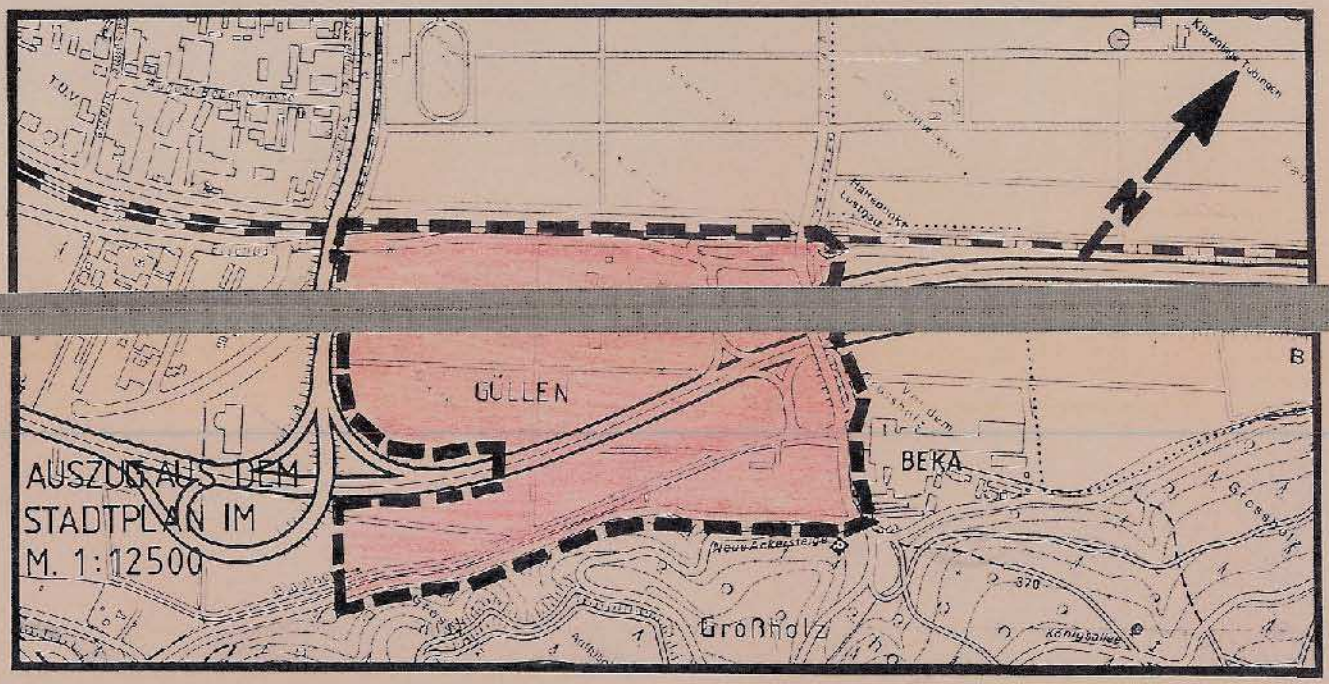
STADT TÜBINGEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET GÜLLEN"

IN DER FASSUNG VOM : 5.08.1994 / 21.07.1995



BÜRGERMEISTERAMT
IN VERTRETUNG

(MEZGER)
BÜRGERMEISTER

426

STADTPLANUNGSAMT

(FRITZ)
LTD. STADTBAUDIREKTOR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET GÜLLEN"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 18.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) i.V.m. den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) i.d.F. des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1 GEWERBEGEBIET

In Anwendung von § 1 (4) BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Betriebe unzulässig, die aufgrund ihrer Produktion, Verarbeitung, Entsorgung oder Lagerung sowie Umschlagung von Stoffen und Produkten eine Gefährdung des Grundwassers verursachen können. Dies gilt insbesondere für Betriebe nach Spalte 1 und 2 des Anhangs zur 4. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz.

Nach § 1 (5) BauNVO sind die nach § 8 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Bürogebäude von Produktionsbetrieben sowie Anlagen und Einrichtungen der Wissenschaft und Forschung und der Produktentwicklung und -gestaltung

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Dasselbe gilt für Ausnahmen für betriebsbezogene Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in den mit Zone A bezeichneten Teilbereichen des Bebauungsplanes (siehe Planeintrag).

