



Tübingen
Universitätsstadt

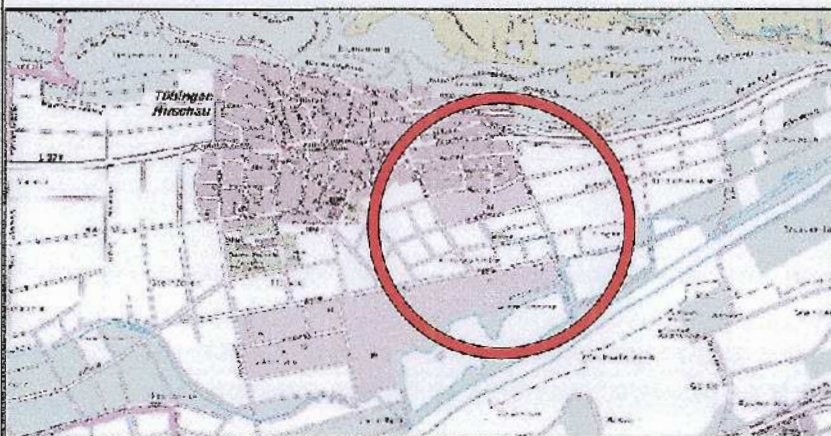
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften


Rittweg Nord, Teil 1 Hirschau


Plan Nr. : 3529

Tübingen, 28.04.2008

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften




Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin


Tim von Winning
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 ff BauNVO)

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Tankstellen) nicht zulässig.

(3) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie entsprechend den örtlichen Bauvorschriften baulich eingefasst werden.

(4) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO wird großflächiger Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Lebensmitteleinzelhandel ist im Plangebiet nicht zulässig. Mit einem Gewerbebetrieb verbundene Verkaufsstellen (Lebensmittel) sind im Plangebiet nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

(5) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

(6) Je Gewerbebetrieb ist maximal eine Betriebsinhaber- bzw. Betriebsleiterwohnung als Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zulässig. Diese Wohnungen dürfen nicht als baulich eigenständige Gebäude auf dem Firmengelände errichtet werden. Zulässig sind nur mit den Betriebsgebäuden verbundene oder auf das Betriebsgebäude aufgesattelte Betriebsinhaber- bzw. Betriebsleiterwohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

(2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8 m. Sie wird durch den oberen Dachabschluss des Gebäudes und die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe definiert. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern bei Satteldächern die Firsthöhe d.h. der äußere Schnittpunkt beider Dachflächen, sowie bei Pultdächern die höher gelegene Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.

(3) Für Lagerflächen ohne bauliche Einhausung gilt eine maximale Lagerhöhe von 5 m. Darüber hinausgehende Lagerungen (Palettenlager u.ä.) sind nicht zulässig.

(4) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von Neubauten darf maximal 0,5 m über der Hinterkante des öffentlichen Straßenraumes, mittig an der Gebäudefassade zum öffentlichen Straßenraum hin gemessen, liegen.

(5) Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf von Solaranlagen um maximal 0,50 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

(1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen bis maximal 65 m.

(2) Innerhalb der überbaubaren Fläche ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

(2) Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

(3) Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Geplante Bauvorhaben dürfen nicht in das Grundwasser eingreifen; der Nachweis, dass kein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

(4) Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksgrenzen durch ausnahmsweise zulässige Lagerflächen sind zulässig, wenn die vom öffentlichen Raum (Rittweg, Industriestraße, Fußweg im Westen des Plangebietes, Ortskern) einsehbaren Lagerflächen mit einer 3 m hohen Einfriedung eingefasst werden. Die Einfriedung der Lagerflächen muss entlang der nördlichen Kante der Pflanzgebotsfläche PFG 3 erfolgen. Auch im Westen und Norden des Plangebietes kann eine Überschreitung maximal bis an die Grenzen der Pflanzgebotsflächen PFG 4, M1 und M2 zugelassen werden.

(5) Auf außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Lagerflächen darf Lagergut (Paletten etc.) nur bis zu einer maximalen Höhe von 3 m gelagert werden (s. Systemschnitt unter II.5).

(6) Produktlagerungen, die höher als 3 m sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; sie sind auf eine maximale Höhe von 5 m beschränkt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

(1) Überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(2) Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(3) Innerhalb von Pflanzgebotsflächen und den Maßnahmenflächen M1 und M2 sind keine Stellplätze zulässig.

