



**Zeichenerklärung**  
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 11 BauNVO

**GE** Gewerbegebiet  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO

**GRZ** Grundflächenzahl  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

**GFZ** Geschossflächenzahl  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

**GH** Gebäudehöhe als Höchstgrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 bis 23 BauNVO

**a** Abweichende Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

**Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Öffentliche Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**Öffentliche Straßenverkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Öffentlicher Gehweg**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Öffentlicher Wirtschaftsweg**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

**Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

**Öffentliche Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Private Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,  
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

**Mulden-Rigolen-System**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**  
§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO

**Geplante Grundstücksgrenze**



**VERFAHRENSVERMERKE**

**Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB**  
i.V. mit § 13a BauGB **27.11.2018**  
Ortsübliche Bekanntmachung am 07.12.2018

**Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB** **27.11.2018**  
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2018 bis 18.01.2019  
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,  
gesonderter Textteil sowie örtliche  
Bauvorschriften in der Fassung vom 02.08.2018

Begründung in der Fassung vom 02.08.2018

**Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB** **22.10.2019**  
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,  
gesonderter Textteil sowie örtliche  
Bauvorschriften in der Fassung vom 02.08.2018, ergänzt 23.08.2018

Begründung in der Fassung vom 23.08.2018

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

Rottenburg am Neckar, den 04.11.2019

gez. T. Weigel gez. A. Garthe  
Erster Bürgermeister Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB** **24.01.2020**

Rottenburg am Neckar, den 24.01.2020 gez. A. Garthe  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

**. FERTIGUNG**

**BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„Wasenäcker - Erweiterung“ - 1. Änderung**

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil  
Planteil vom 02.08.2018 / 23.08.2019 **Rechtsverbindlich seit 24.01.2020**

**NUTZUNGSSCHABLONE**

BAUGEBIET	GEBÄUDEHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE
GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL
	BAUWEISE



KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
SEEBRONN

# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung

**Textteil vom 02.08.2018, ergänzt 23.08.2019**

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 04.11.2019

gez. T. Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB**

24.01.2020

Rottenburg am Neckar, den 24.01.2020

gez. A. Garthe  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

## Rechtsgrundlage

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wasenacker-Erweiterung“, rechtsverbindlich seit 05.04.2002 unverändert weiter.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGB I S. 2141), zuletzt geändert am 27.07.1997 (BGB I S. 3108).

2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGB I. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGB I. S. 466)

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGB I. S. 466).

4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGB I. S. 880).

1.0 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 - 4 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan sind die Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt, hiervon ausgenommen sind technische oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile.

Die Gebäudehöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur obersten Außenwandbegrenzung bzw. zur oberen Dachbegrenzungskante gemessen. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

### 2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, §§ 19, 20 BauNVO

Die zulässige Grundfläche und Geschossfläche sind durch Planeintrag festgesetzt.

### 3.0 Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

a = abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge über 50 Meter zulässig.

### 4.0 Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

### 5.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Garagen und überdeckte Stellplätze unzulässig.

### 6.0 Verkehrsflächen und Zufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

### 7.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Straßenlärm sind innerhalb des Gewerbegebietes passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, wenn die Richtwerte der DIN 18005 - tags 65 DB, nachts 50 DB überschritten sind.

Die oben genannten Richtwerte können durch Grundrißgestaltung und / oder Lärmschutzfenster erreicht werden.

### 8.0 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Im Bereich der zu überbaubaren Fläche- einschließlich der Baustellenausfahrt und der Lagerflächen - ist der Oberboden abzugraben, zwischenzulagern und nach Beendigung der Maßnahme im Plangebiet wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

8.2 Das anfallende Dachwasser ist in offenen begrünten Rinnen dem Verdunstungsgraben und der Verdunstungsflächen zuzuleiten.

