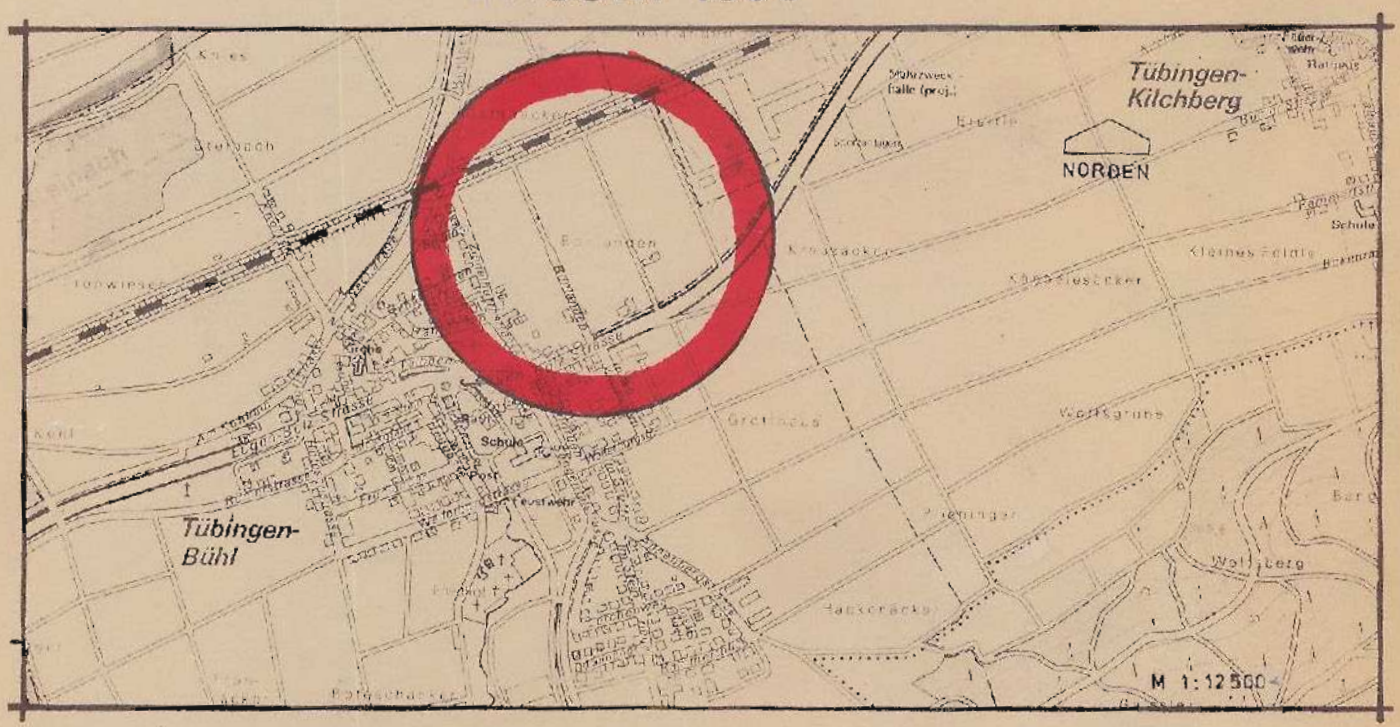
# UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN
## STADTPLANUNGSAMT

# BEBAUUNGSPLAN „BONLANDEN - WEST" TÜBINGEN - BÜHL

IN DER FASSUNG VOM : **20. MÄRZ 1989**
**25. AUGUST 1989**
**26. JUNI 1990**




**BÜRGERMEISTERAMT**
IN VERTRETUNG

(BLANKE)
BÜRGERMEISTER

**STADTPLANUNGSAMT**

(FROMM)
STADTBAUDIREKTOR

Nr. 3018

# textliche Festsetzungen:

GEWERBEGEBIET (GE), EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEe)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2255) 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 Im 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 Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

1.1.4 In der Zone D 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 15 m Gesamthöhe zulässig, sofern diese Gebäudeteile max. 20 % der überbaubaren Fläche einnehmen und sofern die Gebäudelängsrichtung parallel zur Bahnlinie verläuft.

