KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

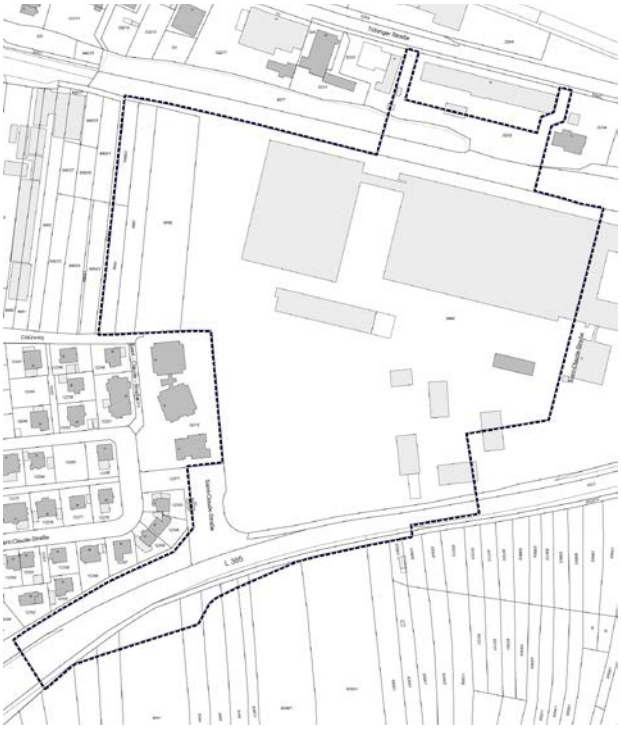
VORENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Dätzweg II“

Textteil vom 19.11.2018

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



__. AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den .....

.....
Bürgermeister

.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den .....

.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Dätzweg II“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 1-11 BauNVO

1.1 Urbanes Gebiet

§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO

MU 1 bis 6 + 9 und 10 :

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

MU 7 und 8:

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen

MU 1 - 10:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops
- Fremdwerbung,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 auch in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind: Insbesondere Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
- offene Lagerplätze,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Fremdwerbung,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl
§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Bei der Berechnung der GRZ bleiben Flächen die als private Grünflächen festsetzt sind unberücksichtigt.
GRZ entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (Kappungsgrenze).

2.2 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)
(§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist die Hinzurechnung der im Lageplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO
Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bebauungsplan ist die maximale Gebäudehöhe (GH) in m (Meter) festgesetzt.

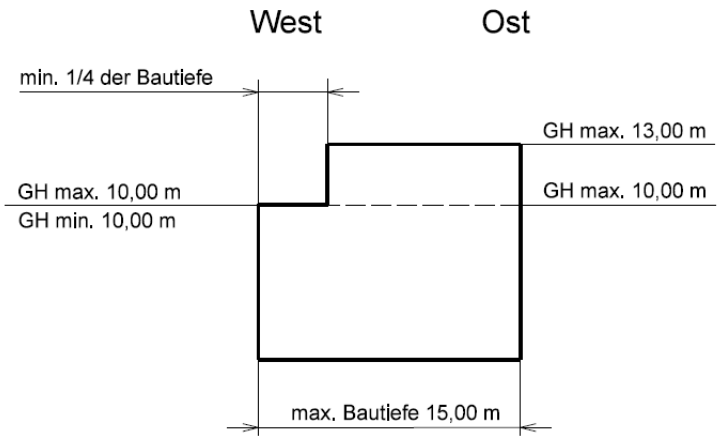
Als Höhenbezugspunkt für die GH für MU 1 bis 10 gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Gebiet	Maßgebliche Erschließungsstraße
MU 1	Planstraße A (Ost)
MU 2 Ost/Süd	Planstraße A (Ost)
MU 2 Nord/West	Planstraße A (Nord)
MU 3	Planstraße A (Nord)
MU 4	Planstraße A Platzfläche (Nord)
MU 5 West	Planstraße A Platzfläche (Ost)
MU 5 Ost	Planstraße D
MU 6 Nord	Planstraße A Platzfläche (Süd)
MU 6 West	Planstraße A
MU 6 Ost	Planstraße D
MU 7	Planstraße B
MU 8	Planstraße C
MU 9	Planstraße A (Nord)
MU 10	Planstraße A (Nord)
GEe	Planstraße E

