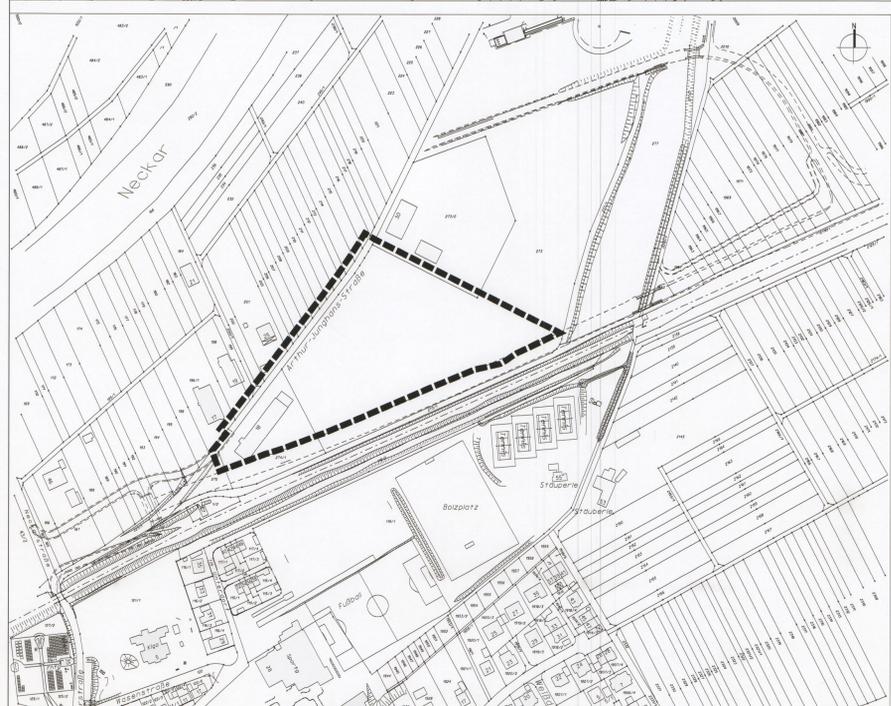




### Zeichenerklärung

GE	Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
SO	Sondergebiet "Schuppenanlage" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
TH	Traufhöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
FH	Firsthöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
OK	Dachoberkante § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
o	Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
[Blue Box]	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
[Arrow]	Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Dashed Box]	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
[Yellow Box]	Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Hatched Box]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Dotted Box]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Lightning Bolt]	Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
[Green Box]	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Eingrünung, Durchgrünung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Light Green Box]	Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Eingrünung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Blue Box]	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
[L]	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Cross-hatched]	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
[Pfg]	Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Green Circle]	Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Dotted Line]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
[Dashed Line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
[Dotted Line]	Geplante Grundstücksgrenze
FD	Flachdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach

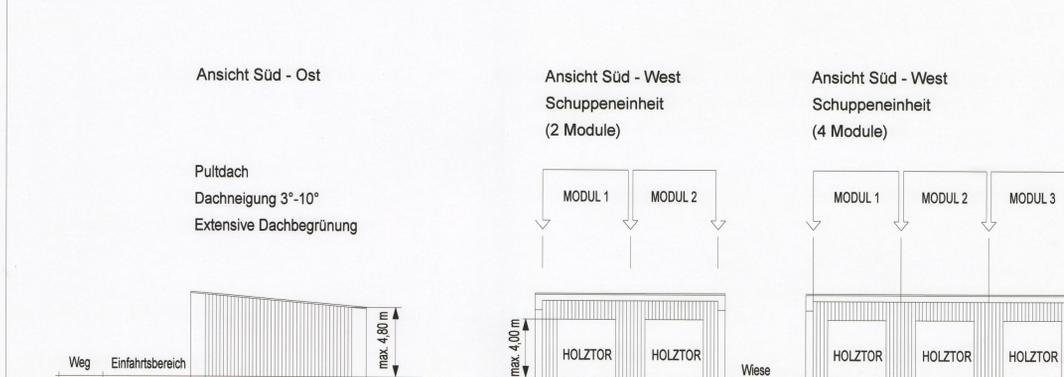
Stadtplanungsamt  
 Rottenburg am Neckar  
 20.04.2009



