

BEBAUUNGSPLAN „NORDWESTLICH O.W. 1“



HINWEIS:

Für den im nachfolgenden Lageplan vom 01.04.1992 dargestellten Bereich gelten nicht die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05.1981 (Ziffer B.V.3), sondern die textlichen Festsetzungen der im Zuge der Aufstellung der Ortsbildsatzung Bebenhausen vorgenommenen Bebauungsplanänderung vom 14.10.1994.

BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „NORDWESTLICH O.W. 1“

- B.V. 1 : Reines Wohngebiet
 - B.V. 2 : 2 Vollgeschosse (Erdgeschoß u. ausgebautes Dachgeschoß)
Grundflächenzahl : 0,3
Geschoßflächenzahl : 0,5
 - B.V. 3 : Dachneigung 48°, Kniestock bis 50 cm,
Dachaufbauten bis 50% der Gebäudelänge zugelassen
- Garagen sind in der Regel als Grenzbauten zu erstellen

Blau geändert
nach § 13 BBauG
Tübingen, den 11.5.1981
Stadtplanungsamt

Fürn
Stadtbaudirektor

Genehmigt durch Landratsamt

Ab. Dez. 1966

(vergl. Original beim Stadtplanungsamt)

Gefertigt: Tübingen, den 10.11.64

Vermessungsbüro

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan "Nordwestlich O.W.1"
in der Fassung vom 01.04.1992

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bisherigen Bauvorschriften Nr.1 - reines Wohngebiet - und Nr.2 - 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,3, Geschoßflächenzahl 0,5 - gelten weiterhin.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund der §§ 73 Abs. 1 und 2 und § 74 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S. 770), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990 (GBl.S. 426) i.V.m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) werden die Bauvorschrift Nr. 3 des Bebauungsplanes "Nordwestlich O.W. 1" (Dachneigung 48°, Kniestock bis 0,5 m, Dachaufbauten bis 50 % der Gebäudelänge) aufgehoben und folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Sachlicher Geltungsbereich

1.1 Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren baulichen Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen, Freiflächen und Geschirrhütten.

1.2 Alle Anlagen und Freiflächen i.S. Ziffer 1.1 sind nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen so zu gestalten, daß ein bruchloser, ortsgestalterischer und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht.

2. Fassaden

(1) Die Fassaden von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen sind nur in folgenden Ausführungen zulässig:

1. Putzfassade
2. geschlämmtes Mauerwerk
3. Sichtfachwerk aus Holz mit Putzfeldern
4. massives Sandsteinmauerwerk
5. senkrechte Holzschalung, die aus Brettern mit einer sichtbaren Breite von mehr als 16 cm oder Holzkonstruktion, die aus senkrechten Holzlatten oder -stäben mit dazwischenliegendem Abstand hergestellt wird.

(2) Zierformen sind nicht zulässig.

3. Balkone und Loggien

Balkone, Loggien sowie andere Freisitze, die mehr als 2 m über dem Gelände liegen, sind unter einem Dach in das Gebäude einzubinden. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Länge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Sie sind in den Materialien nach Ziffer 2 (1) auszuführen.

4. Dächer

(1) Dächer sind mit einer Neigung von mind. 45° und wie folgt auszuführen:

- a) Dachdeckung mit naturroten Tonziegeln und zwar nur aufgerauhte Biberschwanzziegel oder Strangfalzziegel.
- b) Ortgang mit Zahnleiste oder Ortgangbrett mit schmaler Blechabdeckung und einer Ausladung von höchstens 30 cm. Winkelförmige Ortgangziegel und Verkleidungen des Ortgangs sind nicht zulässig.
- c) Traufausführung mit vorgehängter Rinne.

Für Dachaufbauten und Vordächer ist eine geringere Neigung zulässig.

(2) Dachaufbauten dürfen je Gebäudeseite und Dachgeschoß eine Gesamtlänge von nicht mehr als ein Drittel der Traulänge aufweisen. Die Größe der einzelnen Dachaufbauten darf ein Außenmaß

von 1,6 m x 1,1 m nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,5 m, vom First (vertikal gemessen) und von Dachaufbauten sowie von anderen Bauteilen ein Abstand von mind. 0,8 m einzuhalten. Sie sind mind. 0,5 m von der Hausfront zurückzusetzen. Dachaufbauten sind als Schleppgauben auszuführen; ihre Seitenflächen sind als geschlossene Wand ohne Fenster auszubilden.

- (3) Dacheinschnitte, liegende Dachluken und andere Glasdachflächen sind nicht zulässig. Aus Gründen des Brandschutzes können Dachluken auf einer von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachfläche zugelassen werden.

