

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AZENBACH"

M 1: 500

434

- LEGENDE**
- GE: GEWERBE- u. VERKEHRSFLÄCHE
 - B: UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN
 - B: UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT
 - B: BESTEHENDE BÄUME
 - W: WASSERFLÄCHEN
 - B: BEREICH OHNE EIN- U. AUSFAHRT
 - P1: ABGRENZUNG VON FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNG (EFH)
 - P1: PFLANZGEBOT 1
 - P1: PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
 - V: VERKEHRSGRÜN
 - V: ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
 - V: TRAFOSTATION
 - V: HAUPTFIRSTRICHTUNG
 - V: SICHTDREIECK
 - V: BAUGEBIET
 - V: GEBÄUDEHÖHE
 - V: GRUNDFLÄCHENZAHL
 - V: BAURASSEZAHL
 - V: BAUWEISE
 - V: ABWEICHENDE BAUWEISE
- NUTZUNGSCHABLONE**

- 8.4 Pflanzgebot 3**
Stellplatzbegrünung
Je 5 Stellplätze sind mit mindestens einem standortgerechten, hochstammigen Laubbaum in Pflanzbeeten mit seitlichen Aufkantung zu bepflanzen. Stammumfang mindestens 14 - 16 cm. Auf die o.g. Pflanzliste wird hingewiesen. Das Pflanzbeet muß eine Größe von mind. 12 m² aufweisen.
- 8.5 Pflanzgebot 4**
Grundstückbegrünung
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gemischt anzulegen. Je 500 m² nicht überbaute Fläche ist mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 8.6 Pflanzgebot 5**
Vorflächengrünung
Auf den gekennzeichneten Flächen ist entlang der Erschließungsstraße je 100 m² Fläche ein einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) der Artensliste aus Pflanzgebot 1 zu pflanzen. Fachgerecht zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzbeete sind mit seitlichen Aufkantung zu versehen und gegen Befahrung zu sichern. Die Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 12 m² 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 | - | Silberahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn |
| Populus alba | - | Grünahorn |
| Populus tremula | - | Silber-Weißpappel |
- 8.7 Pflanzgebot 6**
Verkehrsgrün
An den festgesetzten Standorten (siehe Planentwurf) ist ein Baum (Acer platanoides) Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Azenbach"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Gemäß § 9 (1) BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 9 (3) BauNVO für sportliche Anlagen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauNVO 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, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) verursachen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen nicht zulässig.

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauNVO i. V. m. § 16 - 21 a BauNVO)
(Siehe Planentwurf)
- 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 BauNVO i. V. m. § 22 BauNVO)
- Abweichende Bauweise
a: offen, jedoch Gebäudehöhen bis 70 m zulässig

- 4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 (1) Ziff. 4 BauNVO i. V. m. den §§ 21 a - 23 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbauten Grundstücksfläche zulässig.
- 5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 (1) Ziff. 10 BauNVO)
Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeder baulichen oder sonstigen sich behindernden Nutzung mit mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnkante freizuhalten.
- 6. ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 (1) Ziff. 11 BauNVO)
Der Anschluß der Grundstücke 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. GEM. FAHR- UND LEITUNGSRECHT**
(§ 9 (1) Ziff. 21 BauNVO)
Die festgesetzten Flächen dienen der gemeinsamen Erschließung von jeweils zwei aneinandergrenzenden Grundstücken.

- 8. PFLANZGEBOTE**
(§ 9 (1) Ziff. 25 BauNVO)
- 8.1 Allgemeines**
Alle Pflanzen sind zu pflegen und zu unterhalten und nach Abgang arbeitsgleich 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 Weise herzustellen. Mindestens alle 30 m ist ein Hochstamm der Mindestgröße Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Folgende Arten werden vorgeschlagen:
- | | | |
|--------------------|---|----------------|
| Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| Alnus glabra | - | Schwarzalder |
| Fraxinus excelsior | - | Esche |
| Populus alba | - | Silberpappel |
| Prunus padus | - | Traubenkirsche |
- Mindestens 50 % der Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Folgende Arten werden vorgeschlagen:
- | | | |
|---------------------|---|-----------------------|
| Corylus avellana | - | Walnuss |
| Crataegus laevigata | - | Rothorn |
| Eucalyptus europaea | - | Pfeifenröhchen |
| Salix sp. | - | Strauchweiden |
| Sambucus nigra | - | Holunder |
| Viburnum opulus | - | gemeiner Schneeball |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Lonicera xylosteum | - | gemeine Heckenkirsche |

- 8.3 Pflanzgebot 2**
Dach- und Fassadengrünung
Dachflächen mit weniger als 10° Dachneigung sind zu mindestens 70 % mit einer Substratschicht von mindestens 5 cm auszubilden und zu begrünen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit die betriebsmäßig erforderliche Dachausbildung (z. B. Shed, Lichtkuppel) 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.

