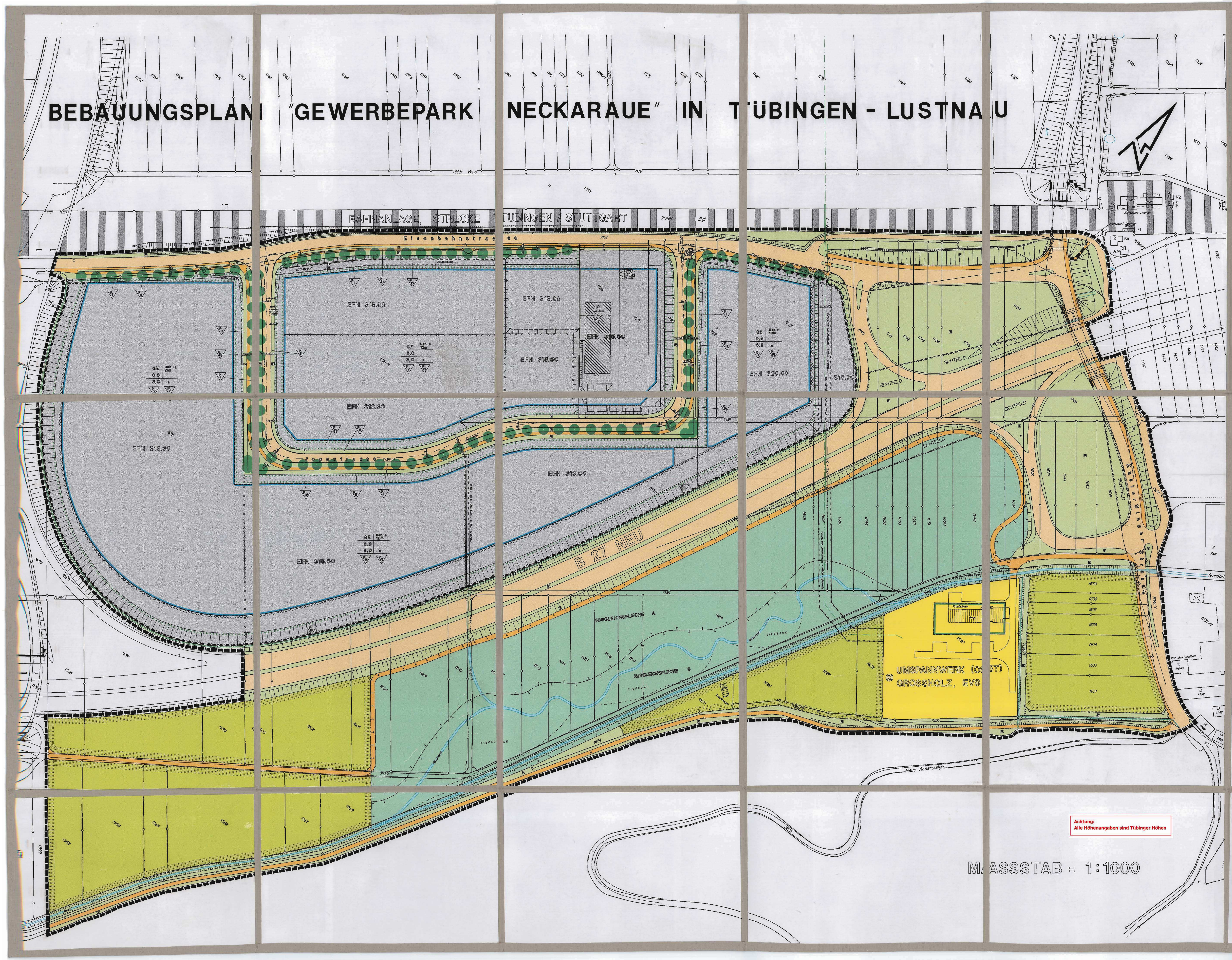
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK NECKARAUE" IN TÜBINGEN - LUSTNAU



Achtung:
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen

ZEICHENERKLÄRUNG

- GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZE
- GE — GEWERBEGEBIET
- VERKEHRSFLÄCHE
- FUSS- RADWEG / LANDWIRTSCHAFTL. WEG
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- VERSORGUNGSFLÄCHE -UMSPANNWERK-
- V — VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
- LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE
- LEITUNGSRECHT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
- SICHTFELD
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- BÖSCHUNGEN
- BACHVERLAUF
- P_I P_{VI} — PFLANZGEBOT I - VI
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME
- PFLANZGEBOT FÜR STRÄUCHER UND BÄUME
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	Bauweise

a — ABWEICHENDE BAUWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
   Gewerbegebiet
   In Anwendung von § 1 Abs. 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.