In Anwendung von § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie nicht dem Betriebssport dienen, nicht zulässig sind. Dasselbe gilt für Betriebe und Einrichtungen, die den Verboten nach § 3 der Rechtsverordnung des Landratsamtes

[redacted]

Tübingen vom 24.05.1993 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen "Unteres Neckartal" widersprechen.

1.2 SONDERGEBIET "SCHLACHTHOF"

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet "Schlachthof" sind nur Gewerbebetriebe und Einrichtungen zulässig, die der Schlachtung von Tieren und der Verarbeitung von Fleisch und Tierprodukten dienen. Dasselbe gilt für zweckgebundene Nebeneinrichtungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal .

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit das Sortiment auf Metzgereibedarfsartikel beschränkt ist und eine Verkaufsnutzfläche von 300 m² nicht überschritten wird.

2. VERSORGUNGSFLÄCHE

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

In der festgesetzten Versorgungsfläche sind Anlagen und Einrichtungen für ein Umspannwerk zulässig. Gebäude - ausgenommen Garagen - sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

(§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB)

In den ausgewiesenen "Flächen für die Landwirtschaft" sind Gebäude unzulässig. Als Ausnahme können Schuppen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, bis zu einer Fläche von 200 m² Grundfläche zugelassen werden, wenn das Grundstück eine Mindestgröße von 2.000 m² aufweist.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

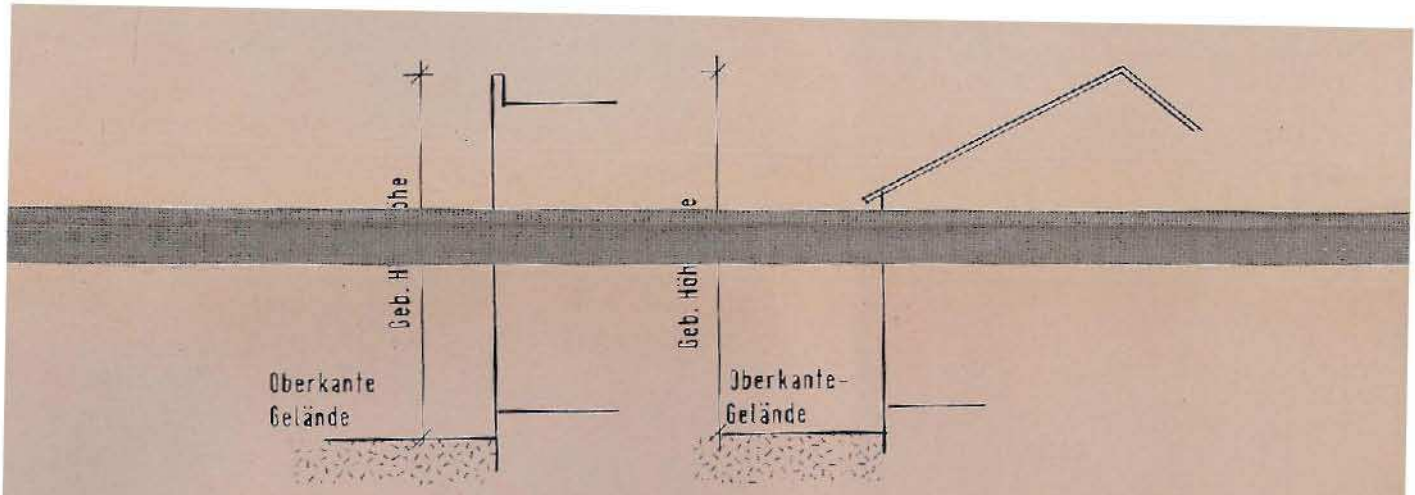
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Gebäudehöhe, Grundflächenzahl, Baumassenzahl - siehe Planeintrag!

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- der Gebäudeteil weniger als 10 % der vorhandenen Dachfläche einnimmt,
- die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe betriebstechnisch erforderlich ist und
- das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe ist die nachfolgende Schemaskizze maßgebend:



5. BAUWEISE

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

1. "o": offene Bauweise
2. "a 1": abweichende Bauweise; (offen, jedoch Gebäudelängen bis höchstens 80 m zulässig)
3. "a 2": abweichende Bauweise; (offen, jedoch Gebäudelängen bis höchstens 120 m zulässig)

6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen maßgebend. Diese besitzen auch unterirdische Wirkung.

7. STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 21 a BauNVO)

Parkplätze mit mehr als 3 Stellplätzen sind über eine gebündelte Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden.

8. NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Im übrigen ist Ziff. 14 zu beachten.

Anlagen und Einrichtungen, die dem Betanken von Betriebsfahrzeugen dienen, sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für die Wartung wenn mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird.

9. SICHTFLÄCHEN

§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Sichtflächen sind von jeder baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m Höhe über der zugehörigen Fahrbahnoberkante freizuhalten. Für hochstämmige Bäume können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Sichtweite des öffentlichen Verkehrs nicht gefährdet wird.

10 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Auf den, von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen, sind Gebäude nicht zulässig.

11. ZUFAHRTEN

(§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

In Teilbereichen des Plangebiets wird festgesetzt, daß Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Baugrundstücken nicht zulässig sind. (siehe Planeintrag!) Zufahrten im Bereich von "Verkehrsgrünflächen" können bis zu einer Breite von 5 m zugelassen werden.

12. LEITUNGSRECHTE

(§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Die eingetragenen Flächen für Leitungsrechte dienen der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Zugunsten der Stadt/Stadtwerke werden diese Flächen mit einem Leitungsrecht belastet.

13. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

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

Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfußbodenhöhe = EFH) wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Mindesthöhe festgesetzt. Ausnahmen hiervon können insoweit zugelassen werden, als die Entwässerung im Freispiegelgefälle noch gewährleistet ist.

14. HÖHENLAGE DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN/AUFFÜLLUNGEN

(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 9 (1) Ziff. 17 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der festgesetzten EFH aufzufüllen.

15. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt:

15.1 Die Grundstücke im Gewerbe- und Sondergebiet sind aufzufüllen und zu verdichten. Die Höhenlage der Oberkante der Auffüllung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes i.V.m. Ziff. 14 und 15. Als Auffüllmaterial sind nicht kontaminierte, bindige Böden mit geogener Verträglichkeit und homogener Beschaffenheit zu verwenden. Vor der Auffüllung ist der vorhandene Oberboden in qualifizierter Weise abzutragen und abzulagern und nach der Auffüllung wieder zu verwenden.

Die Auffüllung hat schichtweise zu erfolgen. Entsprechend den bestimmten Wassergehalten sind die einzelnen Bodenschichten zu verdichten . Dabei sind Setzungsphasen zu berücksichtigen.

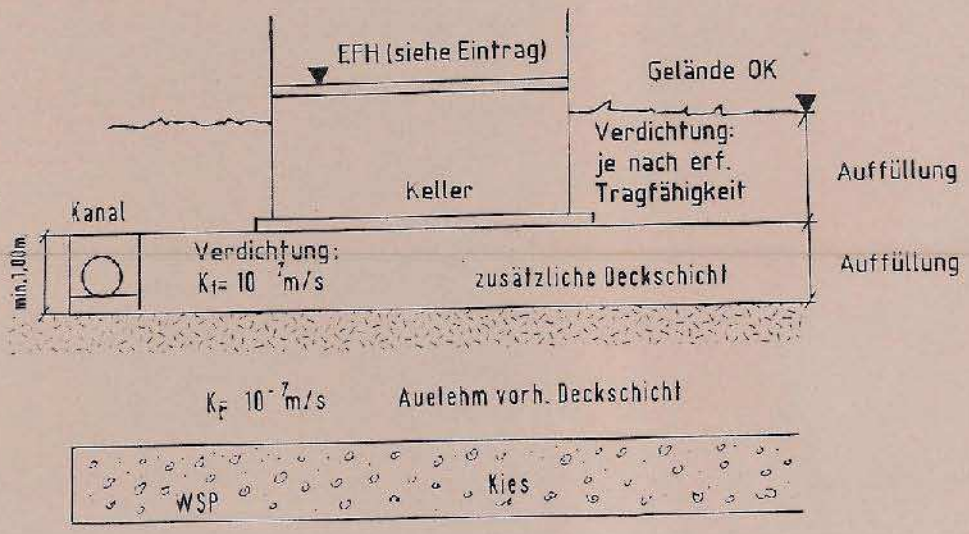
Die natürliche "Aue-Lehmschicht" über dem Kiesgrund ist vollständig zu erhalten. Darüber ist eine Bodenschicht in der o.g. Qualität mit einer Mindesthöhe von einem Meter und einem K_F-Wert von mindestens 10^{-7} aufzubringen (K_F-Wert = Kennwert für die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden; s. DIN 18196). Maßgebend ist der nachfolgende Schemaschnitt, der Bestandteil des B-Planes ist.

