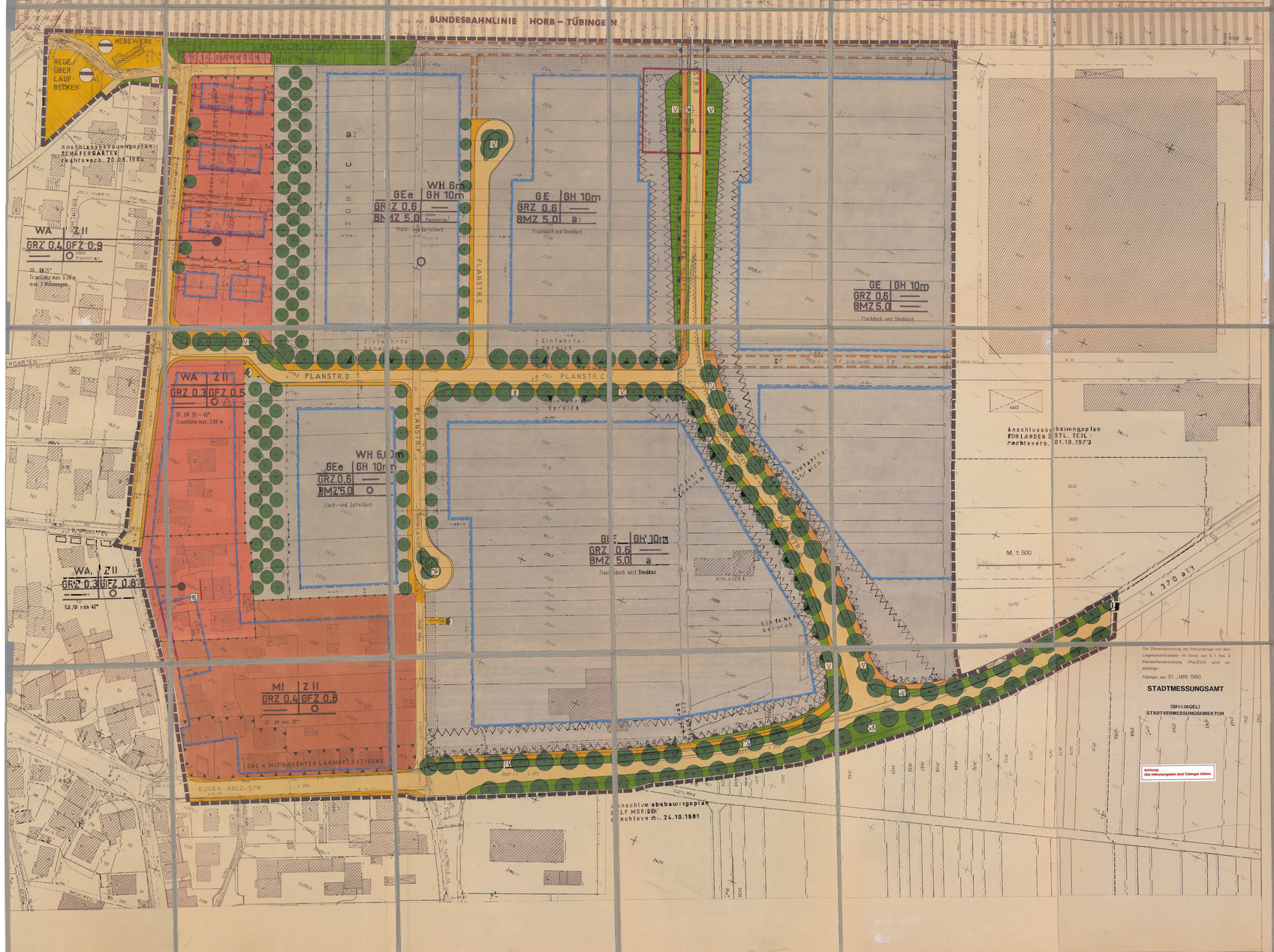
# BEBAUUNGSPLAN "BONLANDEN - WEST"
# TÜBINGEN - BÜHL
# M 1:500




## textliche Festsetzungen:

GEWERBEGEBIET (GE), EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEe)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S.1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl.I.S.2665) wird festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 BauNVO in Verb. mit §§ 1 – 15 BauNVO, insbesondere § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO

1.1.1 Im GE und GEe sind Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsgeschäfte, sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