Als GH ist definiert
- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

In den mit * gekennzeichneten Bereichen darf die maximale Gebäudehöhe von *XX,00 m* mit solchen Geschossen überschritten werden, die mindestens um ein Viertel der Bautiefe des darunterliegenden Geschosses von der gegenüberliegenden Außenwand zurückgesetzt sind, jedoch nur bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe von *XX00 m* (siehe Systemskizze).

Systemskizze Dachformen



Skizze und Definition wird überarbeitet

Die maximale Bautiefe von 15,00 m gilt nicht für Geschosse, die ausschließlich gewerblich oder zu Parkierungszwecken genutzt werden.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

GH siehe Planeinschrieb

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, ebenerdige Stellplätze (St), Carports (CP), Garagen/Garagenstellplätze (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche zulässig.

Carport (CP)P sind überdachte Stellplätze ohne Seitenwände. Ausnahme: Entlang der Bahnfläche ist die rückwärtige Wand (Nord) zwingend zu schließen.

Stellplätze entlang der L 385 und im Einmündungsbereich zum Gewerbepark müssen direkt am Stellplatzrand in Richtung Verkehrsflächen mit einer Hecke von 0,8 m als Blendschutzeinrichtung versehen werden. Die Breite/Tiefe der Pflanzfläche muss mindestens 1,5 m betragen.

Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 Entlang der L 385 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze § 12 (6) LBO sowie Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig. Werbeanlagen im Anbauverbot bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

6.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

7 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der L 385 sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.
Für Teilbereiche entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Die dargestellte Gestaltung der Verkehrsflächen ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Das MU 7 kann eine direkte Zufahrt von der Abbiegespur erhalten, sofern Gebäude erstellt werden, in denen hoheitliche Aufgaben wahrzunehmen sind (bspw. Polizei).

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeveränderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 1,0 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen (vgl. Ziffer I.18).

Die Bahnanlage ist entlang der Grundstücksgrenze mit einer dauerhaften Einfriedigung ohne Öffnung abzugrenzen. Sofern Carports erstellt werden, gilt die Festsetzung für die rückwärtige Wand (Nord) entsprechend.

9. Öffentliche Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.
Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei
Planstraße A: 12,00 m; Planstraße B: 12,00 m; Planstraße C: 9,00 m

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.
G+R = Geh- und Radweg: 3,0 bzw. 3,5 m; W = Wirtschaftsweg: 3,0 m

Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

10. Versorgungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung Elektrizität: Unterbringung Trafostation / Elektrizitätsversorgung

11. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.1 Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen: Grünanlage

11.2 Private Grünfläche
Die private Grünfläche ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch unterbaut werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig (vgl. Ziffer I.13). Auf den privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste unter IV. Ziffer 5) zu verwenden.

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

12.1 Minderung der Versiegelung

Sicherung bestehender Grünflächen als private Grünfläche bzw. der Erhalt von Grünstrukturen mittels Festsetzung einer Pflanzbindung (vgl. Ziffer I. 14).

12.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. (vgl. IV. 2 Hinweise Altlasten/Bodenfunde/ Kampfmittel und IV. 4 Bodenschutz)

12.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mindestens 50% dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen.
Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt wird. Der Zwischenspeicher muss mindestens dasselbe Volumen (Fassungsvermögen wie Dachbegrünung) nachweisen. Zusätzlich zu Ziffer I.13.1 ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe Hinweise IV. 5).
Können die zusätzlich zu pflanzenden Bäume nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück untergebracht werden, ist im Einvernehmen mit der Stadt Rottenburg am Neckar eine Pflanzung an anderer Stelle im Baugebiet oder eine Ausgleichszahlung auf das Öko-Konto der Stadt Rottenburg am Neckar möglich.