(4) Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit keine Gefahr des Eintrags verunreinigender Stoffe in den Untergrund besteht. Die Wasserdurchlässigkeit des Belags muss mindestens 30% betragen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten:

- wassergebundene Decken
- Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rassen-, Kles- oder Splittfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Schotterrasen
- wasserdurchlässiges Betonpflaster

7. Verkehrsflächen und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(2) Grundstückszufahrten entlang des Rittweges und der Industriestraße werden auf eine maximale Breite von 7 m beschränkt. Die erforderlichen Grundstückszufahrten dürfen die Pflanzgebotsflächen PFG 1, PFG 2 und PFG 3 durchbrechen.

(3) Für den Kurvenbereich wird ein Bereich ohne Einfahrts- und Ausfahrtmöglichkeit festgesetzt.

(4) Zufahrten zu Grundstücken, deren Grundstücksgröße unter 2000 m² liegt, sind mit benachbarten Gewerbetreibenden in einer gemeinsamen Zufahrt zu bündeln.

(5) Grundstückszufahrten sind bei Gewerbegrundstücken unter 7000 m² auf eine Grundstückszufahrt je Gewerbegrundstück zu begrenzen.

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

9. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Zur Sicherung der Abwasserentsorgung werden Leitungsrechte zugunsten des öffentlichen Versorgungsträgers festgesetzt.

(2) Die mit einem Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Sie müssen jederzeit zugänglich sein.

(3) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen weder Bäume gepflanzt noch Versickerungsmulden erstellt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist innerhalb der Maßnahmenfläche M2 zulässig; geeignete Arten sind der Pflanzliste 4 im Anhang zu entnehmen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) Aufschüttungen sind nur in geringfügigen Umfang (+/- 0,50 m) über der bestehenden Geländeoberkante zulässig.

(2) Abgrabungen sind unzulässig.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Geräuschkontingentierung

(1) Entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO werden die im Städtebaulichen Rahmenplan für Hirschau vorgesehenen Gewerbeerweiterungsflächen 1 - 5 im Verhältnis zueinander nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften gegliedert.

(2) Im Plangebiet (Teilfläche 1) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente (IFSP) DIN 45691 weder tags (06-22 Uhr) noch nachts (22-06 Uhr) überschreiten, zulässig.

(3) Das Emissionskontingent gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro m^2 für die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche an (Bezugsfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO).

Für das Plangebiet gelten folgende Geräuschkontingente:

- Emissionskontingent (IFSP) tags: 60 dB(A)/ m^2
- Emissionskontingent (IFSP) nachts: 51 dB(A)/ m^2

(4) Maßgebend ist die DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Stand Dezember 2006.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist bei jedem Vorhaben im Zuge des Genehmigungsverfahrens entsprechend DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

(5) Ausnahmsweise können Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück übertragen werden, soweit sichergestellt ist, dass die im Plangebiet maximal zulässigen Emissionskontingente (IFSP) eingehalten werden.

12. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Eine Einleitung des unverschmutzten, bzw. unschädlichen Niederschlagswassers in die Kanalisation ist nicht erlaubt.

(2) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Hofflächen) anfallende Niederschlagswasser ist entweder durch eine Muldenversickerung über Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücken oder alternativ über ein getrenntes Leitungsnetz in Retentionszisternen abzuleiten. Das aus stark frequentierten Hofflächenbereichen und aus Umschlagflächen anfallende Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuleiten.

(3) Bei einer Muldenversickerung ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den mit M1 und M2 im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen in Mulden über die bewachsene Bodenschicht zu versickern.

(4) Bei einer Muldenversickerung ist das auf sonstigen befestigten Flächen (Hofflächen) anfallende Niederschlagswasser auf den mit M1 und M2 im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen in Mulden über die bewachsene Bodenschicht zu versickern, soweit keine Gefahr des Eintrags verunreinigender Stoffe in den Untergrund besteht.

(5) Pro Gewerbegrundstück ist eine Versickerungsmulde zu erstellen.

(6) Pro 100 m^2 unbegrünte Dach- oder Hoffläche ist eine Mulde von mindestens 10 m^2 Größe bei einer Tiefe von mindestens 50 cm herzustellen. Für begrünte Dachflächen mit einem Gesamtaufbau von mindestens 10 cm ist bei gleicher Tiefe eine Muldengröße von 5 m^2 erforderlich.