~~Auf den nördlich des Wendehammers liegenden Grundstücksflächen ist das Dachflächenwasser auf den Grundstücken zu verdunsten oder zu versickern. Ein Überlauf des Verdunstungs- oder Versickerungssystems an das Mulden-Rigolen-System ist vorzusehen.~~

8.3 Zum Schutz des Grundwassers sind gewerblich genutzte Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden, mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

#### 8.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (Mitte September bis Ende Februar) zu beschränken. Bis zum Beginn der Bauarbeiten sind diese Flächen dann offen zu halten, um eine Brutansiedlung durch Bodenbrüter auszuschließen.

##### Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen)

Ein Revier der Feldlerche liegt im Plangebiet. Für das verlorene Revier werden Lerchenfenster als künstliche Fehlstellen im Acker angelegt. Als Ankergrundstück für diese Maßnahme dient das städtische Flurstück Nr. 1448 auf der Gemarkung Seebronn. Im Pachtvertrag ist die entsprechende Bewirtschaftung geregelt. Die Umsetzung der Maßnahme kann auf dem kompletten Schlag stattfinden. Der Schlag beinhaltet sechs Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 5,4 ha.

## 9.0 Pflanzfestsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### 9.1 Einzelpflanzungen

Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern Bäume zu pflanzen. Von den Standorten kann abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern.

Die Baumarten sind der Gehölzliste unter Ziffer II, 9.7 zu entnehmen.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

### 9.2 Erhalt von bestehenden Bäumen

Die bestehenden Pappeln im Bereich des Wassergrabens sind zu erhalten. Bei Abgang sind die Pyramiden oder Säulenpappeln nach und nach durch heimische Schwarzpappeln zu ersetzen.

### 9.3 Flächenpflanzgebot

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer II, 9.7 zu pflanzen. Die Gehölze sind in lockerer Weise als Einzelgehölze oder gestufte Gebüsche zu pflanzen. Entlang des Mulden-Rigolen-Systems dürfen nur Pflanzen gepflanzt werden, deren Wurzeln das Entwässerungssystem nicht beeinträchtigen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-Kräuter-Mischung. Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgesetzten Flächenpflanzgebotes nicht zulässig.

### 9.4 Pflanzgebot für Stellplätze

Pro 6 Stellplätze ist im Abstand von einem Meter mindestens ein Baum entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer II, 9.7 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelaum) muss mindestens 2,5 Meter x 2,5 Meter groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

### 9.5 Pflanzgebot für Fassaden oder vor Gebäuden

#### Alternative 1:

Geschlossene Wandflächen mit je 10 Meter Länge und mehr als 2 Meter Höhe sind entweder durch Kletterpflanzen oder vorgesezte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen.

#### Alternative 2:

Für den Fall, dass keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist vor jeder geschlossenen Wandfläche mit 10 Meter Länge und über 2 Meter Höhe in einem Abstand von 6 Meter vor den Fassaden mindestens ein Baum zu pflanzen. Bäume, die nach Ziffer III, 1.0 zu pflanzen sind und sich in einem Abstand von maximal 6,0 Metern vor den Fassaden befinden sind anzurechnen.

Anpflanzungen nach beiden Alternativen sind entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer II, 9.7 vorzunehmen.

9.0 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,  
siehe Ziffer III, 1.0

9.7 Gehölzliste

1. Bäume

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche

<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommerlinde
Hochstamm-Obstbäume verschiedener Arten		

2. Sträucher

<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel

3. Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Lonicera heckrotii</i>	-	Geißblatt
<i>Lonicera tellmaniana</i>	-	Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<del><i>Polygonum aubertii</i></del>	-	<del>Kletterknöterich</del>
<i>Wisteria sinensis</i>	-	Blauregen

Kletterrosen

10.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB  
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und  
soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsfläche angrenzenden  
Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,00 m von der  
Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und  
Stützmauern festgesetzt.

Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit  
0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

## Hinweise

### 1.0 Geländeschnitte, Bodenschutz

Dem Bauantrag sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück sowie ein Verwertungskonzept über anfallenden Erdaushub beizufügen. Unbelasteter Mutterboden ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück unterzubringen.

