

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan „Grubenäcker“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990

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

GE - Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO

Abweichend von § 8 Abs. 3 sind Vergnügungsstätten der Ziff. 3 nicht zulässig.

Anlagen nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (VO über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSCHV) sind nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:

bei III - geschossiger Bebauung auf max. 10 m bergseitig,

bei II - geschossiger Bebauung auf max. 7 m bergseitig.

Die Traufhöhe wird gemessen an der höchsten Stelle des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis Oberkante Sparren bzw. Attika.

3. Bauweise (siehe Eintragung im Plan)

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

In der besonderen Bauweise ist die offene Bauweise einzuhalten.

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

5. Leitungsrecht

Die mit Leitungsrecht festgelegten Flächen werden zugunsten der Stadt Tuttlingen und Bodenseewasserversorgung belastet.

6. Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen werden den erstmals bebaubaren Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauGB kostenerstattungspflichtig zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis bebaubare Grundstücksflächen 74,23 % und Erschließungsanlagen 25,77 %.

7. Lärmschutz

An den Gebäuden der nördlichen Baufenster ist entsprechender passiver Lärmschutz vorzunehmen, so dass die Werte für Gewerbe eingehalten werden (siehe Schalltechnische Untersuchung).

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

§9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.August 1995

1. Gestaltung unbebauter Flächen

Die Baugrundstücke sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang (LKW – Zufahrt, Fläche zum Be– und Entladen) zu versiegeln.

Stellplätze, PKW-Zufahrten und Gebäudezugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Ansonsten sind sie als frei zu bepflanzende Flächen mit Rasen, Baum- und Buschgruppen anzulegen und zu unterhalten.

2. Versorgungsleitungen

Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.

III. Nachrichtliche Übernahme

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, 79083 Freiburg,

Tel. 0761/70368 - 0, 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.

Tuttlingen, 04.05.2007
Planung und Bauservice
Abt. Stadtplanung

Michael Herre