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

   In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

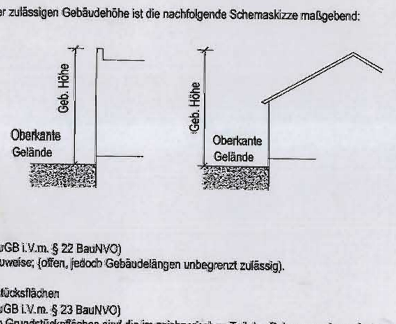
   In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie nicht dem Betriebssport dienen, nicht zulässig sind, Dasselbe gilt für Betriebe und Einrichtungen, die den Verboten nach § 3 der Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 24.06.1993 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwassererfassungen "Unteres Neckartal" widersprechen.

2. Versorgungsfläche
   (§ 9 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
   In den ausgewiesenen "Flächen für die Landwirtschaft" sind Gebäude unzulässig. Als Ausnahme können Schuppen, die einem landwirtschaftlichen betrieb dienen zugelassen werden, wenn das zugehörige Grundstück eine Mindestgröße von 2.000 m² aufweist.

4. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die nachfolgende Schemaskizze maßgebend:



5. Bauweise
   (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
   "a": abweichende Bauweise; (offen, jedoch Gebäudelängen unbegrenzt zulässig).

6. Überbaubare Grundstücksflächen
   (§ 9 Abs. 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 Abs. 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 nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

9. Sichtflächen
   (§ 9 Abs. 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 nicht behindert wird.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
    (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)
    Auf den von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude nicht zulässig.

11. Zufahrten
    (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)
    In Teilbereichen des Plangebietes 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 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
    Die eingetragenen Flächen für Leitungsrechte dienen der Ver- und Entsorgung des Gebietes durch die Stadtwerke und Entsorgungsbetriebe der Stadt.

13. Höhenlage der Gebäude
    (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 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 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Ziff. 17 BauGB)
    Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der festgesetzten EFH aufzufüllen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Abweichung aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

15. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
    (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

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. 13 und 14. 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.

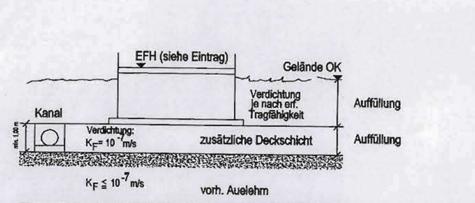
Die Auffüllung hat schichtweise zu erfolgen. Entsprechend den bestimmten Wassergehalten sind die einzelnen Bodenschichten zu verdichten. Dabei sind Setzungsphasen zu berücksichtigen.
Die natürliche "Aue-Lehmschicht" über dem Kiesgrund ist vollständig zu erhalten. Darüber ist eine Bodenschicht in der o.g. Qualität mit einer Mindesthöhe von einem Meter und einem K_F-Wert von mindestens 10^{-7} m/s aufzubringen (K_F-Wert = Kennwert für die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden; s. DIN 18196). Maßgebend ist der nachfolgende Schemaschnitt, der Bestandteil des Bebauungsplanes 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 Ziff. 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.

Es gilt folgender Schemaschnitt:



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 befestigte Flächen sind mit einer seitlichen Aufkantung von mind. 0,10 m zu versehen.

15.5 Ausnahmen von den Festsetzungen Ziff. 15.1 - 15.4 können zugelassen werden, wenn durch andere bautechnische Maßnahmen dem Grundwasserschutz in zumindest gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

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. Für die Verbrennung von Heizöl (El), das der einschlägigen EG-Normung entspricht, können Ausnahmen zugelassen werden.

15.7 Aus Gründen des Lärmschutzes sind mit Ausnahme des Bereiches zwischen der Joppestraße und der Eisenbahnstraße in die Fensteröffnungen von betriebsbezogenen Wohnungen Schallschutzfenster nach der VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

16. Pflanzgebot/Pflanzerhaltungsgebot
    (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

16.1 Pflanzgebot 1

Straßenbegleitgrün I entlang der neuen Straßen
- Landschaftsrasen mit 2-schüriger 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 2-schüriger 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 m² ein Baum folgender Arten:

Sträucher:
Artenauswahl gemäß obiger Ziffer 16.2.

Bäume:

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

30 % der Fläche mit Landschaftsrasen mit 2-schüriger Mahd.

16. 4 Pflanzgebot IV
Pflanzflächen auf Privatgrundstücken zu den Erschließungsstraßen hin
Die Zäune sind mindestens mit 30 % ihrer Länge mit mindestens 2-reihigen 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 2-schüriger Wiese.