### Nutzungsschablone (Füllschema)

Baugebiet	Grundflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung (siehe Textliche Festsetzungen)
Höhe baulicher Anlagen (siehe Textliche Festsetzungen)	

### LANDWIRTSCHAFTLICHE SCHUPPEN BAULICHE GESTALTUNG - SYSTEMSKIZZE M 1 : 200



### VERFAHENSVERMERKE 1. ÄNDERUNG

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	17.02.2009
Ortsübliche Bekanntmachung	27.02.2009
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	—
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	17.02.2009
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	09.03.2009
bis	08.04.2009
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom	14.01.2009
und Begründung vom	14.01.2009
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	12.05.2009
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom	20.04.2009
Begründung in der Fassung vom	20.04.2009
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.	
Rottenburg am Neckar, den	13.05.2009
Bürgermeister	[Signature]
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB Datum der Rechtsverbindlichkeit	09.10.2009
Rottenburg am Neckar, den	09.10.2009
Lehrerin des Stadtplanungsamtes	[Signature]



# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Allmandäcker - 1. Änderung“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Allmandäcker - 1. Änderung“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

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

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

**1.1 Gewerbegebiet** § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

**1.1.1 Gewerbegebiet GE 1**

**1.1.1.1 Zulässig sind**

- Gewerbebetriebe aller Art (siehe auch Ziff. 1.1.1.2/1.1.1.3), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

**1.1.1.2 Nicht zulässig sind**

- Eigenständige Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

**1.1.1.3 Ausnahmen**

Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**1.1.2 Gewerbegebiet GE 2**

**1.1.2.1 Zulässig sind**

Lagerhäuser, Lagerplätze

Mit folgenden Einschränkungen:

In dem in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereich ist auf Grund von erheblichen Geruchsbelästigungen der dauernde Aufenthalt von Menschen unzulässig.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

**1.2 Sondergebiet (SO) § 11 Abs. 1, 2 BauNVO**

1.2.1 Zweckbestimmung

Erichtung von landwirtschaftlichen Schuppen

1.2.2 Zulässig ist

- das Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten
- die Lagerung von Ernteerzeugnissen und Holz

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) bzw. durch die Festlegung der Größe der Grundflächen in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen**  
§§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.1.1 Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.1.2 Sondergebiet (SO)

Die Größe der Grundflächen der Schuppen ergibt sich aus dem festgelegten Schuppentyp, der in der Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 14.01.2009 dargestellt ist. Die Größe der Grundfläche beträgt bei einer Abmessung von 6,0 m x 10,0 m je Schuppenmodul (Einzelschuppen) 60,0 m<sup>2</sup>.

Die einzelnen Schuppen sind so miteinander zu verbinden, dass eine Gebäudereihung von mindestens 2 bis maximal 4 Einzelschuppen entsteht. Zwischen den einzelnen Schuppeneinheiten ist ein Abstand von 6,5 m einzuhalten.

Die Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 14.01.2009 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO**

2.2.1 Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Höchstmaß der Firsthöhe (FH max.) bzw. durch Höchstmaß der Dachoberkanten (OK max.) festgesetzt, siehe Planeintrag.  
Firsthöhe (FH max.)

Die Firsthöhe wird bei Satteldächern vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen. Bei Pultdächern entspricht die festgesetzte maxi-

male Firsthöhe der maximalen oberen Wandhöhe, d.h. dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut.

Dachoberkante (OK max.)

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind die Dachoberkanten als Höchstmaß festgelegt.

Die Obergrenze der Höhe baulicher Anlagen über dem Höhenbezugspunkt wird durch OK max. definiert.

Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmittle.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile wie z.B. Aufzüge oder Schornsteine im Gewerbegebiet (GE 1/GE 2) diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen.

### 2.2.2 Sondergebiet (SO)

Die Höhe der Schuppengebäude wird durch Höchstmaß der Traufhöhe (TH max.) festgesetzt, siehe Planeintrag.

Die Traufhöhe wird ab Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Höhenbezugspunkt ist die für die Erschließung der betreffenden Schuppeneinheit erforderliche öffentliche Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg) in Gebäudemittle.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### 4.1 Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)

Lagerplätze und Lagerflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4.2 Sondergebiet (SO)

Innerhalb der Baugrenzen sind nur Schuppengebäude entsprechend der Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 14.01.2009 zulässig, diese ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## 5. **Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### Sondergebiet (SO)

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist zwingend.

## 6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

### Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen/ Anbauverbotsfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In dem als nicht überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichneten Bereich entlang der planfestgestellten Trasse B 28 neu (Anbauverbotsfläche) sind sämtliche bauliche Anlagen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

## **8. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der planfestgestellten Trasse B 28 neu sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

### Sondergebiet (SO)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dient der Zufahrt zu den Schuppeneinheiten. Direkte Ein- und Ausfahrten zu den Schuppen sind von der Arthur-Junghans-Straße aus unzulässig.

## **9. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

In der Planzeichnung ist eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.

## **10 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

### **10.1 Öffentliche Grünflächen**

#### Zweckbestimmung Eingrünung / Durchgrünung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Wiese anzulegen; geeignet ist die Einsaat einer pflegeextensiven Gras-Kräuter-Mischung oder eine Heublumensaat aus umliegenden Flächen.

Die Einfahrtsbereiche zu den einzelnen Schuppen sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen (bspw. mit Schotterrassen). Die maximale Breite der Zufahrten entspricht der Breite der zugehörigen Schuppeneinheit, zwischen den Einfahrten ist jeweils ein Wiesenstreifen von mindestens 6,5 m Breite anzulegen. Siehe auch Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 14.01.2009, diese ~~20.03.2004~~ ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Teil der öffentlichen Grünfläche ist auch eine zeichnerisch festgesetzte Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (s. Ziff. 11.2) und Flächen- bzw. Einzelpflanzgebote (s. Ziff. 14.1 und Ziff. 14.2). Darüber hinaus ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Leitungsrecht festgesetzt (s. Ziff. 13).

### **10.2 Private Grünflächen**

#### Zweckbestimmung Eingrünung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünfläche ist als Wiese anzulegen; geeignet ist die Einsaat einer pflegeextensiven Gras-Kräuter-Mischung.

Teil der privaten Grünfläche ist auch eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (s. Ziff. 11.1) und Flächen- bzw. Einzelpflanzgebote (s. Ziff. 14.1 und Ziff. 14.2).

Darüber hinaus ist im Bereich der privaten Grünfläche ein Leitungsrecht festgesetzt (s. Ziff. 13).

In den Grünflächen sind Versickerungsanlagen sowie Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser (z.B. Löschwasserteiche) zulässig.

## **11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

### **11.1 Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)**

Zur Aufnahme von Niederschlagswasser bei Regenereignissen über dem Bemessungsansatz der Versickerungsanlagen ist entlang der südlichen Bebauungsplangrenze entsprechend der Planzeichnung ein offener Graben herzustellen. Bei der Herstellung und Gestaltung des Grabens sind die Hinweise Ziff. 5 zu beachten.

### **11.2 Sondergebiet (SO)**

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers, welches nicht von den begrünten Dächern aufgenommen werden kann, ist entlang der nordöstlichen Bebauungsplangrenze entsprechend der Planzeichnung ein offener Graben herzustellen. Dieser ist mit dem neu herzustellenden Graben entlang der südlichen Bebauungsplangrenze zu verbinden. Bei der Herstellung und Gestaltung der Gräben sind die Hinweise Ziff. 5 zu beachten.