5. Solaranlagen

Solaranlagen, insbesondere Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

6. Fassadenöffnungen

Fassadenöffnungen sind wie folgt auszuführen:

- a) Öffnungen im Erdgeschoß sind so anzuordnen, daß an den Gebäudeecken und zwischen den Öffnungen Pfeiler mit einer Breite von mind. 0,5 m ausgebildet werden.
- b) Schaufenster dürfen sich nur auf die Höhe des Erdgeschosses unter Berücksichtigung von Ziffer 6.a) erstrecken.
- c) Öffnungen für Fenster und Türen sowie Verglasungen in Ober- und Dachgeschossen sind in stehend rechteckigem Format mit einer Breite von höchstens 1,1 m Rahmenlichtmaß auszuführen.
- d) Ober- und Dachgeschoßfenster mit einer Breite von mehr als 0,7 m Rahmenlichtmaß sind als Holzsprossenfenster mit einer senkrechten und einer oder mehreren waagrechten Sprossen sowie mit gleichen, liegenden Scheibenformaten auszubilden.
- e) Außentüren und Tore sind in Holz auszuführen.

f) Glasbausteine und Fachwerk mit verglasten Feldern sind nicht zulässig.

7. Fensterläden

Auf der Fassade sichtbare Rolladen- und Jalousiekästen sind nicht zulässig. Obergeschoßfenster und -türen sind mit Klappläden und bei verputzten Fassaden mit äußeren Holzbekleidungen oder Holzlaibungen auszuführen.

8. Werbeanlagen, Warenautomaten

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in folgender Ausführung zulässig:

1. Als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf,

a) als aufgemalte Wandschrift bis zu einer Höhe von 50 cm, als aufgesetzte Wandschrift mit Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 40 cm, einer Breite von 300 cm und einer Tiefe bis 6 cm, als Wand- oder Auslegerschild mit einer Fläche bis 0,50 m² und einer Stärke bis 2 cm.

b) wenn beleuchtet, dann mit höchstens 2 Strahlern max. 10cm x 10cm x 10cm mit Blendschutz.

2. Werbeanlagen, die nicht als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen, sind nur als Werbetafeln auf Gebäudewänden mit einer Größe von höchstens 90 cm x 125 cm zulässig.

(2) Je Gebäudeseite und Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage im Erdgeschoß zulässig. Hinweise auf Gewerbe oder Beruf sind auch in der Brüstungszone des 1. OG zulässig.

(3) Anlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Anschlägen außerhalb der Stätte der Leistung dienen, wie Plakatanschlagetafeln oder Litfaßsäulen, sind nicht zulässig.

- (4) Warenautomaten sind nur in zurückgesetzten Hauseingängen und an Gebäudefassaden zulässig, sofern sie vollständig in die Hauswand eingelassen werden.

9. Freiflächen und Stellplätze

- (1) Soweit Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Hofräume befestigt werden, sind sie mit wassergebundenen Belägen oder Pflasterbelägen auszuführen. Verbundpflaster ist nicht zulässig.
- (2) Parkflächen mit mehr als 2 Stellplätzen sind als Parktaschen mit einer gebündelten Zufahrt anzulegen und mit Pflanzstreifen zu durchgrünen.
- (3) Die nicht bebauten und nicht als Parkierungsfläche genutzten Grundstücksflächen sind mindestens zur Hälfte als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerflächen erforderlich sind. Der überwiegende Teil dieser Grünfläche ist als Vorgarten anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Dies gilt nicht für das vorübergehende Lagern von Brennholz für den Eigenbedarf.

10. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als offene Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten oder Stäben, bepflanzte Maschendrahtzäune oder natürliche, standortgerechte Hecken zulässig.

11. Antennen

Für jedes Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind unzulässig.

12. Erhaltung schützenswerter Bauteile

Außentreppen, Lotteranlagen, Jahreszahlen, Inschriften, Wappen, ornamentaler Putz sowie andere schützenswerte Bauteile einzelner Gebäude sind zu erhalten, soweit dies zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern erforderlich ist.

13. Ausnahmen

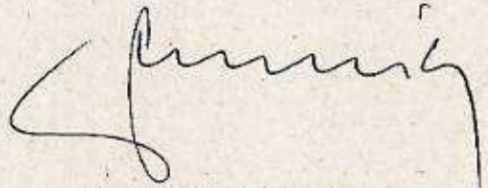
Von diesen örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie aus dem historischen Gebäudebestand zu begründen sind oder wenn die von diesen Festsetzungen abweichenden Anlagen nach Art, Umfang oder Lage im Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind und die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

14. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,- nach § 74 LBO geahndet werden.

Tübingen, den 14.10.1994

Bürgermeisteramt

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Müller', written over a horizontal line.

Oberbürgermeister