GE insgesamt: Ausnahmen von der festgesetzten Höhe der Gebäude bis zu 15 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

$a_2$ abweichende Bauweise
offen, jedoch muß an die nördliche Baugrenze gebaut werden. Die Gebäudelänge (parallel zur Erschließungsstraße) muß mind. 40 m betragen. Als Ausnahme kann statt des durchgehenden Gebäudes auch eine massive Wand mit 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 vom Pflanzgebot zulässig.

1.5.3 Flächenhaftes Pflanzgebot

Die nicht überbauten 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

Im 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 betriebstechnisch erforderliche Dachausbildung (Shed, Lichtkuppeln) keine oder eine nur teilweise Begrünung zuläßt.

1.5.5 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind zu mind. 50 % der geschlossenen Wandhöhe jeder Ansicht

a) mit Schling- oder Kletterpflanzen (an Rankgerüsten oder als Selbstklimmer) zu begrünen

oder

b) mit vor die Fassade gepflanzten Bäumen (max. Wandabstand 5 m) und Sträuchern (max. Wandabstand 3 m) zu begrünen.

Kombinationen aus a) und b) sind möglich.

1.5.6 Stellplätze

Stellplatzflächen sind zu 80 % der Gesamtstellplatzfläche zu begrünen (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenpflaster). Dies gilt nicht für Zufahrtsflächen. Auf max. 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die offene Baumscheibe muß mind. 12 m² Fläche aufweisen.

1.6 <u>Von der Bebauung freizuhaltende Flächen</u>

§ 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 sichtbehindernden 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 [redacted] zugelassen werden sofern dies von der Verkehrssicherheit unbedenklich ist.

Für Teilbereiche wird festgesetzt, daß Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche 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 **Dachausbildung**

GE: Nur Flachdächer (max. $5^{o}$ Neigung) und Sheddächer zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen unter 500 m² Fläche.

GEe: Nur Flachdächer oder Satteldächer (max. $30^{o}$ zulässig.

1.3 Einfriedigungen

Zulässig sind nur mit Baum-Strauchgruppen hinterpflanzte oder mit Rankpflanzen begrünte Metallgitterzäune oder Maschendrahtzäune. Entlang der L 370 sind Baum- und Strauchgruppen vor den Zaun zu pflanzen.
Als Ausnahme kann bei Bauweise $a_2$ eine massive, begrünte Wand mit 3 m Höhe zugelassen werden (Rankgerüst + Klimmer oder Strauchbepflanzung).

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.
Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen unzulässig.
Im GE ist pro Gebäude und pro Grundstückseinfahrt nur eine Werbeanlage zulässig.

## MISCHGEBIET (MI), ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2255) 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:

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 BauNVO in Verb. mit §§ 1 - 15 BauNVO

MI: Siehe Planeintrag!

WA: Siehe Planeintrag! In Teilbereichen wird die Wohnungszahl auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt (siehe Planeintrag!)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB in Verb. mit §§ 16 - 21a BauNVO

Festsetzungen siehe Planeintrag!

2.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verb. mit § 22 BauNVO

Siehe Planeintrag!

2.4 Stellplätze und Garagen

WA: Soweit Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind, sind diese nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

MI: Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Fläche entsprechend § 7 LBO zulässig.

2.5 Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB

Für die Pflanzenarten, die Pflanzdichte und -größe ist der Grünordnungsplan verbindlich.

2.5.1 Einzelbäume

Die Standorte für die festgesetzten Einzelbäume sind bindend. Als Ausnahme können bei Zufahrten, Zugängen, Stellplätzen, Leitungen, Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2 m zugelassen werden.

2.5.2 Flächenhaftes Pflanzgebot

Die nicht überbauten 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.

2.5.3 Stellplätze

Stellplatzflächen sind zu 80 % der Gesamtstellplatzfläche zu begrünen (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenpflaster). Dies gilt nicht für die Zufahrtsflächen.