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

### **12.1 Bodenschutz**

Im Bereich der zu überbauenden Fläche - einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen - ist der Oberboden 30 cm tief abzugraben, zwischenzulagern und nach Beendigung der Maßnahme wieder aufzubringen. Vor dem wieder aufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

### **12.2 Grundwasserschutz**

#### **12.2.1 Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)**

Es sind Anlagen zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern von Dach- und Hofflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt den Grundstückseigentümern.

Drainagen mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind nicht zulässig.

#### **12.2.2 Sondergebiet (SO)**

Um eine Verunreinigung des Grundwassers mit Treib- und Schmiermittel zu verhindern, sind die Fußböden der Gebäude in dichtem Beton auszuführen.

### **12.3 Minimierung der Versiegelung**

#### **12.3.1 Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)**

Hof- und Stellplatzflächen sowie nur zeitweise befahrene Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie zum Beispiel Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Bereiche gewerblich genutzter Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden sowie stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen, Be- und Entladeflächen sind zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die anfallenden Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

#### **12.3.2 Sondergebiet (SO)**

Der Wirtschaftsweg und die Einfahrtsbereiche zu den Schuppen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (zum Beispiel Wassergebundene Wegedecke/ Schotter oder Schotterrasen) herzustellen.

## 12.4 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

## 13. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplangebiet wird zu Gunsten der Fair Energie GmbH ein Leitungsrecht für eine Hochdruckerdgasleitung festgesetzt. Im Bereich des Leitungsrechtes sind folgende Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

- Jede Überbauung (auch z.B. durch Zaunsäulen, Schilder) ist unzulässig
- Ablagerung von Material ist unzulässig
- Pflanzung von Bäumen ist unzulässig, bestehende Bäume sind zu entfernen
- Geländeneiveauveränderungen sind unzulässig; geringfügige Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Fair Energie GmbH
- Die Oberflächengestaltung ist mit der Fair Energie GmbH abzustimmen
- Leitungsverlegungen im Bereich des Leitungsrechtes bedürfen eines Kreuzungsvertrages und sind nach Möglichkeit zu vermeiden
- Es muss jederzeit die Zugänglichkeit für Wartungs-, Kontroll- und Instandsetzungsarbeiten gewährleistet sein.

## 14. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind von den Bauherren Anpflanzungen vorzunehmen.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß den Artenlisten unter Ziff. 11 der Hinweise zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen.

Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

### 14.1 Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen „Pfg“

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans sind auf den öffentlichen und privaten Grünflächen flächenhafte Anpflanzungen festgesetzt (s. Ziff. 10.1 und 10.2).

Die Flächen sind mit Gehölzen der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Pflanzreihen sollte ca. 1 x 1 m betragen.

### 14.2 Einzelpflanzgebot

#### 14.2.1 Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)

Die festgesetzten Einzelpflanzungen im Bereich des Flächenpflanzgebots „Pfg“ sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen der Artenliste A 2 auszuführen.

#### 14.2.2 Sondergebiet (SO)

Die festgesetzten Einzelpflanzungen entlang des Wirtschaftsweges sind mit standortgerechten einheimischen Obstbäumen der Artenliste A 3 auszuführen. Darüber hinaus sind die festgesetzten Einzelpflanzungen im Bereich des Flächenpflanzgebots „Pfg“ mit standortgerechten, einheimischen Bäumen der Artenliste A 2 umzusetzen.

#### 14.3 **Begrünung der privaten Freiflächen**

##### Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)

Es ist eine Begrünung von mindestens 20 % des Baugrundstückes zu gewährleisten.

Je 500 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubbaum der Artenliste 2 oder 4 zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen- und Einzelpflanzgebote werden hierauf angerechnet.