(7) Geringere Muldentiefen bis mindestens 30 cm sind möglich, wenn der Nachweis über die dann erforderliche Größe der Mulde geführt wird und die entsprechenden Flächen bereitstehen.

(8) Grundstücke, die über keinen direkten Zugang zur Maßnahmenfläche M1 verfügen, können die erforderlichen Versickerungsmulden auch an anderer Stelle auf dem eigenen Grundstück (z. B. in PFG 1 oder 3) erstellen.

(9) Die Zuleitung des Niederschlagswassers zu den Mulden muss oberirdisch erfolgen. Das Gefälle sollte mindestens 0,5% betragen.

(10) Ein Überlauf von den in Maßnahmenfläche M1 gelegenen Versickerungsmulden in den nördlich angrenzenden Entwässerungsgraben kann vorgesehen werden.

(11) Für Retentionszisternen gelten folgende Vorgaben:

Die Retentionszisterne muss über einen Speicherraum zur Regenrückhaltung sowie über einen Feinfilter (Spaltsiebfilter mit Maschenweite 0,8 mm) verfügen. Die Bemessung des Regenrückhalterumes beträgt 22 l/ m^2 Dachfläche (GF), jedoch mindestens 2,5 m^3 . Der Anschluss des Notüberlaufs der Zisterne sowie der Abflussdrosselung erfolgt an eine ausreichend dimensionierte Rigole. Dabei ist eine maximale Abflussmenge von 0,3 l/s einzuhalten. Das Speichervolumen zur Regenwassernutzung ist nach Bedarf frei zu wählen. Die ausreichende Dimensionierung des Zisternen-Rigolensystems sowie die Reinigungsleistung des Filtersystems sind durch Nachweis (Herstellerangaben) zu belegen.

(12) Die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Versickerungsmulden

- (1) In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit M1 und M2 gekennzeichneten Flächen sind Versickerungsmulden in der erforderlichen Größe (s. Nr. 12) anzulegen.
- (2) Die Mulden sind mit 30 cm Oberbodenauftrag auszuführen, um eine ausreichende Oberbodenpassage des eingeleiteten Niederschlagswasser zu gewährleisten.
- (3) Die mit M1 gekennzeichneten Fläche ist einschließlich ihrer Mulden mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (2-3 mahlige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Dünger)
- (4) In den mit M1 gekennzeichneten Flächen ist pro Gewerbegrundstück je ein gebietsheimischer Laubbaum (StU 16/18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 1 im Anhang zu entnehmen.
- (5) In der mit M2 gekennzeichneten Fläche sind insgesamt 70 % der Fläche einschließlich der Mulden mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (2-3-malige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Dünger).

Auf 30 % der Fläche ist eine lockere Gehölzpflanzung aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist pro 15 lfm ein Baum (StU 18/20) zu pflanzen. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten 1 und 2 im Anhang zu entnehmen.

14. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- (1) Die externe Ausgleichsmaßnahme (s. unter Hinweise) sowie die Maßnahmen M 1 und M 2 werden entsprechend dem Eingriff in Natur und Landschaft nach folgendem Verteilungsschlüssel zugeordnet:
 - 5 %: öffentliche Flächen, Erschließung
 - 95 %: Grundstücke mit neuen Baumöglichkeiten, auf denen die Eingriffe gleich schwerwiegend zu beurteilen sind.
- (2) Die Verteilung der Kosten erfolgt nach Maßgabe des § 4 der Kostenerstattungssatzung der Universitätsstadt Tübingen vom 11. Juli 2000.

15. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Im Plangebiet dürfen ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Koniferen sind nicht zulässig.
- (2) Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach den FLL-Richtlinien entsprechen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Straßenbäume entlang der Industriestraße (Kurvenbereich)

- (1) Innerhalb der Pflanzfläche sind mindestens 8 standortgerechte hochstämmige Straßenbäume (Winterlinde, *Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in regelmäßigen Pflanzabständen von mindestens 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme (StU 18/20) zu ersetzen.
- (2) Die übrige Pflanzfläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Als Pflegemaßnahme ist eine 2 -3-malige Mahd pro Jahr (Frühjahr und Herbst) durchzuführen. Auf eine Düngung ist zu verzichten.
- (3) Innerhalb des flächigen Pflanzgebotes PFG 1 sind die für die Erschließung der Gewerbegrundstücke erforderlichen Grundstückszufahrten entsprechend den Festsetzungen unter Punkt 7 (Zufahrten) zulässig.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Straßenbäume entlang des Rittweges

- (1) An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Straßenbäume (Winterlinde, *Tilia cordata*) mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme (StU 18/20) zu ersetzen.

