



# STADT TÜBINGEN

## STADTPLANUNGSAMT

### BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AZENBACH"

# 434

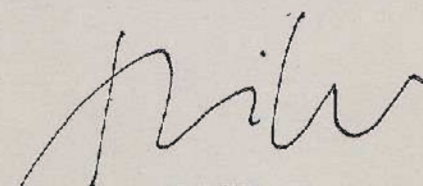
IN DER FASSUNG VOM : **12.05.1997 / 22.08.1997**



**BÜRGERMEISTERAMT**  
IN VERTRETUNG

  
(MEZGER)  
BÜRGERMEISTER

**STADTPLANUNGSAMT**

  
(FRITZ)  
1. Stdt. STADTBAUDIREKTOR



## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Azenbach"**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1 - 25 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466 ff) wird folgendes festgesetzt:

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i.V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

##### **Gewerbegebiet**

Gemäß § 1 (4) Ziff. 2 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die keine Luftverunreinigungen (Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) verursachen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen nicht zulässig.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO für sportliche Anlagen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(Siehe Planeintrag!)

Bei Flachdach ist die Gebäudehöhe I (GH I), bei geneigten Dächern die Gebäudehöhe II (GH II) maßgebend, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Ausnahmen können nur für technisch bedingte Aufbauten zugelassen werden.



**3. BAUWEISE**

(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise

a : offen, jedoch Gebäudelängen bis 70 m zulässig

**4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. den §§ 21 a - 23 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeder baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**6. ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Der Anschluß der Baugrundstücke an die K 6900 ist nur über die festgelegten Zufahrten zulässig. Ausnahmsweise kann entsprechend den zukünftigen Grundstücksgrenzen eine Verschiebung um max. 10 m zugelassen werden.

**7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**

(§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen dienen der gemeinsamen Erschließung von jeweils zwei aneinandergrenzenden Grundstücken.



## 8. PFLANZGEBOTE

(§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

### 8.1 Allgemeines

Alle Pflanzen sind zu pflegen und zu unterhalten und nach Abgang artengleich zu ersetzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

### 8.2 Pflanzgebot 1

#### Randpflanzung

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist eine Randpflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und 2-schüriger Wiese herzustellen. Mindestens alle 30 m ist ein Hochstamm der Mindestgröße Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Populus alba</i>	-	Silberpappel
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche

Mindestens 50 % der Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

<i>Corylus avellana</i>	-	Waldhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Rotdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Salix spec.</i>	-	Strauchweiden
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	gemeiner Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	gemeine Heckenkirsche

### 8.3 Pflanzgebot 2

#### Dach- und Fassadenbegrünung

Dachflächen mit weniger als 18° Dachneigung sind zu mindestens 70 % mit einer Substratschicht von mindestens 5 cm auszubilden und zu begrünen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit die betriebstechnisch erforderliche Dachausbildung (z. B. Shed, Lichtkuppeln) keine oder nur eine teilweise Begrünung zulässt.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 40 m sind zu mindestens 30 % mit Rank-, Schling-, oder Kletterpflanzen zu begrünen.



#### 8.4 Pflanzgebot 3

##### Stellplatzbegrünung

Je 5 Stellplätze sind mit mindestens einem standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum in Pflanzbeeten mit seitlichen Aufkantung zu bepflanzen. Stammumfang mindestens 14 - 16 cm. Auf die o.g. Pflanzenliste wird hingewiesen. Das Pflanzbeet muß eine Größe von mind. 12 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### 8.5 Pflanzgebot 4

##### Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Je 500 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ist mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

#### 8.6 Pflanzgebot 5

##### Vorflächenbegrünung

Auf den gekennzeichneten Flächen ist entlang der Erschließungsstraße je 100 m<sup>2</sup> Fläche ein einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) der Artenliste aus Pflanzgebot 1 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzenbeete sind mit seitlichen Aufkantung zu versehen und gegen Befahrung zu sichern. Die Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> besitzen.

Es sind einheimische, standortgerechte, großkronige Arten zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelbäumen ist nicht zulässig. Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Populus alba/nigra,		
Canescens, tremula	-	Silber-, Schwarz-, Grau- Zitterpappel

#### 8.7 Pflanzgebot 6

##### Verkehrsgrün

An den festgesetzten Standorten (siehe Plan eintrag) ist ein Baum (Acer platanoides) Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.



## 9. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Ziff. 20 i. V. m. § 8 a BNatschG)

Ein Teilbereich des Plangebietes wird als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes!).

Die dort festgesetzten Flächen A, B und C<sub>1</sub> werden im Sinne von § 8 a (1) Satz 4 BNatschG den im Gewerbegebiet liegenden Grundstücken als Ausgleichsfläche mit den dort festgesetzten Maßnahmen zugeordnet. Dabei wird die Fläche C<sub>1</sub> als Sammelausgleichsfläche dem Gesamtgewerbegebiet zugeordnet, während die Flächen A + B jeweils in der entsprechenden Breite dem anschließenden Baugrundstück zugeordnet werden.

## 10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB i. V. m. § 8 a BNatschG)

Auf den Flächen nach Ziffer 9 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

### Fläche A:

Randbepflanzung nach Pflanzgebot 1 (siehe Planeintrag!)