#### 14.4 **Fassadenbegrünung**

##### Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)

Geschlossene Wandflächen mit mehr als 10 m Länge sind dort, wo dies technisch und vom Betriebsablauf möglich ist, je 10 m Länge mit Kletterpflanzen nach Artenliste A 5 oder mit vorgesetzten bepflanzten Rankgerüsten zu begrünen. Die Pflanzstandorte müssen mindestens 1 m<sup>2</sup> aufweisen.

Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Fassade vor der Fassade ein Baum aus der Artenliste A 4 zu pflanzen.

#### 14.5 **Dachbegrünung**

##### Sondergebiet (SO)

Die Dachflächen der landwirtschaftlichen Schuppen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Entsprechend den Empfehlungen des landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Allmandäcker“ ist eine Substratschicht von 5 bis 10 cm auszubilden und mit Gräsern und Wildkräutern gemäß Artenliste 6 dauerhaft zu bepflanzen.

#### 14.6 **Stellplätze**

##### Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)

Je 5 Stellplätze ist in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen ein Laubbaum entsprechend der Artenliste A 4 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muss mindestens 8 m<sup>2</sup> groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

#### 15. **Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach den Artenlisten unter Ziff. 11.0 der HINWEISE zu ersetzen.

#### 16. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In dem in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereich ist auf Grund von erheblichen Geruchsbelästigungen der dauernde Aufenthalt von Menschen unzulässig.

**17. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind bis zu 1,00 m Höhendifferenz und maximal 2,00 m Tiefe auf den Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.

# Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Allmandäcker – 1. Änderung“

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

## RECHTSGRUNDLAGE

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 1.1 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

##### 1.1.1 Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)

Zulässig sind folgende Dachformen und Neigungen:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15°
- Flachdächer

Dachaufbauten, Lüftungsöffnungen sind ebenso wie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung zulässig.

Bei der Farbgebung der Dächer sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung unzulässig.

Für die Dacheindeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Versickerung von Dachflächenwasser darstellt. Begrünte Dächer sind zulässig, Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.

##### 1.1.2 Sondergebiet (SO)

Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 3° bis 10° zwingend vorgeschrieben.

Die Dächer sind entsprechend der Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 14.01.2009 mit einem Gefälle in nordöstlicher Richtung herzustellen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.

Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

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

## **1.2 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

### **1.2.1 Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)**

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung sowie von Glasflächen unzulässig.

Fassaden, die eine Länge von 25 m überschreiten, sind, zum Beispiel durch Fenster oder Gebäudevor- und -rücksprünge zu gliedern.

### **1.2.2 Sondergebiet (SO)**

Die Außenwände der Gebäude und die Tore sind mit vertikaler Holzschalung zu verkleiden. Es sind unbehandelte Oberflächen sowie behandelte Oberflächen in Brauntönen zulässig.

Fensteröffnungen in der Fassade sind unzulässig.

## **1.3 Bauliche Gestaltung zusammengehöriger Einheiten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

### **Sondergebiet (SO)**

Die einzelnen Schuppeneinheiten sind in Bezug auf die Farbgebung der Fassade einheitlich vorzusehen und mit einer durchgehenden Trauf- und Firsthöhe sowie einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.

## **2 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

### **Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)**

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen von Gebäuden angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig. Bandartige Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht höher als 1,0 m und nicht länger als höchstens 2/3 der Fassade sein.

## **3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

### **Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)**

Die unbebauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen.

## **4 Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

### **4.1 Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)**

Einfriedigungen aus Beton, Mauerwerk oder Ähnlichem in massiver Bauweise ab einer Höhe von 0,50 m sowie Einfriedigungen aus Stacheldraht sind unzulässig.

Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen oder zu beranken.

### **4.2 Sondergebiet (SO)**

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

## **5 Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **6 Höhenlage des Grundstückes § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO**

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

## **7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern von Dachflächen und Hofflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft herzustellen.

Von diesen Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden an Gebäuden und Anlagen ausgehen. Deshalb sind die Mindestabstände nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu Gebäuden und Grenzen einzuhalten.

Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt den Grundstückseigentümern.