### 2.0 Pflanzplan

Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

### 3.0 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

### 4.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets Bronnbachquelle (Schutzzone III B). Die Schutzbestimmungen sind zu beachten. Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Gewässerdirektion Donau/Bodensee, Bereich Ulm zur Stellungnahme vorzulegen.

### 5.0 Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll im Bereich des zu errichtenden Gebäudes der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargebäuden sind zu berücksichtigen.

### 6.0 Bodendenkmalpflege

~~Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.~~

### **Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **7.0 Ordnungswidrigkeiten**

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

#### **8.0 Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten**

Bei den Außenanlagen ist die Beleuchtung auf das notwendige Minimalmaß zu reduzieren. Es sind abstrahlungsarme, insektenschonende Leuchten zu verwenden. 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.

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Wasenacker-Erweiterung“, rechtsverbindlich seit 05.04.2002, gelten unverändert weiter.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1996 (GBl 1995 S. 617).

**1.0 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
Mindestens 10 % der gesamten Grundstücksfläche sind auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch anzulegende Fläche ist mindestens ein Baum oder ein Strauch entsprechend der Gehölzliste Ziffer II, 9.7 zu pflanzen. Begrünte Dächer sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche anzurechnen.

#### 2.0 Stellplätze

Zur Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

#### 3.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Gebäuden, Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen in den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb, Grün. Bei der Errichtung beleuchteter Werbeanlagen muss gewährleistet sein, dass Verkehrsteilnehmer auf der L 361 nicht geblendet werden.

#### 4.0 Niederspannungsleitungen, Fernmeldefreileitungen

Niederspannungsleitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

#### 5.0 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung darf nur Dachflächenmaterial verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Versickerung von Dachflächenwasser darstellt.

### Ordnungswidrigkeit § 75 Abs.3 Nr.2 LBO

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).



## **Inhalt**

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
  - 4.1 Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“
  - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
  - 4.3 Belange des Umweltschutzes / Artenschutzes
  - 4.4 Planungsverfahren
- 5. Planänderungen**
- 6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 7. Flächenbilanz**

## **Anlagen**

### **Anlage 1:**

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ (verkleinerte Übersicht)

### **Anlage 2:**

Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ - 1. Änderung vom 02.08.2018 (1 Deckblatt)

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

In Seebronn besteht die Nachfrage von überwiegend ortsansässigen Gewerbetreibenden nach gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben.

Die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs „Wasenäcker-Erweiterung“ hat eine Fläche von ca. 17.800 m<sup>2</sup> und war ursprünglich für die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes vorgesehen. Der Ortschaftsrat favorisiert die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben, daher erfolgt eine neue Gliederung dieser nördlichen Baugebietsfläche in mehrere kleinteiligere Baugrundstücke.

Um die Baugrundstücke erschließen zu können, wird im Anschluss an den vorhandenen Wendehammer die Stichstraße nach Norden hin verlängert und schließt dann ebenfalls mit einem Wendehammer ab.

Der Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ wurde in den 2000er Jahren erstellt, und stellt Gewerbebauflächen bereit; er ist seit dem 05.04.2002 rechtsverbindlich.

Aktueller Anlass zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sind die geplanten Ansiedlungen / Vergrößerung von überwiegend ortsansässigen Betrieben. Dazu ist die Erweiterung des Erschließungssystems erforderlich, da lediglich ein großes Grundstück vorhanden ist. Der gegenwärtige Grundstückszuschnitt ist für die kleineren und mittleren Betriebe nicht geeignet.

Das Entwässerungskonzept mit dem Mulden-Rigolen-System wird grundsätzlich beibehalten. Mit der 1. Änderung wird das Entwässerungskonzept dahingehend geändert, dass auch die nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs das unbelastete Dachflächenwasser dem Mulden-Rigolen-System zuleitet. Dazu wird das System entsprechend nach Norden hin verlängert und um eine zusätzliche Rigole (Abmessungen ca. 11 x 40 m) ergänzt, um das Volumen aufnehmen zu können.