16.5 Pflanzgebot V
Begrünung der Dachflächen und Fassaden
Mindestens 70 % der Dachflächen sind mit mindestens 5 cm Substrataufbau extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn anstelle einer Dachbegrünung eine gleichwertige Fassadenbegrünung erfolgt. Fassaden über 40 m Länge sind zumindestens 30 % mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

16.6 Pflanzgebot VI
Parkplatzbepflanzung

Ebenerdige Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen. Pro 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzfläche pro Baum muß mindestens 15 m² betragen, zum Schutz gegen Staunässe sind ggf. 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 [illegible]	- Zitterpappel
Acer campestre	- Feldahorn
Corylus columa	- Baumhasel

16.7 Nagelgehölze sind generell unzulässig.

17. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB)
    Ein Teilbereich des Plangebietes wird als "Flächen 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 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG den als "Gewerbegebiet" (GE) ausgewiesenen Bauflächen als Ausgleichsfläche (A) zugeordnet. Das Verhältnis der Zuordnung wird auf 2 (GE/SO) zu 1 (A) festgesetzt.

18. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB)
    Auf den Ausgleichsflächen sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen:

    Ausgleichsfläche A:
    - Umwandlung der vorhandenen Ackerflächen und Grünlandes in extensiv genutzte Feuchtwiesen mit 1 bis 2-maliger Mahd im Hochsommer oder Herbst
    - Bepflanzung einer Fläche von mindestens 10 % mit standortgerechten Gehölzen

    Ausgleichsfläche B:
    - Anlegung eines durch Wechsel von frischen, feuchten und nassen Flächen, von Gehölzen, Röhrichten und Grünland geprägten Auebereiches nördlich der Blaulache
    - Entfernung vorhandener Drainagen
    - Ableitung eines Teiles des Hochwassers der Blaulache und des Oberflächenwassers der Böschungsfläche zwischen B 27 und Gewerbegebiet in einen Retentions- und Versickerungsraum; zusätzliche Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen in der Übergangszone zwischen Fläche A und B (auf einen Teil der Fläche)
    - Ermöglichung einer natürlichen Sukzession auf den entstehenden feuchten bis wechselfeuchten Flächen

Maßgebend ist der hierzu gefaßte Planfeststellungsbeschluß des Landratsamtes Tübingen vom 21.07.1995.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Fassaden- und Dachgestaltung
   Glänzende Materialien, grelle Farben und Volltöne sind unzulässig.

2. Einfriedungen
   Offene Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Bäumen und Büschen zu hinterpflanzen. Geschlossene Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen sind zur Straßen hin zu begrünen. An den Grundstücksgrenzen zur B 27 (+ Abbiegespur) hin, ist eine Maschendraht- oder Metallgitterzaun von mindestens 1,80 m Höhe (ohne Durchlässe) herzustellen.

3. Werbeanlagen
   Werbeanlagen sind nur im Gewerbegebiet 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.

   Werbeanlagen mit Blendwirkung und Signalfarben sowie Lauf- und Wechsellichtanlagen sind nicht 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

1. Das gesamte Baugebiet liegt nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes vom 24.06.1993 in der Wasserschutzzone III A. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Verbote der Rechtsverordnung zu beachten.

2. Merkblatt
   Auf das "Merkblatt zu Gründungen und Unterkellerungen mit Penetration der zusätzlichen Deckschicht unter Beachtung des Grundwasserschutzes" wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 3.2.98 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer
- Planauflage in der Zeit vom bis einschließlich
- Informationsveranstaltung am mit 14-tägiger Bereithaltung der Planung.
Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 28.4.98 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am 3.2.98 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und ggf. Grünordnungsplan wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 7.5.98 in der Fassung vom 3.4.98 von 18.5.98 bis einschließlich 19.6.98 öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS 19.1.98 / 22.07.98
Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 22.7.98 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 74 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 3.4.98 sowie die Begründung vom 20.11.97

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, 28.7.98 / 30.10.98

Bürgermeisteramt
In Vertretung
Mezger
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Tübingen, 28.7.98 / 30.10.98

Bürgermeisteramt
In Vertretung
Mezger
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 5.11.98 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tübingen, 2.11.98

Stadtplanungsamt
Fritz
Ltd. Stadtbaudirektor

STADT TÜBINGEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEPARK NECKARAUE"

Tübingen Lustnau
Plan Nr.: 437

ÜBERSICHT

Bürgermeisteramt	Stadtplanungsamt
(MEZGER) BÜRGERMEISTER	(FRITZ) STADTPLANUNGSAMT

Tübingen, 20.11.1997/03.04.1998

0 20 40 60 80 100