12.4 Artenschutz

Insektenschutz
Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

Fledermäuse und Vögel
Zum Ausgleich der entfallenden möglichen Quartiere sollen im Umfeld des Plangebiets Fledermauskästen angebracht werden.

Zum Ausgleich der entfallenden Nist- und Ruhestätten und zur Überbrückung des Zeitraums, bis neu gepflanzte Bäume diese Funktionen wahrnehmen können, sollen an den verbleibenden Bäumen und an Gebäuden Nistmöglichkeiten für Vögel angebracht werden. Es ist insbesondere der Hausrotschwanz zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken, da dieser Zeitraum sowohl außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse als auch dem Brutgeschäft der Vögel liegt.

13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind von den Bauherren Anpflanzungen vorzunehmen.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zur Schlussabnahme bzw. Nutzungsaufnahme des jeweiligen Vorhabens zu pflanzen.

13.1 Anpflanzungen von Bäumen und Freiflächengestaltung (Privatgärten)

Unter Berücksichtigung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste siehe Ziffer. IV. 5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die unbebauten Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten.

Das Pflanzbeet für Bäume muss mindestens 12 m² und die offene Pflanzfläche muss mindestens 4 m² betragen.

Können zu pflanzende Bäume nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück untergebracht werden, ist im Einvernehmen mit der Stadt Rottenburg am Neckar eine Pflanzung an anderer Stelle im Baugebiet oder eine Ausgleichszahlung auf das Öko-Konto der Stadt Rottenburg am Neckar möglich.

13.2 Fläche für Anpflanzungen "Pfg 1: Straßenbegleitende Baumreihe"

Die mit "Pfg 1" festgesetzte Fläche dient der Umsetzung des Grünkonzeptes im Anschluss an den öffentlichen Straßenraum. Es sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

Je 100 m² Fläche (Pfg 1) ist mindestens ein Baum entsprechend Pflanzliste 1 (siehe Hinweise IV. 5) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten.

Der Mindestabstand zwischen den Einzelbaumpflanzungen beträgt 15 m.

13.3 Stellplätze

10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten sind als Pflanzbeete anzulegen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein Pflanzbeet entsteht. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 12 m² und die offene Pflanzfläche muss mindestens 4 m² betragen. Es sind groß-/ mittelkronige, standortgerechte Bäume (Pflanzliste siehe Hinweise IV. 5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

13.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Ein ausreichend großes Pflanzbeet ist vorzusehen.

14. Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind vor dem Befahren zu sichern.
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden.

15 Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB

siehe Planeinschrieb

16 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

LR Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar, der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH (SER) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

GR Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar, der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH (SER) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Innerhalb der mit Geh- und Leitungsrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt und keine Nebenanlagen erstellt werden. Die Flächen müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein. Eine Lastabtragung der baulichen Anlagen auf den Kanal sowie der bestehenden sonstigen Leitungen ist nicht zulässig. Die Baumaßnahme ist im Vorfeld des Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens mit dem Tiefbauamt der Stadt Rottenburg und der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH (SER) abzustimmen.

17 Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gewerbelärm

Grundlage für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist die Schalltechnische Untersuchung des Büros Gerlinger und Merkle Nr.

Wird nach Vorlage des Gutachtens ergänzt

Verkehrslärm

Wird nach Vorlage des Gutachtens ergänzt

Lärmschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz)

Im Bebauungsplangebiet sind an den Fassaden der Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude bei Neuplanungen oder bei baulichen Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei dürfen die unten genannten Geräuschpegel nicht überschritten werden. Sofern dieser Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher gestellt werden kann, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros Gerlinger und Merkle Nr. vom .

Aus den berechneten Außenlärmpegeln ergeben sich nach DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche:

DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärm-pe-gel-be-reich	„Maßgeblicher“ Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-nach-tungsräume in Beherber-gungsstätten, Unter-richtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches *
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß DIN 4109 /O/ werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende „maßgebenden Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. Lärmpegelbereichs nach DIN 4109 sind die Schalldämmung der Fassade und das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster zu ermitteln.