(2) Die Pflanzquartiere sind offen anzulegen; sie müssen eine Mindestgröße von 12 m² aufweisen.

(3) Die Baumstandorte können abhängig von der Parzellierung und den erforderlichen Zufahrten noch verschoben werden. Standortabweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Private Pflanzfläche zum Rittweg

(1) Die mit PFG 3 gekennzeichnete Pflanzfläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

(2) Als Pflegemaßnahme ist eine 2 -3-malige Mahd pro Jahr (Frühjahr und Herbst) durchzuführen. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

(3) Innerhalb des flächigen Pflanzgebotes PFG 3 sind die für die Erschließung der Gewerbegrundstücke erforderlichen Grundstückszufahrten entsprechend den Festsetzungen unter Punkt 7 (Zufahrten) zulässig.

Pflanzgebot 4 (PFG 4): Private Pflanzfläche zum Feldweg

(1) In der mit PFG 4 gekennzeichneten Fläche sind insgesamt 70 % der Fläche mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (2-3 malige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Dünger).

(2) Auf der übrigen Fläche (30 %) ist eine lockere Gehölzpflanzung mit Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 2 im Anhang zu entnehmen.

Pflanzgebot 5 (PFG 5): Dachflächenbegrünung

(1) Dachflächen sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen.

(2) Ab einer Substratschicht von 10 cm und mehr kann die Dachbegrünung bei der Bemessung der Versickerungsmulden angerechnet werden.

(3) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die betriebstechnisch erforderliche Dachausbildung (z. B. Lichtkuppeln) keine oder eine nur teilweise Dachbegrünung zulässt.

(4) Die Begrünung ist vorzugsweise im Frühjahr bzw. im Herbst durchzuführen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 5 im Anhang zu entnehmen.

Pflanzgebot 6 (PFG 6): Fassadenbegrünung

(1) Fassaden ohne Fensteröffnungen sind ab einer Länge von mehr als 20 m zu mindestens 30% mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 3 im Anhang zu entnehmen.

Beleuchtung

(1) Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z. B. Natriumdampfdrucklampen oder gleichwertige) zulässig.

(2) Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

16. Pflanzhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume und Gehölze nördlich des bestehenden Entwässerungsgrabens sowie östlich des Rittweges sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme (StU 18/20) zu ersetzen. Standortabweichungen sind zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch

Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad.
- (2) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- (3) Grelle und reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.
- (4) Dachflächen sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen (s. PFG 5).
- (5) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Solaranlagen sind von den Gebäudeaußenkanten mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

2. Fassadengestaltung

Grelle und reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

3. Gestaltung von Freiflächen

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist je Gewerbegrundstück ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der darstellt, wie die Pflanzgebote und entwässerungstechnischen Vorgaben des Bebauungsplanes umgesetzt werden sollen.

4. Gestaltung von Lagerplätzen und -flächen

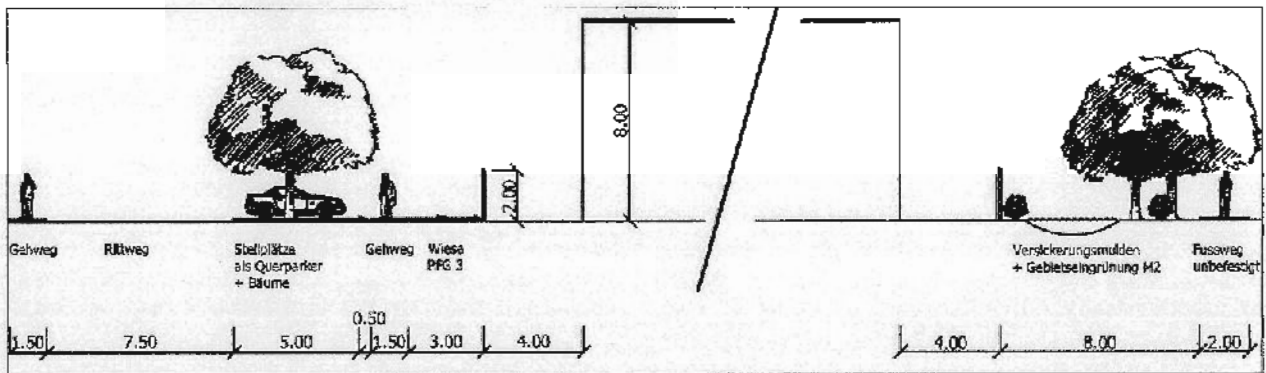
- (1) Lagerflächen, die eine Produktlagerung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorsehen, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Lagerhöhe von 3 m nicht überschreiten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt eine maximale Lagerhöhe von 5 m.
- (2) Lagerflächen sind in ihrer Gesamtheit mit einer 3 m hohen Einfriedung einzufrieden.
- (3) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein schlüssiges Gestaltungskonzept für die Einfriedung der geplanten Lagerflächen vorzulegen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen von Gewerbebetrieben