Die Aufschüttungen sind von einer Fachfirma auszuführen, die Erfahrungen mit bodengeologischen und hydrologischen Arbeiten nachweisen kann.

15.2 Die Gründung der Gebäude und baulichen Anlagen hat oberhalb der nach Ziffer 14.1 aufzubringenden 1 m starken Deckschicht zu erfolgen. Entwässerungsleitungen dürfen nur oberhalb der "Aue-Lehmschicht" verlegt werden (siehe Schemaschnitt).

Unterkellerungen und unterirdische Bauteile sind nur oberhalb der zusätzlichen Deckschicht zulässig.

SCHEMASCHNITT GÜLLEN



15.3 Zufahrten, Stellplätze, Verkehrsflächen, offene Lager-, Abstell- und Arbeitsflächen sowie andere befestigte Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Verpflichtung zur Vorbehandlung in Abscheideranlagen nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften bleibt hiervon unberührt.

15.4 Sämtliche befestigten Flächen sind mit einer seitlichen Aufkantung von mind. 0,10 m zu versehen.

15.5 Unterirdische und oberirdische Behälter für wassergefährdende Stoffe sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für eine unterirdische und oberirdische Heizöllagerung.

15.6 Die Verbrennung von schwerem und leichtem Heizöl und von festen Stoffen zur Wärme - und Warmwasserbereitung, sowie zum Zwecke der Abfallbeseitigung ist nicht zulässig.

16. PFLANZGEBOT/PFLANZERHALTUNGSGEBOT

(§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

16.1 PFLANZGEBOT I

Straßenbegleitgrün I entlang der neuen Straßen

- Landschaftsrasen mit 2schüriger Mahd
- Hochstämme der Mindestgröße Ø 14 - 16 eine Auswahl der Arten:

Alnus cordata	- Erle
Populus nigra 'Italica'	- Pyramidenpappel
Populus tremula	- Zitterpappel
Populus balsamifera	- Balsampappel
Fraxcinus excelsior	- Esche

16.2 PFLANZGEBOT II

Straßenbegleitgrün II entlang der neuen Straßen

- Landschaftsrasen mit 2schüriger Mahd
- 30 - 40 % der Fläche mit Sträuchern folgender Arten:

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- gemeine Heckenkirsche
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- gemeiner Schneeball

16.3 PFLANZGEBOT III

Abpflanzungen auf Privatgrundstücken entlang der B 27 mindestens 70 % der Fläche mit Sträuchern folgender Arten, durchmischt mit Bäumen der Mindestgröße Ø 12 - 14, je 150 qm ein Baum folgender Arten:

Sträucher:
Artenauswahl gemäß obiger Ziffer 16.2

Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Salix alba	- Weide
Prunus padus	- Traubenkirsche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- gemeine Esche
Quercus palustris	- Sumpfeiche

30 % der Fläche mit Landschaftsrasen mit 2schüriger Mahd

16.4 PFLANZGEBOT IV

Pflanzflächen auf Privatgrundstücken zu den Erschließungsstraßen hin.

Die Zäune sind mindestens mit 30 % ihrer Länge mit mindestens zweireihigen Strauchpflanzungen zu versehen. Hauptsächlich sind Arten der Sträucher siehe Ziffer 3.1.2 zu verwenden. Die übrigen Flächen sind möglichst extensiv und naturnah anzulegen und zu pflegen, z. B. mit 2schüriger Wiese.