Laut DIN 18005 /L/ ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Bei Schlafräumen ist die Lüftung hier möglichst durch eine Lüftungsanlage bzw. Schalldämmlüfter zu gewährleisten.

Anmerkung:
Ab einer erforderlichen Schalldämmung von R'_w = 35 dB (außer Lärmpegelbereich I) wird gemäß Einführungserlass zur DIN 4109 für Baden-Württemberg ein Nachweis erforderlich. Desweiteren ist bei einem resultierend Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} \geq 50$ dB ein messtechnischer Nachweis der Außenbauteile erforderlich.

Lärmpegelbereiche und Lärmschutzmaßnahmen siehe Planeinschrieb

18 Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

18.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Bauherr bis zu einer Tiefe von 1 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

18.2 Flächen für Aufschüttungen
Es ist ein Wall mit einer Böschungsneigung max. im Verhältnis 1:2 (Höhe zu Länge/Tiefe) aufzuschütten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 LBO

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung, diese sind zwingend zu begrünen (Dachbegrünung Ziffer I 12.3).

Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste siehe Ziffer IV. 5). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10 cm.

Dachaufbauten auf flachen und flach geneigten Dächern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie in Ziffer I.2.3 beschrieben und Solaranlagen.

Oberlichter und Lüftungsöffnungen sind zulässig. Für die verwendeten Materialien ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind nur Werbeanlagen von im Gebiet ansässigen Betrieben an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur an Wandflächen zulässig. Bandartige Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht höher als 2,0 m und nicht länger als höchstens die Hälfte der Fassade sein.

Je Baugrundstück ist zusätzlich jeweils eine Werbeanlage an der Grundstückszu- und -ausfahrt bis zu 1,5 m Höhe und 1,0 m Breite, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Weiterhin ist für das Gebiet eine gemeinschaftliche Werbeanlagen als Orientierungs- und Hinweisschild bis zu einer Höhe von 2,5 m und einer Breite von 1,0 m an Kreuzungs- und Einmündungsbereichen zulässig. Der Standort ist im Einvernehmen mit der oberen Straßenbaubehörde (RP Tübingen – Referat 45) festzulegen. Werbeanlagen in der Anbauverbotszone sind unzulässig. Für Anlagen die dem Verkehr dienen, kann im Einvernehmen mit der oberen Straßenbaubehörde (RP Tübingen – Referat 45), eine Ausnahme erteilt werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden. Lauflicht-, Wechsellichtanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Fesselballone o.ä. sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen im MU 1 – 10 dürfen maximal 0,80 m hoch sein und müssen außer entlang von Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten (siehe Ziffer I. 6, 7 und 18).

Als Materialien sind zulässig:
- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune

Tote Einfriedigungen wie Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw. sind unzulässig.

Im GEe sind als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 0,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten, so dass die Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche eingegrünt sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Bahnanlage siehe Ziffer 8

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder nicht betrieblich genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

5. Anlagen zum Sammeln, Rückhalten oder Verwenden von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden des Niederschlagswassers von Dachflächen und von gering verschmutztem Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken geschaffen werden (z.B. begrünte Dächer, Zisternen). Diese Anlagen sind mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Anmerkung:
Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bindigen Böden und der punktuell vorhandenen Bodenverunreinigungen ist eine Versickerung nicht möglich. (vgl. Ziffer IV. 2 Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel und IV. 3 Baugrundgutachten)

6. Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

Bahnflächen und Lage der bestehenden Unterführung (Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG)

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel

Generell können Kampfmittel im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde für das Gewerbegebiet Dätzweg eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Baden-Württemberg, veranlasst. Diese ergab für den Untersuchungsbereich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern (Aktenzeichen-Nr. 62-1115.8/TÜ-1552, 25.02.2013). Dies stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit dar, nach Kenntnisstand des KMBD sind jedoch insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Nordöstlich der Bahnlinie bis zum Neckar besteht nach Angaben des KMBD Blindgängergefahr.