- 9. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 (1) Ziff. 20 a BauNVO i. V. m. § 8 a BauNVO)
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, werden im Sinne von § 8 a (1) Satz 1 BauNVO den im Gewerbegebiet liegenden Grundstücken als Ausgleichsfläche mit den dort festgesetzten Maßnahmen zugeordnet. Dabei wird die Fläche C, 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 BauNVO i. V. m. § 8 a BauNVO)
Auf den Flächen nach Ziffer 9 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Fläche A:**
Randbepflanzung nach Pflanzgebot 1 (siehe Planentwurf)
- Fläche B:**
Auf der Fläche für "Multiversicherung" ist das Dachflächenwasser zu versickern. Die dafür erforderlichen Versickerungsmulden sind nach folgender Maßgabe herzustellen:

- Ab mindestens 100 m² Dachfläche ist eine grabbewachsene Versickerungsmulde von mind. 5 m² Fläche anzulegen. Die Größe der Versickerungsmulde (= größtes Wasseraufnahmevermögen) bemittelt sich aus dem Produkt von m² Dachfläche x 230 mm (= Niederschlagskoeffizient). Der Wasserstand in der Versickerungsmulde darf höchstens 45 cm tief sein. Ein Überlauf ist jeweils flächig in den Muldbach vorzusehen (siehe hierzu Höhenabwicklung des Grundstückes im Plan 12 05 1997).
- Für die Ausbildung und Bepflanzung ist nachstehender Regelschnitt maßgebend.
Die Maßnahmen sind spätestens mit Fertigstellung der Dachflächen der Hauptbaukörper auszuführen.

- 11. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
(§ 9 (2) BauNVO)
Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (NN) verbindlich festgelegt. Höhenveränderungen 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) BauNVO)
Die Höhenlage der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke darf höchstens die festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) um 0,30 m unterschreiten. Das Gelände muß entsprechend aufgeführt werden.

- REGELQUERSCHNITT VERSICKERUNGSMULDE**
- Fläche C, + C₂
Entwicklung eines natürlichen Gewässerandrängers mit Galerienaum und Sukzessionsflächen
- SCHEMASCHNITT:**
- STEINACHWÄSEN WEG EFH 0,30m AUFGÜLLUNG
- 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 Gesamtfäche mit wasserundurchlässigem Belag (z. B. Bitumenbelag, Betonverbundstein, Plasterbelag) versehen werden.
- 3. FIRSTRICHTUNG**
Für die Firstrichtung der Satteldächer ist die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung maßgebend.
- 4. AUFFÜLLUNGEN**
Aufluffungen dürfen zur Grundstücksgrenze eine Böschungseignung von höchstens 1:3 m aufweisen. Stützmauern sind unzulässig.
- 5. WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle 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 Plangebiet unzulässig.
- C. HINWEIS**
Aus Gründen der Höhenlage des öffentlichen Kanalsystems können Kellergeschosse nicht im Freisiegelgefälle entleert werden. Der Muldbach mit Randbepflanzung ist ein Biotop im Sinne von § 24 a NatSchG.

- VERFAHRENSVERMERKE:**
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 21.11.1997 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO (BauNVO) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO durchzuführen. Dieser Beschluß wurde am 14.5.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
- BÜRGERBETEILIGUNG**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 22.11.1997 und in der Zeit vom 21.11.1997 bis 25.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 14.5.1999 beteiligt.
- AUSLEGUNGSBESCHLUSS**
Der Planungsausschuss der Stadt Tübingen hat am 01.08.1997 den Bebauungsplan als Entwurf gültig und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO beschlossen.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bebauungsplan-Entwurf hat Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO nach vorheriger

- gründliche Übermittlung am 12.05.1997 in der Fassung vom 14.05.1997 von 21.11.1997 bis 25.07.1997 in der Fassung vom 14.05.1997 ortsüblich ausgelegt.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 21.11.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauNVO, § 72 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Satzungsplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.05.1997 sowie die Begründung vom 14.05.1997.
- Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:
Tübingen, den 08.10.1997
- Bürgermeisteramt
in Vertretung
Mezger
Bürgermeister

- ANZEIGEVERFAHREN**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauNVO dem Bürgerbeteiligungsausschuss Tübingen angezeigt. Der Anzeigevermerk wurde mit Verfügung vom 27.10.1997 Nr. 22-32/25112-1-048/97 abgeschlossen.
- AUSFÜHRUNG**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauNVO am 13.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Tübingen, den 14.11.1997
- Stadtplannungsamt
in Vertretung
Mezger
Bürgermeister

- STADT TÜBINGEN**
STADTPLANUNGSAMT

- BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE- GEBIET AZENBACH"**
434
- IN DER FASSUNG VOM: 12.05.1997 / 22.08.1997

- BÜRGERMEISTERAMT**
IN VERTRETUNG
- STADTPLANUNGSAMT**
IN VERTRETUNG

- MEZGER**
BÜRGERMEISTER
- STADTPLANUNGSAMT**
IN VERTRETUNG