- (1) Für Einfriedungen von Gewerbegrundstücken ist eine maximale Höhe von 2,00 m zulässig.
- (2) Einfriedungen sind nur entlang der südlichen Kante der Maßnahmenflächen M2 bzw. entlang der südlichen oder nördlichen Kante der Maßnahmenfläche M1 zulässig. Einfriedungen der Gewerbegrundstücke nach Süden zum Rittweg hin sind grundsätzlich nur entlang der nördlichen Kante der privaten Pflanzgebotfläche PFG 3, entlang der westlichen Kante der Pflanzgebotfläche PFG 1 sowie entlang der östlichen Kante der Pflanzgebotfläche PFG 4 zulässig.
- (3) Einfriedungen mit Draht- oder Metallzäunen sind nur in dunklen oder metallischen Farbtönen zulässig.
- (4) Zäune sind zu beranken. Die Berankung muss sich auf mindestens 50% der Zaunfläche erstrecken. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 3 im Anhang zu entnehmen.
- (5) Bei der Planung von Einfriedungen von Gewerbebetrieben und deren Betriebsgrundstücken ist der beigelegte Systemschnitt 1 zu beachten.

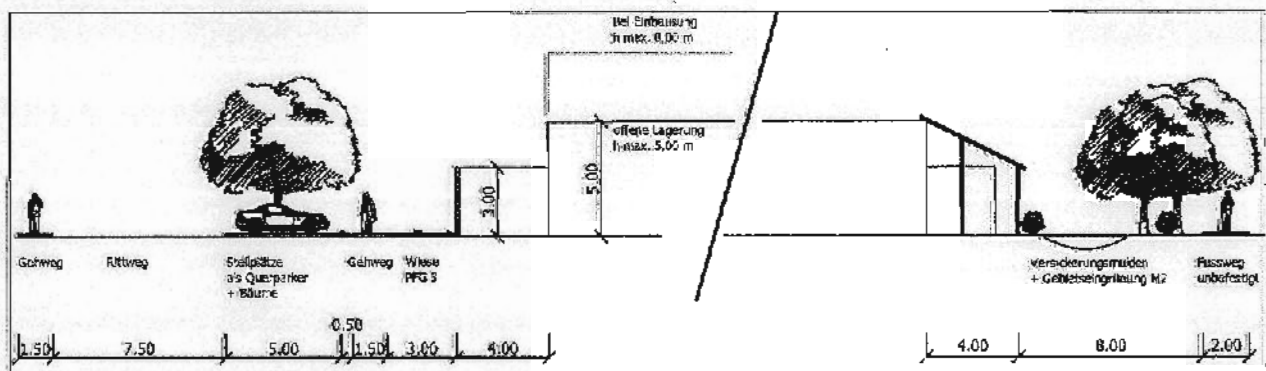
Systemschnitt 1



Einfriedungen von Lagerflächen und -plätzen

- (1) Für die Einfriedung von Lagerplätzen wird eine obligatorische Einfriedungshöhe von 3,00 m gefordert.
- (2) Einfriedungen sind nur entlang der südlichen Kante der Maßnahmenflächen M2 bzw. entlang der südlichen oder nördlichen Kante der Maßnahmenfläche M1 zulässig. Einfriedungen der Gewerbegrundstücke nach Süden zum Rittweg hin sind grundsätzlich nur entlang der nördlichen Kante der privaten Pflanzgebotsfläche PFG 3, entlang der westlichen Kante der Pflanzgebotsfläche PFG 1 sowie entlang der östlichen Kante der Pflanzgebotsfläche PFG 4 zulässig.
- (3) Zum Rittweg und zum öffentlichen Raum sind nur geschlossene Einfriedungen mit untergeordneten Öffnungen (Durchblicke) zulässig. Als Materialien kommen z. B. Holzzäune mit senkrechter oder waagerechter Lattung, begrünte Gabionen u.ä. in Frage.
- (4) Einfriedungen zu den Pflanzgebotsflächen M1 und M2 sind auch als Metallzäune in dunklen oder metallischen Farbtönen zulässig, sofern diese vollständig (100 % der Zaunfläche) begrünt werden. Anderenfalls ist eine geschlossene Einfriedung mit einer Berankung von mindestens 50 % der Zaunfläche zu erstellen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 3 im Anhang zu entnehmen.
- (5) Geplante Einfriedungen und Einhausungen von Lagerplätzen sind vorab mit der Fachabteilung Stadtplanung abzustimmen und im Baugenehmigungsverfahren anhand eines stimmigen Gestaltungskonzeptes zu konkretisieren.
- (6) Bei der Planung von Einfriedungen von Lagerflächen und -plätzen ist der beigefügte Systemschnitt 2 zu beachten.

Systemschnitt 2



6. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

- (1) Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage zulässig.
- (2) Satellitenempfangsanlagen sind nur auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudesseite zulässig. Ihre Oberkante muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen; sie sind auf die Farbe des Daches bzw. der Fassade abzustimmen.

7. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen in Form von Lauflicht- und Wechsellichtanlagen, Laufbänder, Videowände sowie Laserwerbung sind im Plangebiet nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur auf den privaten Gewerbegrundstücken zulässig.