16.5 PFLANZGEBOT V

Begrünung der Dachflächen und Fassaden

Mindestens 70 % der Dachflächen sind mit mindestens 5 cm Substrataufbau extensiv zu begrünen. Fassaden über 40 m Länge sind zu mindestens 30 % mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

16.6 PFLANZGEBOT VI

Parkplatzbepflanzung

Ebenerdige Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen. Pro 6 Stellpätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzfläche pro Baum muß mindestens 15 qm betragen, zum Schutz gegen Staunässe sind gegebenenfalls entsprechende Entwässerungsanschlüsse vorzusehen. Die befestigten Flächen sind durch mindestens 10 cm hohe Aufkantungen gegenüber den Pflanzflächen abzugrenzen.

- Hochstämme der Mindestgröße Ø 14 - 16, eine Auswahl der Arten:

Platanus acerifolia	- Platane
Tilia spec.	- Linde in Sorten
Robinia spec.	- Robinie in Sorten
Populus tremula	- Zitterpappel
Acer campestre	- Feldahorn
Corylus colurna	- Baumhasel

16.7 Nadelgehölze sind generell unzulässig.

17. 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 werden im Sinne von § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG den als "Gewerbegebiet" (GE) und als "Sondergebiet" (SO) ausgewiesenen Bauflächen als Ausgleichsflächen zugeordnet. Für das Verhältnis der Zuordnung von Ausgleichsfläche A zu den Baugrundstücken (GE/SO) ist das Verhältnis der Gesamtausgleichsflächen zur Gesamtfläche GE + SO maßgebend. Die Maßnahmen sind nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen des Gewerbegebietes zu realisieren.

18. Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Auf den Ausgleichsflächen sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen:

Fläche A:

- Umwandlung der vorhandenen Ackerflächen bzw. des Grünlandes in extensiv genutzte Feuchtwiesen mit 1 - 2 maliger Mahd im Hochsommer oder Herbst.

- Bepflanzung einer Fläche von mindestens 10 % mit standortgerechten Gehölzen.

Fläche B:

Auf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommenen Ausgleichsmaßnahmen wird hingewiesen. Maßgebend ist der Planfeststellungsbeschluß des Landratsamtes vom 21.07.1995.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 12.12.1991 (GBl. S. 860) werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

Glänzende Materialien, grelle Farben und Volltöne sind unzulässig.

2. EINFRIEDIGUNGEN

Offene Einfriedigungen an öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Bäumen und Büschen zu hinterpflanzen. Geschlossene Einfriedigungen an öffentlichen Erschließungsstraßen sind zur Straße hin zu begrünen.

An den Grundstücksgrenzen zur B 27 (+ Abbiegespur) hin, ist ein Maschendraht- oder Metallgitterzaun von mind. 1,80 m Höhe (ohne Durchlässe) herzustellen.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur im Gewerbe- und Sondergebiet als Hinweis auf Gewerbe und Beruf und an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bzw. unterhalb des Dachgesimses zulässig.

Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme von anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im gesamten Planbereich unzulässig.

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Werbeanlagen unzulässig.

C. HINWEISE

Das gesamte Baugebiet liegt nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes vom 24.06.1993 in der Wasserschutzzone III A. Neben den Festsetzungen des B-Planes sind die Verbote der Rechtsverordnung zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 07.06.1993 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 02.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 10.05.1994 und in der Zeit vom 11.05.1994 bis 25.05.1994 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 08.06.1993 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Planungsausschuss der Stadt Tübingen hat am 04.07.1994 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 31.08.1994
in der Fassung vom 05.08.1994 von 12.09.1994 bis 14.10.1994
in der Fassung vom von bis
öffentlich ausgelegen

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 24.07.1995 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 05.08.1994 / 21.07.1995 sowie die Begründung
vom 14.07.1995
Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 28.07.1995

Bürgermeisteramt
In Vertretung
(Metzger)
Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt.
Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 12.09.1995 Nr. 22-32/2511.2-1-1037/95 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 14.09.1995

Bürgermeisteramt
In Vertretung
(Metzger)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 15.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. 15.09.1995
Tübingen, den

Stadtplanungsamt
(Fritz)
Ltd. Stadtbaudirektor

DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE
MIT VERFÜGUNG VOM 12.09.1995
NR. 22-32/2511.2-1-1037/95 ABGESCHLOSSEN

TÜBINGEN, DEN 12.09.1995
REGIERUNGSPRÄSIDIUM

Benckiser

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Tübinger Höhen

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