1.1.2 In GEe sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.

1.1.3 In der Zone C sind nur Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiterpersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

1.1.4 In der Zone B sind bauliche Anlagen (z. B. auch Lagerflächen und Stellplätze) unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB in Verb. mit §§ 16 – 21a BauNVO
GE östl. Planstraße A und B: Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 2 m Gesamthöhe zulässig, sofern diese Gebäudeteile max. 20 % der Überbaubaren Fläche einnehmen und auf der die Gebäudelängsrichtung parallel zur Gehlinie verläuft.
GE insgesamt: Ausnahmen von der festgesetzten Höhe der Gebäude bis zu 16 m Gesamthöhe zulässig, bei technisch bedingten Aufbauten (z. B. Aufzug, Kamin, Oberlicht, Shed), die nicht mehr als 20 % der Dachfläche ausmachen.
GEe: Bei Flachdach ist die Wandhöhe (WH) maßgebend, bei Satteldach ist die Gebäudehöhe (GH) maßgebend.

1.3 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verb. mit § 22 BauNVO
2. GE: $a_1$ (abweichende Bauweise): offen, jedoch Gebäudelängen bis max. 70 m zulässig.
3. GEe: o offene Bauweise
$a_1$ abweichende Bauweise
offen, jedoch muß an die nördliche Baugrenze gebaut werden. Die Gebäudelänge (parallel zur Erschließungsstraße) muß mind. 40 m betragen. Als Ausnahme kann sich das durchgehenden Gebäude auch eine maximale Kond.Lä. mind. 3 m Höhe zugelassen werden, wenn die Schallabschirmung L 370 – WA dadurch gewährleistet ist.

1.4 Stellplätze und Garagen
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf überbaubarer Fläche zulässig.
Stellplätze sind über Grundstückszufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden.
Stellplatzflächen müssen einen Mindestabstand von 3 m (GE) bzw. 2 m (GEe) von der öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

1.5 Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB
Für die Pflanzen-Arten, die Pflanzenqualität und -dichte ist der Grünordnungsplan verbindlich!
Sämtliche Pflanzungen nach Pflanzgebot sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.5.1 Einzelbäume
Die Standorte für die festgesetzten Einzelbäume sind bindend. Als Ausnahme können bei Zufahrten, Zugängen, Stellplätzen, Leitungen, Abweichungen vom Festgesetzten Standort bis zu 5 m zugelassen werden.

1.5.2 Freiwachsende Hecken aus Sträuchern und freiwachsende Hecken aus Bäumen und Sträuchern
Die festgesetzten Flächen für Pflanzgebote von freiwachsenden Hecken sind verbindlich. Für Zufahrten sind Ausnahmen von Pflanzgebot zulässig.

1.5.3 Flächenhaftes Pflanzgebot
Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke, außer Stellplätzen, Zufahrten, Arbeits- oder Lagerflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Auf 150 m² Vegetationsfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

1.5.4 Dachflächen
In GE und GEe sind Flachdachflächen mit einer Dachbepflanzung in extensiver oder intensiver Form zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden:
1. sofern statt der Dachbegrünung ein Wasserdach mit einer Dauerstauhöhe von mind. 8 cm ausgebildet wird, oder
2. sofern die betriebstechnischen notwendige Dachausnützung (Kamine, Lichtkuppeln) exakte oder eine nur teilweise Begrünung zuläßt.

1.5.5 Fassaden
Die Fassaden der Gebäude sind zu mind. 50 % der geschlossenen Ansichte jeder Ansicht
a) mit Schling- oder Kletterpflanzen (an Rankgerüsten oder als Selbstklimmer) zu begrünen
oder
b) mit von die Fassade gepflanzten Bäumen (max. Wandabstand 0,4) und Sträuchern (max. Wandabstand 3 m) zu begrünen.
Kombinationen aus a) und b) sind möglich.

1.5.6 Stellplätze
Stellplatzflächen sind zu 60 % der Gesamtstellplatzfläche zu begrünen (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenpflaster). Einer gibt nicht für Zufahrtsflächen. Auf max. 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die offene Baumscheibe muß mind. 12 m² Fläche aufweisen.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB
Auf den festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

1.7 Sichtflächen
§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB
Sichtflächen sind von jeder baulichen oder sonstigen sichtbehinderten Nutzung mit mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Bäume können im Einzelfall zugelassen werden.