- (3) Auf den Dächern angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (4) Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig.
- (5) Werbefahrten sind im Plangebiet nicht zulässig.
- (6) Pro Gewerbebetrieb ist pro Gebäude eine an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlage von maximal 3 m² zulässig. Ihre Höhe wird auf maximal 1 m beschränkt. Auf den Gebäudenordseiten zum Ortskern hin sind keine Werbeanlagen zulässig.
- (7) Pro Gewerbegrundstück ist eine freistehende Werbeanlage von maximal 3 m² Werbefläche bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Sie ist zum Rittweg bzw. zur Industriestraße zu orientieren.
- (8) Bei gemeinschaftlich erschlossenen Gewerbebetrieben sind Ausnahmen zulässig. Sie sind mit der Fachabteilung Stadtplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

III. HINWEISE

Telekommunikationsanlagen

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Die Erschließung erfolgt in Koordination mit den anderen Versorgungsträgern.

Denkmalpflege (Hinweis auf § 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Grundwasser

Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, sind im Plangebiet zum Schutz desselben ausgeschlossen. Sollten dennoch Maßnahmen geplant werden, die das Grundwasser tangieren, gilt folgendes:

Bei Unterkellerung, Tiefgründung und sonstigen Eingriffen wird unter Umständen Grundwasser freigelegt. Möglicherweise sind Maßnahmen gegen drückendes Grundwasser zu ergreifen.

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz (WG) dem Landratsamt Tübingen als unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

Geotechnik

Nach geologischer Karte bilden unterhalb des Auenlehms Talschotter des Neckars unbekannter Gesamtmächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind die Gesteine des Gipskeupers zu erwarten. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor. Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde über den Versiegelungszuschlag ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 27.900 € ermittelt (vgl. Umweltbericht). Vorgesehen sind die Ergänzung der Lindenreihe an der Industriestraße und die Einrichtung einer Buntbrache am Aarbach. Diese Maßnahmen dienen dem externen Ausgleich für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild.

Anlage einer Buntbrache:

Vorgesehen ist die Einrichtung einer Buntbrache auf ca. 4.660 m² des Flurstücks Nr. 2299 in Hirschau zur Verbesserung der Lebensbedingungen für das Rebhuhn und zur Aufwertung von Bodenfunktionen.

Für die Buntbrache gelten folgenden Vorgaben:

- Verwendung des Saatgutes "Lebensraum 1" entsprechend den Empfehlungen des Praxisratgebers "Wildtiergerechte Gestaltung von Stilllegungsflächen" (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau, Würzburg/Veitshöchheim - Abteilung Landespflege) oder einer entsprechenden Mischung mit hohem Anteil an Esparsetten.
- Verzicht auf jährliches Mulchen
- Umbruch und Neuansaat nur falls erforderlich (voraussichtlich alle 5 - 6 Jahre, abschnittsweise)

Die Maßnahme umfasst die fachgerechte Herstellung der Buntbrache sowie den Umbruch und die Neuansaat nach Bedarf (s. o.) über einen Zeitraum von 25 Jahren.