## **2. Übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 09.08.2018) ist das Gewerbegebiet „Wasenäcker-Erweiterung“ als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Beschreibung des Planbereiches**

Das ca. 3,6 ha große Gewerbegebiet „Wasenäcker-Erweiterung“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar – Seebronn und fällt leicht nach Süden hin ein, von etwa 446 m.ü.NN auf 437 m.ü.NN.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch einen asphaltierten Feldweg begrenzt, der durch den Öfenwald nach Oberndorf führt. Westliche Gebietsgrenze bildet die bestehende Bebauung (u. a. eine größere Gewerbehalle). Im Süden verläuft ein asphaltierter Feldweg in Richtung Heuberger Hof / Wendelsheim. Östlich schließen sich ackerbaulich genutzte Feldfluren an.

Der zu ändernde Bereich ist die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs. Es handelt sich um die Fläche zwischen Ende des Wendehammers und den asphaltierten Feldweg im Norden. Die innere Erschließung erfolgt über die Roseckstraße, welche das Gewerbegebiet an die Landesstraße L361 anbindet.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Die von der 1. Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar. Grundstücksverkäufe im Änderungsbereich an ortsansässige Gewerbebetriebe stehen aktuell an.

##### 4.1 Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“

Der Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“, rechtsverbindlich seit dem 05.04.2002 setzt ein Gewerbegebiet fest.

Innerhalb des Gewerbegebiets „Wasenäcker-Erweiterung“ übernimmt die Roseckstraße die Erschließungsfunktion.

Die Erschließung des Gebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße (Lagebezeichnung: ebenfalls Roseckstraße) des Gewerbegebiets „Wasenäcker“. Die Abzweigung zum Gewerbegebiet von der Landesstraße L361 befindet sich an der östlichen Ortseinfahrt von Seebronn.

Der Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ trifft hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen differenzierte Festsetzungen unterteilt in die nördliche und südliche Teilfläche des Geltungsbereichs.

Die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl sowie die Bauweise sind für den gesamten Geltungsbereich einheitlich festgesetzt. Die Werte orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wasenäcker“. Die Festsetzungen gelten unverändert weiter.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Erfordernis der Planaufstellung mit den Erweiterungswünschen eines bestehenden Gewerbebetriebes und den Wünschen nach weiteren Gewerbeflächen für örtliche Handwerke beschrieben.

Mit der 1. Änderung soll die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben auch in der nördlichen Teilfläche ermöglicht werden. Eine Ansiedlung der gewünschten Zielgruppe ist aufgrund des gegenwärtigen Grundstückszuschnitts und der Erschließungssituation nicht realisierbar.

Flächenbilanz:

	„Wasenäcker-Erweiterung“	„Wasenäcker-Erweiterung“ - 1. Änderung
Verkehrsfläche in m <sup>2</sup>	ca. 2.000 m <sup>2</sup>	ca. 3.500 m <sup>2</sup>
Differenz Verkehrsfläche	Ausgangsbasis	+ 1.500 m <sup>2</sup>

Die Mehrfläche der Verkehrsflächen geht zulasten der Gewerbebauflächen. Bei der Verkehrsfläche ist von einer Vollversiegelung auszugehen. Die GRZ ist im Planbereich für die GE-Fläche mit 0,8 festgesetzt. Daraus folgt, dass von einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 20 % im Bereich der GE-Fläche für die Straßenfläche auszugehen ist.

$3.500 \text{ m}^2 - 2.000 \text{ m}^2 = 1.500 \text{ m}^2$  (Fläche Erweiterung Stichstraße mit Wendehammer, ohne bestehende Stichstraße mit Wendehammer)

$1.500 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1.200 \text{ m}^2$  (seither zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO)

$1.500 \text{ m}^2 - 1.200 \text{ m}^2 = \underline{300 \text{ m}^2}$  zusätzlich versiegelte (Verkehrs-)Fläche

Insgesamt bleibt jedoch die **zusätzliche Versiegelung** mit **300 m<sup>2</sup>** weit unter dem Schwellenwert des § 13a BauGB mit 20.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zurück.