1.8 Zufahrten
§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB
Festgesetzte Zufahrten und Ausfahrten sind verbindlich. Als Ausnahme können Verschiebungen zugelassen werden sofern dies von der Verkehrssicherheit unbedenklich ist.
Zur Anlage von Zufahrten, Ausfahrten und Einfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen zu den Baugrundstücken unzulässig sind.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (GBl.S. 352) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Fassadengestaltung
Für die Fassaden sind glänzende Materialien und grelle Farben unzulässig.

1.2 Dachgestaltung
GE: Bei Flachdächer (max. 6° Neigung) sind Sheddächer mit N-S-Ausrichtung zulässig. Satteldächer sind nicht für Dachflächen unter 500 m² Fläche.
GEe: Bei Satteldächer sind Satteldächer (max. 30° zulässig.

1.3 Einfriedigungen
Zulässig sind nur mit Baum- oder mit Heckpflanzen bepflanzte Maschendrahtzäune, Einlaß in Strauchgruppen vor den Zäunen. Als Ausnahme kann bei Bedarf eine Wand mit 3 m Höhe zugelassen werden (Rankgerüst o. Kletterpflanzung).
Strauchgruppen hinterpflanzte Hecke Metallgitterzäune oder der L 370 sind Bäume zu pflanzen.
Eine g. eine massive, begrünte Wand (Rankgerüst o. Kletterpflanzung).

1.4 Abgrabungen, Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 1,00 m vom gewachsenen Gelände zulässig.

1.5 Werbeanlagen
Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme von anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind im gesamten Planbereich unzulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bzw. unterhalb des Gesimses zulässig.

C. Hinweis (für den gesamten Planbereich)
Bei der als "Kulturdenkmal" dargestellten Fläche handelt es sich um ein Bodendenkmal, das gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz geschützt ist. Bei Bodenveränderungen (Geschäft des dargestellten Bereiches ist das Landesdenkmalamt in Tübingen, Referat Archäologische Denkmalpflege rechtzeitig einzuschalten (Tel.: 202 127).
Das gesamte Baugebiet liegt in einem grundwassersensitiven Bereich.
Zum Schutz des Grundwassers können im Baugenehmigungsverfahren besondere Schutzmaßnahmen (z. B. für unterirdische Lagerbehälter) gefordert werden. Baugebiete für gewerbliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, sind dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

## Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie
- WA allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
- GE Gewerbegebiet
- Strassenverkehrsfläche
- Gehweg
- Fuß- und Radweg
- V Verkehrsgrün
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen AF.wasser / Trafostation
- Pflanzgebot für freiwachsende Hecken a: für Strauchen / b: für Strauchen und Bäume — siehe GRÜNORDNUNGSPLAN
- Pflanzgebot für Bäume
- E Erhaltung baul. Anlagen
- ST/Ga Fläche für Stellplätze und Garagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Sichtfeld
- Böschungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| BAUGEBIET | Nr. BEBAUUNGSPLANGEBIET |
| GRUNDFLÄCHEN-ZAHL | GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL |
| BAUWEISE | DACHFORM |

- O offene Bauweise
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise
- DN Dachneigung
- SD Satteldach

violette Änderung gemäß Satzungsbeschluß vom 21.03.1991

## VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 6.04.1987 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 09.01.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 19.01.1988 und in der Zeit vom 20.01.1988 bis 05.02.1988 durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung des Planes.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 04.01.1988 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 08.05.1990 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.1990 in der Fassung vom 29.05.1990 von 22.05.1990 bis 22.06.1990 in der Fassung vom 08.06.1990 von 22.10.1990 bis 09.11.1990 öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 21.03.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB, § 73 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.03.1991.
Die Durchführung der o.g. Anfahrensschritte wird bestätigt.
Tübingen, den

Bürgermeisteramt
Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 21.07.1991 Az. 21.13/21.3-1/93/93 abgeschlossen.

AUSBERTIGUNG
Tübingen, den 29.07.1991

Bürgermeisteramt
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 29.07.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Tübingen, den 29.07.1991

Stadtbauamt
Stadtbaudirektor

UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN „BONLANDEN-WEST"
TÜBINGEN - BÜHL

IN DER FASSUNG VOM 20. MÄRZ 1989
29. August 1989
26. JUNI 1990



BÜRGERMEISTERAMT
BÜRGERMEISTER
BLANKE

STADTPLANUNGSAMT
STADTBAUDIREKTOR
FROMMI

Nr. 3018