### Fläche B:

Auf der "Fläche für "Muldenversickerung" ist das Dachflächenwasser zu versickern. Die dafür erforderlichen Versickerungsmulden sind nach folgender Maßgabe herzustellen:

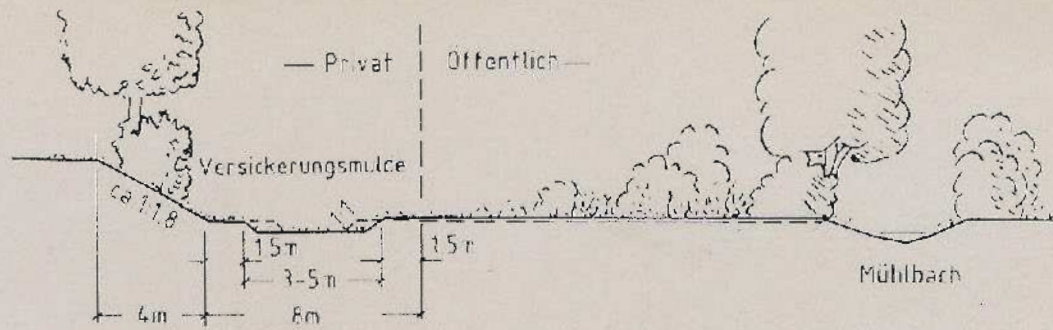
Ab mindestens 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ist eine grasbewachsene Versickerungsmulde von mind. 6 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen. Die Größe der Versickerungsmulde (= größtes Wasseraufnahmevermögen) bemisst sich aus dem Produkt von m<sup>2</sup> Dachfläche x 23l/m (= Niederschlagskoeffizient). Der Wasserstand in der Versickerungsmulde darf höchstens 45 cm tief sein. Ein Überlauf ist jeweils flächig in den Muhlbach vorzusehen (siehe hierzu Höhenabwicklung des Grüngestaltungsplanes vom 12.05.1997).

Für die Ausbildung und Bepflanzung ist nachstehender Regelschnitt maßgebend:

Die Maßnahmen sind spätestens mit Fertigstellung der Dachflächen der Hauptbaukörper auszuführen.



## REGELQUERSCHNITT VERSICKERUNGSMULDE



### Fläche $C_1 + C_2$

Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens mit Galeriesaum und Sukzessionsflächen

## 11. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 (2) BauGB)

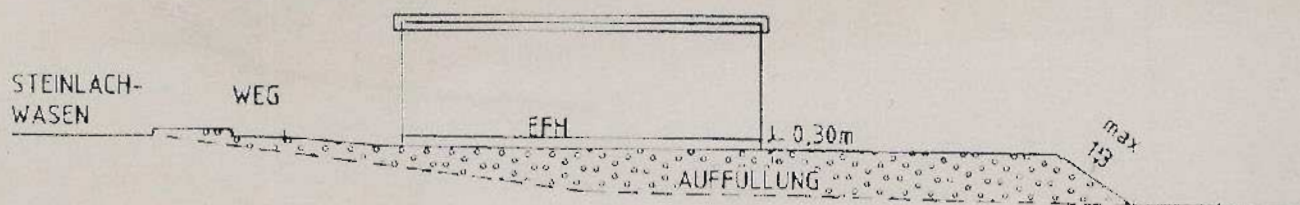
Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (uNN) zwingend festgesetzt. Unterschreitungen können als Ausnahme bis 0,5 m zugelassen werden, soweit dies hinsichtlich der Höhenlage der Entwässerung zugelassen werden kann.

## 12. HÖHENLAGE DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke darf höchstens die festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) um 0,30 m unterschreiten. Das Gelände muß entsprechend aufgefüllt werden.

### SCHEMASCHNITT:



## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:



## **1. FASSADENGESTALTUNG**

Für die Fassaden sind glänzende Materialien und grelle Farben unzulässig.

## **2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE**

Stellplätze dürfen nur bis zu 20 % ihrer Gesamtfläche mit wasserundurchlässigem Belag (z.B. Bitumendecke, Betonverbundsteinen, Pflasterbelag) versehen werden.

## **3. FIRSTRICHTUNG**

Für die Firstrichtung der Satteldächer ist die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung maßgebend.

## **4. AUFFÜLLUNGEN**

Auffüllungen dürfen zur Grundstücksgrenze eine Böschungsneigung von höchstens 1 : 3 m aufweisen. Stützmauern sind unzulässig.

## **5. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme von anderen werbewirksamen Anschlägen dienen, sind im gesamten Planbereich unzulässig.

## **C. HINWEIS**

Aus Gründen der Höhenlage des öffentlichen Kanalnetzes können Kellergeschosse nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Der Mühlbach mit Randbepflanzung ist ein Biotop im Sinne von § 24 a NatSchG.



# VERFAHRENSVERMERKE:

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 23.4.1990 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 14.5.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

## BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 22.5.1990 und in der Zeit vom 23.5.1990 bis 13.6.1990 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 14.5.1990 beteiligt.

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Stadt Tübingen hat am 02.06.1997 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 12.06.1997

in der Fassung vom 12.05.1997

in der Fassung vom

öffentlich ausgelegt.

von 23.06.1997

von

bis 25.07.1997

bis

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 29.09.1997 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 12.05.1997 sowie die Begründung vom

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 08.10.1997

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

(Mezger)  
Bürgermeister

## ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 27.10.1997 Nr. 22-32/2511.2-1-048/97 abgeschlossen.

## AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 05. Nov. 1997

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

(Mezger)  
Bürgermeister

## INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 13.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Tübingen, den 14.11.1997

Stadtplanungsamt

(Fritz)  
1. Stadtbaudirektor







## **Tübinger Höhen**

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