„Wasenäcker-Erweiterung“



„Wasenäcker-Erweiterung“ – 1 Änderung

## 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

### Artenschutz

Auch in einem beschleunigten Verfahren sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu berücksichtigen. Im südlichen Teilbereich ist die Stichstraße mit Wendehammer bereits umgesetzt und die Ansiedlung von ersten Gewerbebetrieben ist erfolgt. Die nördliche Teilfläche ist noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

### 4.3 Belange des Umweltschutzes / Artenschutzes

#### Habitatstrukturanalyse<sup>1</sup>

Die standortbezogene Habitatstrukturanalyse wurde im Juni 2018 beauftragt und ergab folgendes Ergebnis:

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

Die überplanten Strukturen besitzen ein eingeschränktes Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten und können von diesen Tieren v. a. zur Nahrungssuche genutzt werden.

Fortpflanzungsstätten von im Offenland brütenden Vögeln können, v. a. am nordöstlichen Rand des Plangebiets, nicht ausgeschlossen werden. Auch im Umfeld sind Brutreviere von Offenlandbrütern grundsätzlich möglich. Die vorgesehenen Gewerbebauten können aufgrund ihrer Kulissenwirkung zur Verlust dieser potenziell möglichen Fortpflanzungsstätten führen. Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abschließend beurteilen zu können, wird empfohlen, vertiefte Untersuchungen der Vogelarten durchzuführen.

Darüber hinaus sind keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden, es gibt keine belastbaren Hinweise auf weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten.

#### Faunistische Kartierung/Vogelarten

Die vertiefte Untersuchungen der Vogelarten wurde im November 2018 beauftragt und ergab folgendes Ergebnis:

Im Plangebiet befindet sich ein Brutrevier der landesweit gefährdeten Feldlerche; weitere Brutreviere lagen im Umfeld, in mehr als ca. 110m Entfernung zum Plangebiet.

Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Baufeldbereinigung darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche erfolgen. Es wird der Zeitraum zwischen Mitte September und Ende Februar empfohlen. Außerhalb dieser Zeit ist eine Überprüfung der Brutreviere im Baufeld und der Umgebung (Puffer ca. 100 m) erforderlich.
- Für die Feldlerche ist eine CEF-Maßnahme notwendig (Blühstreifen/Buntbrache, Lerchenfenster). Die Maßnahme ist vor Beginn der Erschließung durchzuführen.

Als CEF-Maßnahme werden entsprechend den Vorgaben aus dem Gutachten zwei Lerchenfenster angelegt. Als Ankergrundstück für diese Maßnahme dient das städtische Flurstück Nr. 1448 auf der Gemarkung Seebronn. Im Pachtvertrag ist die entsprechende Bewirtschaftung geregelt. Die Umsetzung der Maßnahme kann auf dem kompletten Schlag stattfinden. Der Schlag beinhaltet sechs Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 5,4 ha.

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Untersuchung in Rottenburg am Neckar – Seebronn „Wasenäcker-Erweiterung“ - 1. Änderung; HPC AG, Rottenburg vom 02.10.2018.

#### 4.4 Planungsverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar beschließt am 23.10.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Wasenäcker-Erweiterung“ - 1. Änderung für dieses Gebiet sowie die Beteiligung der Behörden.

Die öffentliche Auslegung (für die Dauer eines Monats) wird voraussichtlich im IV. Quartal 2018 durchgeführt. Nach Ablauf der Auslegung werden die von den Bürgerinnen und Bürgern sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen aufgearbeitet. Das Ergebnis der Kartierung ist ggfs. noch in den Bebauungsplan einzuarbeiten, ggfs. Wäre dann eine erneute, verkürzte Auslegung erforderlich. Auf dieser Grundlage kann dann die Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Ortschaftsrat Seeborn (Empfehlungsbeschlüsse) und den Gemeinderat erfolgen.

