

**Gemeinde Neustetten  
Landkreis Tübingen**

**Bebauungsplan  
„Erweiterung Hauser Feld“**

**Regelverfahren**

in Neustetten - Remmingsheim

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Unterlagen für die Sitzung am 28.01.2019

Fassung vom 15.01.2019



## I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)**

### **1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

---

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

---

#### **2.1. Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 8 BauNVO)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

Nicht zugelassen werden:

- Tankstellen
- Selbstständige Einzelhandelsbetriebe

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

---

#### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (THmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

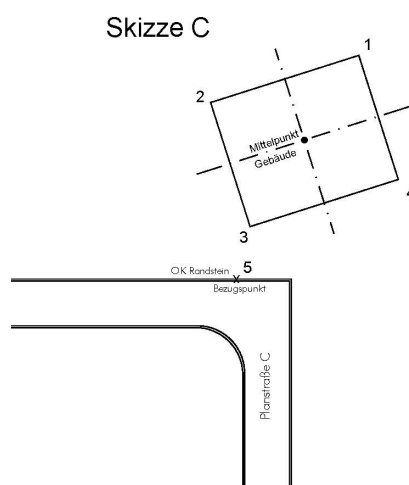
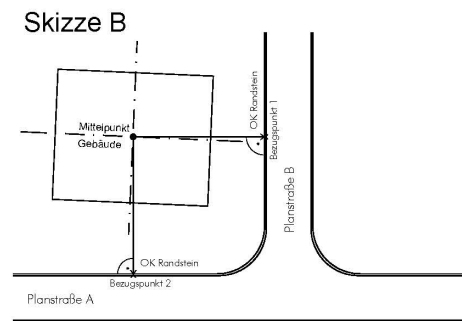
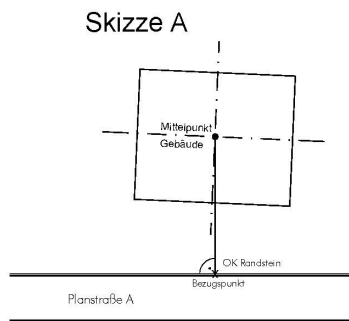
Für Flach- und Pultdächer gilt als maximale Gebäudehöhe  $GH_{max} = \text{maximale Traufhöhe } TH_{max}$  gem. Planeintrag für Flachdächer zzgl. 0,50 m, für Pultdächer zzgl. 1,50 m.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichungen um bis zu +/- 0,50 m zulässig sind:

- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A):  
Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B):  
Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus den Höhenlagen der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Eckgrundstücke (vgl. Skizze C):  
Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus allen Gebäudeecken und der Oberkante des Randsteins der Straße (Endausbau).

Dabei darf aber die max. Gebäudegesamthöhe (Wert im Lageplan) in Bezug auf die, wie oben beschrieben, errechnete EFH (Bezug zur Oberkante der Straßenverkehrsfläche(n)), nicht überschritten werden.



### **3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

### **3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

### **4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung entspricht dem Bebauungsplan „Hauser Feld“ und somit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

### **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### **6. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Zwischen Garagen oder Carports und der Straßenbegrenzungslinie muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 2,50 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

### **7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs.5 BauNVO)**

Zwischen Nebenanlagen und der Straßenbegrenzungslinie müssen immer 2,50 m Abstand eingehalten werden.

### **8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Gemäß § 22 Straßengesetz, sind Hochbauten entlang der K 6922 in einem Abstand von 15 m nicht zulässig.

Für eine Anlage von Stellplätzen kann unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

- 1.) Eine Anlage von Stellplätzen ist ab einem Abstand von 10 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße möglich. Bei einer Unterschreitung des Abstandes, kann eine Beschädigung abgestellter Fahrzeuge durch Räum- und Streueinsätze im Winterdienst nicht ausgeschlossen werden.
- 2.) Eine direkte Zufahrt von den Stellplätzen auf die Kreisstraße, wird zu keiner Zeit geduldet, genehmigt und ist baulich so zu gestalten, dass dies ausgeschlossen werden kann.
- 3.) Im Bereich, sowie vor und nach den Stellplätzen ist eine geeignete Schutzbepflanzung vorzunehmen, welche eine Blendung der Verkehrsteilnehmer zu jeder Zeit unabhängig vom Vegetationsstand, der Jahreszeit und der Witterung ausschließt.

## **9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

## **10. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

---

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Die zum Schutze von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.

## **11. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

---

Auf dem im Planteil festgesetzten Retentionsflächen wird das Außenbereichswasser gesammelt, verdunstet und gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt. Die Flächen befinden sich teilweise auf privatem Baugrund und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## **12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

---

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September.

## **13. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

---

- Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung von den privaten Grundstückseigentümern vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort ist frei wählbar.

Die unter Hinweise befindliche Pflanzenliste zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, besitzt den Charakter der Ausschließlichkeit und muss angewandt werden.

Bäume entlang der Kreisstraße K6922 müssen einen Mindestabstand von 7,50m einhalten.

Die Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung geplanter Versorgungskabel, vor allem durch Wurzelausbreitung, ausgeschlossen wird. Hierzu wird auf das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

### III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 1. Oberboden und Erdarbeiten

---

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Für die Lagerung bis zu Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 2. Denkmalschutz

---

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Siedlung der Jungsteinzeit“. Es muss daher bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet mit archäologischen Funden (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – gerechnet werden.

Die Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde



(Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3. Vermessungs- und Grenzzeichen**

---

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

### **4. Geologie**

---

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **5. Grundwasserschutz**

---

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

### **6. Dränung**

---

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Tübingen als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **7. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

---

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

## 8. Pflanzliste

---

### Laubbaum

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre /Feld-Ahorn	Prunus padus / Trauben-Kirsche
Acer platanoides / Spitz-Ahorn	Quercus robur / Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus / Bergahorn	Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Betula pendula / Hänge-Birke	Sorbus aria / Mehlbeere
Prunus avium / Vogelkirsche	Tilia platyphyllos / Sommer-Linde

## 9. Berücksichtigung von nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Regelungen und Vorschriften (Natura2000-Schutzgebiete, Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiet)

---

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten Regelungen und Vorschriften, die grundsätzlich immer zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere Regelungen und Vorschriften in Zusammenhang mit

- festgelegtem Wasserschutzgebiet „Bronnbachquelle“ (Zone III B).

Durch diese Vorschriften kann es zu Nutzungseinschränkungen und -regelungen auf den betroffenen Grundstücken / Grundstücksteilen kommen. Entsprechende Auskünfte und weitergehende Hinweise erteilt das Landratsamt Tübingen.

## 10. Beleuchtung

---

Für die Beleuchtung von Straßen, Höfen und Gebäuden sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

### Verfahrensvermerke:

Fassung vom 11.07.2018 für die Sitzung am 23.07.2018

Geänderte Fassung vom 10.10.2018 für die Sitzung am 22.10.2018

Fassung vom 15.01.2019 für die Sitzung am 28.01.2019  
(keine Änderung, nur Datum)

### Bearbeiter:

Jana Walter, Jochen Schittenhelm

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Neustetten, den .....

.....

Gunter Schmid (Bürgermeister)