

**Textliche Festsetzungen**  
**Bebauungsplan „Gewerbepark Süd - Überarbeitung“**  
**des Zweckverbands „Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen“**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004,  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013,  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung ( siehe Eintragung im Plan )**

**GE** - Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 + 2 BauNVO. Ausnahmen gem. Abs. 3  
Pkt 1 + 2 sind zulässig. Pkt. 3 ist unzulässig.

**GEE** - eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 + 2 BauNVO  
in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO. Ausnahmen gem. Abs. 3 Pkt 1 + 2 sind  
zulässig. Pkt. 3 ist unzulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, von  
denen keine Geräusche ausgehen, deren Geräuschpegel die festgelegten  
Richtpegelwerte nach VDI 2058 von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A)  
überschreiten. Die Betriebe dürfen keine sonstigen erheblichen Störungen  
durch Immissionen wie z.B. Geruch, Staub oder Abgase verursachen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und  
folgende nicht anzuwenden. Es gilt die Grundflächenzahl als max.  
Höchstgrenze.

**2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3  
BauNVO bestimmt.

**3. Höhe der baulichen Anlagen**

Zahl der Vollgeschosse gem. Eintragung im Plan.

In der Einflugschneise sind die dort festgesetzten max. Höhen über NN  
einzuhalten. Darüber hinaus gilt die Zahl der Vollgeschosse.

#### **4. Bauweise (siehe Eintragung im Plan)**

Besondere Bauweise ( b ) gem. § 22 (4) BauNVO

b1 = offene Bauweise, Gebäudelänge über 50 m zulässig

b2 = offene Bauweise, Gebäudelänge bis 70 m zulässig

#### **5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

#### **6. Leitungsrecht**

Die mit Leitungsrecht festgelegten Flächen werden zugunsten der zuständigen Leitungsträger belastet.

#### **7. Nebenanlagen und Garagen**

Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen dürfen in dem Anbauverbotsstreifen (15 m) zur Kreisstraße nicht errichtet werden.

### **II. Örtliche Bauvorschriften**

gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO)

#### **1. Gestaltung unbebauter Flächen**

Stellplätze, PKW-Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig herzustellen.

#### **2. Versorgungsleitungen**

Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.

### **III. Nachrichtliche Übernahme**

#### **1. Altlasten**

Bei Erd- und Abbrucharbeiten im Bereich der eingetragenen Altlastenbereiche sind die einschlägigen Arbeitsschutzvorschriften einzuhalten.

#### **2. Landesdenkmalamt**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg Referat 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: [referat26@rpf.bwl.de](mailto:referat26@rpf.bwl.de)) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei

Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Eine Verständigung ist auch dann notwendig, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **3. Brandschutz**

Der Gewerbepark stellt das Löschwasser sowohl im Trinkwassernetz wie auch in Zisternen bereit. Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist nicht ausreichend, daher wurden Zisternen eingerichtet. Der Wirkradius von Zisternen beträgt 300 m. Das bedeutet, die westlichen Bereiche im Bebauungsplan, die derzeit erstmals und neu bebaut werden sind durch die Zisterne nicht abgedeckt. Deshalb ist im westlichen Bereich die Errichtung einer Zisterne für Löschwasser nötig.

### **4. Werbeanlagen**

In der Anbaubeschränkungszone bis 30 m zur Kreisstraße m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

Tuttlingen, 21.03.2013  
Planung und Bauservice  
Abt. Stadtplanung

Michael Herre