#### 5. Planänderungen

Mit der geplanten 1. Änderung soll nun die Ansiedlung von weiteren kleinen und mittleren Betrieben ermöglicht werden. Zu diesem Zweck muss die Erschließung erweitert werden. Die gewünschte Einteilung in kleinteilige Baugrundstücke ist nur durch die Erweiterung der Erschließung möglich.

Im Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ ist vorgesehen, das unbelastete Dachflächenwasser einem Mulden-Rigolen-System zuzuführen. Um das Dachflächenwasser der neuen, kleinteiligen Baugrundstücke dem vorhandenen Rigolen-Mulden-System zuführen zu können, müssen die Entwässerungsmulden nach Norden hin verlängert werden. Die Mulden verlaufen an der West- und an der Ostgrenze des Geltungsbereichs. Eine zusätzliche Sickerfläche (Abmessungen ca. 11 x 40 m) an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist notwendig um die anfallende Menge entsprechend aufnehmen zu können.

Für Wartungszwecke an den Mulden und an der Rigole wird ein Zufahrtsweg abgehend vom bestehenden Wendehammer nach Westen hin ausgeführt.

##### Zeichnerische Festsetzungen

- Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden
- Anpassung der Baufenster im nördlichen Bereich des Plangebiets an die neue Erschließungssituation
- Festsetzung eines öffentlichen Weges (Sicherung Pflegemaßnahme und Instandhaltung)
- Festsetzung von öffentlicher und privater Grünfläche
- Festsetzung Flächenpflanzgebot und Pflanzgebot für Einzelbäume
- Festsetzung zu erhaltende Einzelbäume
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität

##### Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen gelten entsprechend dem Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ weiter.

- Die Festsetzung 8.2 wird wie folgt korrigiert:

~~Das anfallende Dachwasser ist in offenen begrünten Rinnen dem Verdunstungsgraben und der Verdunstungsfläche zuzuleiten. Auf den nördlich des Wendehammers liegenden Grundstücksflächen ist das Dachflächenwasser auf den Grundstücken zu verdunsten oder zu versickern. Ein Überlauf des Verdunstungs- oder Versickerungssystems an das Mulden-Rigolen-System ist vorzusehen.~~

- Die Festsetzung 8.4 Artenschutz wird ergänzt
- Der Hinweis 6.0 zu Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde wurde aktualisiert
- Der Hinweis 8.0 Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten wird ergänzt

Art und Maß der Bebauung orientieren sich an den bereits bestehenden Angaben der nördlichen Teilfläche im Geltungsbereich.

## 6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bauleitplanung wird verwaltungsintern erstellt (entspricht Honorar nach HOAI 2013 - brutto)	ca. 15.000 EUR
Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung	ca. 1.900 EUR
Kartierung Vogelarten	3.500 EUR
Artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF-Maßnahmen)	1.000 EUR

Straßenbau mit Straßenbeleuchtung einschl. Nebekosten	ca. 850.000,- EUR
Kanalisation (SER)	ca. 750.000,- EUR

Die Folgekosten für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Grünflächenpflege, Markierung/Beschilderung und Winterdienst belaufen sich nach der Schätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom 27.08.2019 auf ca. 24.550,- EUR pro Jahr.

## 7. Flächenbilanz (ca.)

Geltungsbereich	3,60 ha	100 %
GE	2,50 ha	69,44 %
Verkehrsfläche	0,35 ha	9,72 %
Grünfläche öffentlich inkl. Mulde	0,50 ha	13,89 %
Grünfläche privat	0,24 ha	6,67 %
Weg	0,01 ha	0,28 %

Rottenburg am Neckar, den 23.08.2019

gez. Isabelle Amann  
**Stadtplanungsamt**

gez. Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**



**Anlage 2:**  
**Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ - 1. Änderung vom 02.08.2018, ergänzt am 23.08.2019 (1 Deckblatt)**