Durch die langjährige gewerbliche Vornutzung bestehen Verunreinigungen im Untergrund. Die vielfältigen Altlastenuntersuchungen der vergangenen Jahre wurden von der HPC AG ausgewertet und zusammenfassend bewertet. Danach besteht am Standort keine schädliche Bodenveränderung(SBV)/Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Im Unter
grund sind jedoch entsorgungs-/verwertungsrelevante Bodenverunreinigungen vorhanden, die bei Erdbaumaßnahmen zu Mehrkosten gegenüber unbelasteten Böden führen können. Darüber hinaus können durch die geologischen Schichten des Gipskeupers geogene Belastungen, insbesondere durch Sulfat bestehen, aus denen sich Einschränkungen bei der Verwertung von Aushubmassen ergeben können.

Auszug aus den Orientierenden Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz im Bereich des ehem. DHL-Logistikzentrums in Rottenburg am Neckar (Saint-Claude-Straße 72), HPC AG, Rottenburg am Neckar, Gutachten Nr. 2101027 vom 21.05.2010.

7.2 Abfallrechtliche Bewertung

Unabhängig von der Gefährdungsabschätzung (vgl. Kap. 7.1) führen Überschreitungen der Vorsorge- oder Z 0-Werte zu einer Entsorgungsrelevanz des Bodenmaterials, was im Falle von Baumaßnahmen mit Mehrkosten im Vergleich zu natürlichem Boden verbunden sein kann.

Die durchgeführten Untersuchungen belegen abschnittsweise Verunreinigungen vor allem der Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und einzelner Schwermetalle. Zudem bestehen vereinzelte Hinweise auf erhöhte Chlorid- und Sulfatgehalte (vgl. Kap. 6.2).

In folgender Tabelle ist die abfallrechtliche Deklaration der festgestellten Verunreinigungen zusammengefasst.

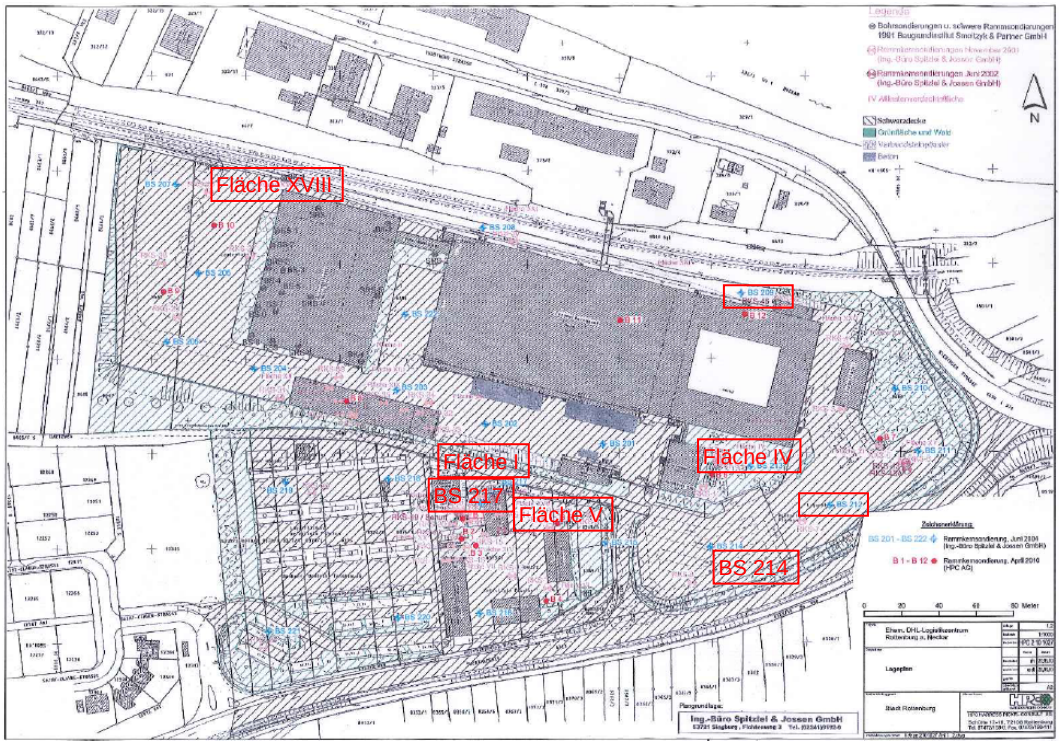
Bereich	Angesetzte Fläche	Tiefe Verunreinigungen	Angesetztes Volumen der Verunreinigungen	Deklarationsrelevante Schadstoffe	Deklaration gem. VwV Bodenverwertung [7]
I Tankstelle	150 m²	1 m	150 m³	MKW	Z 1.1
IV Heizöltanks	100 m²	2 m	200 m³	MKW	Z 1.2
V Altöltank	100 m²	2 m	200 m³	Chrom (Eluat), MKW	Z 2
XVIII Ehem. Schrottplatz/ Lager	400 m²	0,8 m	320 m³	PAK	Z 1.2
XVII Salzlager	150 m²	1 m	150 m³	Chlorid (Eluat) (Annahme aufgrund Nutzung und Feststoffgehalten)	> Z 2, DK I
Freiflächen (Bereich BS 214)	1 000 m²	0,7 m	700 m³	PAK	Z 1.2
Freiflächen (Bereich BS 217)	300 m²	0,8 m	240 m³	PAK	Z 1.2
Sonstige Freiflächen	1 000 m²	0,5 m	500 m³	SM 8	Z 0*