Neupflanzung von Linden an der Industriestraße:

Die bestehende Baumreihe an der Industriestraße soll zur Aufwertung des Landschaftsbildes fortgesetzt werden. Hierfür sollen 11 Linden auf einem 5 m breiten, extensiv gepflegten Grünlandstreifen, insgesamt ca. 600 m², auf den Flurstücken Nr. 1657, 1661, 1662/2 in Hirschau gepflanzt werden.

IV. ANHANG

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Bäume

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu wählen, vorzugsweise die im Fettdruck hervorgehobenen Arten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Lokale Obstgehölzsorten als Hochstämme: Apfel, Birne, Zwetschge und Süßkirsche

Pflanzenliste 2: Sträucher für die Eingrünung

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu wählen, vorzugsweise die mit Fettdruck hervorgehobenen Arten:

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus laevigata

Roter Hartriegel

Gewöhnliche Hasel

Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Rhamnus cathartica

Rosa canina

Rosa rubiginosa

Salix caprea

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Eingriffeliger Weißdorn

Gewöhnl. Pfaffenhütchen

Gewöhnlicher Liguster

Rote Heckenkirsche

Echter Kreuzdorn

Echte Hunds-Rose

Wein-Rose

Sal-Weide

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 3: Kletter- und Schlingpflanzen zur Berankung

Clematis alpina

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera caprifolium

Lonicera henryi

Parthenocissus quinquefolia

Parthenocissus tricuspidata

Polygonum aubertii

Vitis in Sorten

Wisteria sinensis

Alpen-Waldrebe

Gew. Waldrebe

Gew. Efeu

Echtes Geißblatt

Immergrünes Geißblatt

Wilder Wein

Wilder Wein

Knöterich

Weinrebe

Blauregen

Pflanzenliste 4: Pflanzliste flach wurzelnder Sträucher

Salix caprea

Salix viminalis

Cornus mas

Salweide

Korbweide

Kornelkirsche

Pflanzenliste 5: Dachbegrünung

Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten Moos-Sedum bis Gras-Kraut - Pflanzengesellschaften gewählt werden.

Folgende Arten können für eine extensive Dachbegrünung verwendet werden. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Die hier aufgeführte Artenliste ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über die wichtigsten Arten geben.

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen-Sedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Schillergras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz, Hauswurz
Thymus sepyllum	Kriechender Thymian

Hinweis zu

**Wiesenflächen auf privaten Gewerbegrundstücken,
sowie Pflanzgebotsflächen PFG 1, PFG 3 und 4 und Versickerungsmulden M1 und M2**

Bei der Einsaat von Wiesenflächen sollte nach Möglichkeit eine kräuterreiche Wiesenmischung mit autochthonem (einheimischem) Saatgut mit einem hohen Anteil der Futter-Espartette (Schmetterlingsblütler, Futterpflanze) verwendet werden. Im Neckartal und an der Hirschauer Kirche besteht eines der letzten Vorkommen der vom Aussterben bedrohten "Schwarzen Mörtelbiene" in Deutschland. Diese Art ist auf Espartetten als Pollenquelle angewiesen, die im direkten Umfeld der Siedlung extrem selten und erst wieder im Neckartal Richtung Rottenburg in höheren Dichten vertreten ist. Die Schwarze Mörtelbiene kann durch diese Maßnahme gezielt gefördert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 26.03.2007 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Rittweg Nord, Teil 1“ aufzustellen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 28.09.2007 und eine Planaufgabe in der Zeit vom 17.09.2007 bis einschließlich 28.09.2007. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 12.09.2007 frühzeitig beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden am 26.05.2008 durch den Planungsausschuss des Gemeinderats gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.04.2008 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Umweltbericht, Lärmgutachten) nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 31.05.2008 von 09.06.2008 bis einschließlich 18.07.2008 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 28.05.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 20.10.2008 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.10.2008 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 28.04.2008 sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 28.04.2008.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.10.2008 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.04.2008 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 21.10.2008

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin



AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 21.10.2008

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin



INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 28.03.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 30.03.2008

Fachbereich
Planen/Entwickeln/Liegenschaften

Von Winning



Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

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

Tübingen, 11.05.09

Fachabteilung Vermessung



(Aicheler)
Stadtobervermessungsrat

Tübinger Höhen

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