2.6 **Immissionsschutz**

§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm der L 370-alt werden für einen Teilbereich (Zone A) für Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. durch entsprechende Grundrißgestaltung und Lärmschutzfenster) entsprechend den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vom Sept. 1975 als Ergänzung zu DIN 4100 gefordert.

Zum Schutz vor Verkehrslärm der L 370-neu werden für einen Teilbereich (Zone B) entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen (siehe Satz 1) für die Räume ab 1. OG. gefordert.

Zone A und B siehe Planeintrag!

2.7 **Erhaltungsgebot**

§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für den Westgiebel des Gebäudes Ziegelhüttestraße 14 wird wegen seiner städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

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:

2.1 **Fassadengestaltung**

Für die Fassade sind glänzende Materialien und grelle Farben unzulässig.

2.2 **Dachausbildung**

Dachform und Dachneigung siehe Planeintrag!

Zur Dachdeckung sind rote Dachpfannen zu verwenden.

Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand vom Giebel von mind. 1,5 m haben, von der Traufe mind. 1,0 m, vom First mind. 1,5 m. Dachgauben müssen mind. $30^{\circ}$ Dachneigung aufweisen. Pro Dachfläche ist nur ein Dacheinschnitt mit max. 2,5 m Breite zulässig.

Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung $30^{\circ}$) mit roten Dachpfannen auszubilden, ausgenommen hiervon sind erdüberdeckte, begrünte Garagen im Lärmschutzwall.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist vom gewachsenen Gelände zu messen.

2.3 **Gestaltung der Stellplätze**

Flächen für Stellplätze dürfen nur bis zu 20 % der Gesamtfläche mit wasserundurchlässigem Belag (z. B. Bitumendecke, Betonverbundsteinen) versehen werden. Für die übrige Fläche sind Rasengittersteine oder Rasenpflaster oder Schotterrasen zu verwenden.
Dies gilt nicht für Zufahrten und Fahrflächen [illegible]

Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung 30°) mit roten Dachpfannen auszubilden, ausgenommen hiervon sind begrünte Garagen im Lärmschutzwall.

2.4 **Abgrabungen, Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 0,50 m vom gewachsenen Gelände zulässig.

2.5 **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 innerhalb des dargestellten Bereiches ist das Landesdenkmalamt in Tübingen, Referat Archäologische Denkmalpflege rechtzeitig einzuschalten (Tel.: 282 107).
Das gesamte Baugebiet liegt in einem grundwassersensitiven Bereich.
Zum Schutz des Grundwassers können im Baugenehmigungsverfahren besondere Schutzmaßnahmen (z. B. für unterirdische Lagerbehälter) gefordert werden: Baugesuche für gewerbliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, sind dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE
MIT VERFÜGUNG VOM 15.7.91
Nr. 22-32/2511.2-11-1032/91 ABGESCHLOSSEN

TÜBINGEN, DEN 22.7.91
REGIERUNGSPRÄSIDIUM

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird bescheinigt:

Tübingen, den 01. JUNI 1990

**STADTMESSUNGSAMT**

(SPANAGEL)
STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

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 mit Gelegenheit zur Äußerung sowie Erörterung der Planung.

**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**
/ 17.09.1990
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 08.05.1989 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.1989
in der Fassung vom 20.03.1989 von 22.05.1989 bis 22.06.1989
in der Fassung vom 26.06.1990 von 22.10.1990 bis 22.11.1990
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 sowie die Begründung vom

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den

Bürgermeisteramt
In Vertretung
(Blanke)
Bürgermeister

**ANZEIGEVERFAHREN**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt.
Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 15.07.1991 Nr. 22-32/2511.2-1-1032/91 abgeschlossen.

**AUSFERTIGUNG**
Tübingen, den 26.07.1991

Bürgermeisteramt
In Vertretung
(Blanke)
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

Stadtplanungsamt
(Fromm)
Stadtbaudirektor

**Tübinger Höhen**

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