Tabelle 14: Abfallrechtliche Einstufung Bodenproben

Entsprechend den durchgeführten Untersuchungen ist bei evtl. Baumaßnahmen in den o. g. Abschnitten mit verunreinigtem Bodenaushub entsprechend den Zuordnungswerten Z 0* bis oberhalb Z 2 gem. VwV Bodenverwertung zu rechnen.

Bei Erd- und Aushubarbeiten ist daher eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen.

Seite 29 und 30



Entsorgungsrelevante Mehrkosten für Bodenaushub siehe Kapitel 8 (ab Seite 30 ff.).

Es ist eine **fachgutachterliche Begleitung** für die Aushubüberwachung bei den Tiefbauarbeiten inkl. Hinweise zur Separierung unterschiedlich verunreinigter Materialien, Mischprobeentnahmen von separierten Aushubchargen, Laboranalytik, Klärung des Entsorgungswegs, Schlussdokumentation der Maßnahme **erforderlich**.

Es sind verwertungs-/entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen vorhanden. Im Vorfeld der Bauausführung ist mit den annehmenden Stellen abzuklären, in welchem Umfang Deklarationsanalysen erforderlich sind.
Es wird empfohlen, die abzufahrenden Böden auf der Baustelle in Zwischenmieten bereitzustellen, repräsentative Mischproben zu entnehmen, diese auf die relevanten Schadstoffparameter zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Für baubegleitende Deklarationsanalysen sind Analysezeiten von vier bis fünf Werktagen einzuplanen.

Bodenaustausch wird derzeit vorgenommen und durch die hpc AG begleitet. Sobald Bericht vorliegt wird Textpassage entsprechend überarbeitet.

Im Anhang 3 zum Gutachten sind die Ergebnisse der Orientierenden Bausubstanzerkundung dargestellt.

Im Rahmen der Bausubstanzuntersuchung wurden untergeordnet nutzungsbedingte Verunreinigungen festgestellt. Es bestehen jedoch in verschiedenen Gebäudeteilen baustoffbedingte Kontaminationen. So wurden in mehreren Gebäuden asbesthaltige Materialen in Form von Welleternitplatten vorgefunden. Außerdem sind in verschiedenen Gebäuden Dichtmaterialen und Isolierungen (künstliche Mineralfasern, Dachabdichtungen, Styrodure) vorhanden (siehe Kapitel 5, Seite 19 ff.).

Die beschriebenen Materialen bedingen bei unverändertem baulichen Zustand keine unmittelbaren Gefährdungen (z.B. für die menschliche Gesundheit), so dass auch hier keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Fall von evtl. Rückbaumaßnahmen, sind die entsprechenden Rückbaumassen aber teilweise als gefährlicher Abfall einzustufen (Kapitel 5.3, 5.4 und 6, Seite 22 ff.). Daher ist im Fall von Baumaßnahmen von Mehrkosten durch den getrennten Materialausbau, Arbeitsschutzmaßnahmen und bei der Materialentsorgung auszugehen (Kapitel 7, Seite 25 ff.).

