **09. 06. 1983** den Bebauungsplan als Entwurf am **11. 07. 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 **19. 09. 1983** bis **19. 10. 1983** beim Bürgermeisteramt Tübingen öffentlich ausgelegt.

## 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde nach vorheriger Empfehlung des Ortschaftsrates

**HAGELLOCH**

gemäß § 10

BBauG vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen in öffentlicher Sitzung am **15. 07. 1985** als Satzung beschlossen.

## 6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Reg. Pras. Tübingen vom **3. 10. 1985** Nr. **13-42/412.1-1073/75** genehmigt.

## 7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am **10. 10. 1985** 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.