Die **Entsorgung der gefährlichen Abfälle** ist bei der Sonderabfallagentur (SAA), Stuttgart, anzumelden (**Bauherr hat die Nachweispflicht**). Die **ordnungsgemäße Entsorgung** der Materialien **muss** auf Grundlage der erforderlichen Nachweise (Entsorgungsnachweise, Transportgenehmigung, Begleit-, Übernahmen-, Wiegescheine etc.) gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise **dokumentiert werden.**

3. Baugrundgutachten

Für die Erschließung des Gebiets wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. HPC AG, Baugrundgutachten – Erschließung Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar, Projekt -Nr. 2123721, Rottenburg am Neckar, 26.04.2013.

Der Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen, Löss-, Aue-, Verwitterungslehm, Fließerden, älteren Hochterrassenschotter und Neckarkiesen. Diese Lockerböden werden von den Schichten des Lettenkeupers und Oberen Muschelkalks unterlagert.

Lage, Schichtaufbau des Untergrunds

Der nördliche Geländeteil liegt auf ca. +340 m ü NN, südlich der Bahnlinie liegt das Geländeniveau nach einem Geländesprung zwischen ca. +349 m ü NN an der Bahnlinie und ca. +354 m ü NN weiter im Süden.
Im Bereich der Grünflächen ist mit ca. 20 bis 40 cm Oberboden zu rechnen. Bis ca. 1 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK), in kleineren Teilbereichen bis ca. 4 m unter GOK bestehen Auffüllungen. Darunter folgt Lehm, Schluff, mit variierenden Ton- und Sandgehalten, teilweise mit Pflanzenresten, was auf Auelehm schließen lässt, teilweise mit Tonstein- und Mergelsteinbröckchen, teilweise als Lösslehm erhalten. Die Mächtigkeit schwankt zwischen ca. 1 bis 2 m und ca. 9 m. Als Tendenz ist von Norden nach Süden eine Zunahme der Mächtigkeit dieser Lehmböden erkennbar. In diese Lehmböden eingeschaltet sind im südlichen Bereich ab ca. 3 bis 4 m unter GOK (Unterhalb ca. 336 m ü NN) die älteren Hochterrassenschotter.
Zur Tiefe gehen diese Böden über in den Lettenkeuper (ku), felsartig. Der Übergang wird gekennzeichnet durch eine geringmächtige Übergangszone von bröckelig-festem Mergelstein. Darunter folgen zunehmend felsartig Lagen des Lettenkeupers. Diese Schichten konnten durch die Rammkernsondierungen nicht erschlossen werden. Der Übergang zu den sogenannten Grünen Mergel im oberen Lettenkeuper liegt nach den Kernbohrungen auf ca. + 343 m ü NN.
Der Übergang zum Oberen Muschelkalk (OK Trigodonusdolomit) liegt bei ca. +322 m ü NN.

Hydrologische Verhältnisse, Bemessungswasserstand, Versickerung

Die Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden bindigen Böden ist sehr gering ($k < 10^{-6}$ m/s). Bei sehr feuchter Witterung kann zumindest zeitweise und lokal begrenzt Schichtwasser auftreten. Bei einigen Bohrungen wurde in den Dolomitsteinlagen des Lettenkeupers ab ca. + 338 m ü NN Grundwasser angetroffen, vermutlich ein schwebender Grundwasserleiter. In der Bohrung auf dem Grundstück Tübinger Straße 56 wird der Ruhewasserspiegel mit +336,14 m ü NN angegeben. Demnach wäre dies der Grundwasserstand im Oberen Muschelkalk. Dieser bildet einen überregional bedeutenden Grundwasserleiter.

Bei Bauvorhaben, die mit üblichen Untergeschosshöhen in den Untergrund einbinden, ist nicht mit Grundwasser zu rechnen. Zeitweise ist jedoch aufstauendes Sickerwasser zu erwarten. Dränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden und eine freie Vorflut z. B. in den Neckar kann nur sehr aufwändig realisiert werden. Bei Bedarf werden ergänzende Detailerkundungen erforderlich.

Bei den anstehenden Untergrundverhältnissen ist eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser nicht möglich.

Im Gips- und Lettenkeuper können sulfathaltige Böden angetroffen werden, wobei der Gips zumindest oberflächennah größtenteils ausgelaugt wurde (Residualböden). Für erdberührte Bauteile wird als Mindestexpositionsklasse XA1 empfohlen (gegen schwachen Sulfatangriff resistenter Beton).

Die obersten bindigen Auffüllungen und Lehmböden weicher Konsistenz haben eine eingeschränkte Tragfähigkeit. Ab ca. 2 bis 3 m unter GOK nimmt die Tragfähigkeit in den Lehmböden mindestens steifer Konsistenz etwas zu. Höher tragfähig sind Lehmböden halbfester Konsistenz bzw. Hochterrassenschotter und verlehmte Neckarkiese. Der Übergang zu den gut tragfähigen Lettenkeuperschichten liegt südlich der Eisenbahnlinie bei ca. 6 bis 0 m unter GOK, nördlich der Eisenbahnlinie bei ca. 2 m unter GOK.

Vorschläge zur Gründung von Bauwerken und die Gründungsempfehlung sind im Kapitel 10 aufgeführt. Für das konkrete Baufeld sind ergänzende Detailuntersuchungen erforderlich.

Im Kapitel 11 (Abdichtung/Schutz von Gebäuden vor Durchfeuchtung) wird ausgeführt, dass erdberührende Bauteile und Untergeschosse gegen aufstauendes Sickerwasser (z. B. nach DIN 18 195-6) abzudichten sind.

4. Bodenschutz

Bei Bodenarbeiten sind entsprechend der Regelwerke und Richtlinien beachtlich (z.B. Bodenschutzverordnung, Bodenschutzgesetz, DIN-Normen).
Es sind verwertungs-/entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen vorhanden. Im Vorfeld der Bauausführung ist mit den annehmenden Stellen abzuklären, in welchem Umfang Deklarationsanalysen erforderlich sind (s.o.).

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein "Baugrundgutachten“ vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und - soweit erforderlich - durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

5. Pflanzlisten

Entsprechend den textlichen Festsetzungen wird empfohlen, die geforderten Anpflanzungen aus den folgenden Pflanzlisten auszuwählen:

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling

Pflanzliste 3: Obstgehölze

Zwetschgen

Walnuss

Äpfel (Sortenauswahl)

Berlepsch	Gravensteiner
Brettacher	Hauxapfel
Bittenfelder Sämling	Jakob Fischer
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm
Boskop	Klarapfel
Gewürzluiken	Landsberger Renette
Glockenapfel	Oldenburger

Birnen (Sortenauswahl)

Alexander Lukas	Oberösterreichische Weinbirne
Gelbmöstler	Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne
Gräfin von Paris	Stuttgarter Geishirtle
Grüne Jagdbirne	Williams Christbirne
Gute Luise	

Kirschen (Sortenauswahl)

“Knorpelkirsche“, “Große Schwarze Kirsche“, “Hedelfinger“

Die Gehölze sollen als kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten gepflanzt werden.

Pflanzliste 4: Sträucher

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 5: Kletterpflanzen

Kletterpflanzen

Clematis vitelba	Waldrebe
Clematis montana „Rubens“	Waldrebe
Clematis tangutica	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera heckrottii	Geißblat
Lonicera tellmanniana	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum auberti	Kletterknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Kletterrosen

Es sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

6. Dachbegrünung

Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

7. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Straßenkörpers der L 385 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 385 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Tübingen vorgenommen werden.
Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben des Landratsamtes bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Landratsamt vorgenommen werden.

9. DIN Normen/ Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

10. Lärmschutz

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 385, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 385 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.