### **7.1 Gewerbegebiet (GE 1/GE 2)**

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist möglichst offen, sofern dies nicht ausführbar ist, geschlossen aber oberflächennah – gegebenenfalls unter Zwischenschaltung eines (Absetz)-Schachtes – der oder den Versickerungsmulden zuzuleiten.

Die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächenmittels Rigolen oder ähnlichen Einrichtungen ist nur zusammen mit einer flächenhaften Versickerung oder in Mulden über mindestens 30 cm bewachsenen Boden zulässig (Mulden-Rigolen-Systeme).

Im Notfall (z.B. Brand, Havarie) muss die Möglichkeit bestehen, das anfallende Abwasser (z.B. Löschwasser, Öle) direkt der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Bei Regenereignissen über dem Bemessungsansatz der Versickerungsanlage (siehe unter Ziff. 6 der Hinweise) erfolgt der Überlauf an den neu herzustellenden öffentlichen Graben entlang der südlichen Bebauungsplangrenze, falls dies ohne die Benutzung eines privaten Nachbargrundstückes möglich ist. Ist dies nicht möglich, so ist der Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Belastete Niederschlagswässer sind direkt der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

### **7.2 Sondergebiet (SO)**

Zur Speicherung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser sind die Dachflächen der Schuppen extensiv zu begrünen. Überschüssiges Dachflächenwasser ist den neu herzustellenden offenen Gräben entlang der nordöstlichen und südlichen Bebauungsplangrenze zuzuführen. Bei der Herstellung und Gestaltung der Gräben sind die Hinweise Ziff. 5 zu beachten.

## **ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO**

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

## HINWEISE

### 1 **Ordnungswidrigkeit** § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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 sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

### 2 **Bodenschutz**

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

### 3 **Bodendenkmalpflege**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

### 4 **Baugrund**

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vor:

Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Baugrundgutachten für das geplante „Gewerbe- und Schuppengebiet Allmandäcker“, in 72108 Rottenburg–Kiebingen, Landkreis Tübingen, Gutachten-Nr.: IUB-04-RB-0047, Rottenburg am Neckar, 26.03.2004.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

### 5 **Offene Gräben und Mulden**

Sie sind als wechselfeuchte Standorte anzulegen und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu sollte eine Gras-/ Kräuteraussaats erfolgen, die durch geeignete Bodendecker oder Hochstauden ergänzt werden kann.

Die Gräben und Mulden sind nach Bedarf zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

### 6 **Bemessungsansatz für Versickerungsanlagen**

Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist anhand der örtlichen Regenreihen für Rottenburg am Neckar (Kostra-Atlas) und nach den Vorgaben gemäß DWA-A 138 sowie den Empfehlungen des DWA-M 153 auszuführen.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist für verschiedene Dauerstufen in folgenden Schritten durchzuführen: 5 min, 10 min, 15 min, 20 min, 30 min, 45 min, 60 min, 90 min, 120 min, 180 min, 4 h, 6 h, 9 h, 12 h, 18 h, 24 h, 48 h, 72 h.

Die nachfolgenden Bemessungsparameter sind für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen zu verwenden:

Durchlässigkeitsbeiwert Mulde:	$k_f = 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$
Durchlässigkeitsbeiwert Rigole:	$k_f = 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$
Jährlichkeit für Mulde:	$n = 0,5$
Jährlichkeit für Rigole:	$n = 0,2$
Zuschlagsfaktor nach DWA:	$f_z = 1,2$
Drosselabfluss:	$Q_{DR} = 0 \text{ l/s}$

Jährlichkeit D	n = 0,5 rN	n = 0,2 rN
5,0 min	333,6	425,4
10,0 min	210,9	272
15,0 min	161,4	309,5
20,0 min	133,5	174,1
30,0 min	102,2	134,1
45,0 min	78,2	103,4
60,0 min	64,7	86
90,0 min	46,7	61,1
2,0 h	37,1	48
3,0 h	26,9	34,2
4,0 h	21,3	27
6,0 h	15,4	19,3
9,0 h	11,3	13,8
12,0 h	8,9	10,9
18,0 h	6,5	7,9
24,0 h	5,3	6,5
48,0 h	3,3	4,1
72,0 h	2,4	2,9

D = Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen (in min, h)  
rN = Niederschlagsspende (in l/(s\*ha))

## 7 Untergeschosse im Gewerbegebiet

Untergeschosse sind nicht im Freispiegel entwässerbar.  
Bei Unterkellerungen ist mit Grund- oder Schichtwasser zu rechnen.

## 8 Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

## 9 Geländeschnitte

Den Bauunterlagen sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstückes wird im Sinne des § 10 LBO überprüft.

## 10 Pflanzplan

Den Bauunterlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

## 11 Artenlisten

### 11.1 Flächenpflanzgebot „Pfg“

Artenliste 1	
Einheimische Sträucher zur Ein- und Durchgrünung	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Liguster (Rainweide)	<i>Ligustrum vulgare</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>

### 11.2 Einzelpflanzgebot, Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung

Die unversiegelte Fläche für Einzelbaumpflanzungen muss mindestens 8 m<sup>2</sup>, besser 14 m<sup>2</sup> pro Baum betragen. Sie ist mit einer pflegeextensiven Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

Artenliste 2	
Großkronige Laubbäume zur Ein- und Durchgrünung	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Mehlbeerbaum	<i>Sorbus aria</i>

### Artenliste 3

#### Einheimische Obstbäume (Feuerbrandresistente Sorten)

Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Redfree Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)

### Artenliste 4

#### Kleinkronige Laubbäume

(Sorten für Straßenraumbegleitende Pflanzung und Abpflanzungen zur Fassaden- und Stellplatzbegrünung)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Kugelesche	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Globosa'
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> 'Browsers'

### Artenliste 5

#### Einheimische Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (Selbstklimmer)

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gewöhnlicher wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Kletterwein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

### 11.3 Extensive Dachbegrünung

Artenliste 6 Pflanzen für die extensive Dachbegrünung	
Schneepolster	<i>Sedum album</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Kalk-Blaugras	<i>Sesleria albicans</i>
Perlgras	<i>Melica ciliata</i>
Hornkraut	<i>Cerastium tomentosum</i> var. <i>columnae</i>
Tripmadam	<i>Sedum reflexum</i>
Pechnelke	<i>Lychnis viscaria</i> 'Feuer'
Frühlingsfingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Thymian	<i>Thymus serpyllum</i> / <i>Thymus spec.</i>

### 12.0 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

### 13.0 Merkblatt Baumstandorte

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Kabeltrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.

### 14.0 Erschließung

Den Baugenehmigungen ist der Hinweis beizufügen, dass die Zufahrt zum Plangebiet bis zum Bau der planfestgestellten B 28 neu mit dem Anschluss an das Plangebiet über die Neckarstraße und den höhenbeschränkten Bahndurchlass zur Arthur-Junghans-Straße erfolgen muss. Der Bahndurchlass mit einer Höhe von 3,30 m bedingt, dass nicht alle Großfahrzeuge diesen Engpass passieren können, so dass entsprechende Nutzungserschwernisse hingenommen werden müssen und die Zufahrt zum Gebiet mit kleineren Fahrzeugen bewerkstelligt werden muss. Nach Realisierung der B 28 neu und des Anschlusses können dann sämtliche Großfahrzeuge das Plangebiet anfahren. Landwirtschaftliche Fahrzeuge werden weiterhin über die Neckarstraße zufahren, die ein Überführungsbauwerk über die B 28 neu erhält.

### 15.0 Geruchsgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Allmandäcker“ wurde ein Geruchsgutachten bezogen auf die Kläranlage und den landwirtschaftlichen Betrieb erarbeitet. Dieses vorliegende Gutachten ermittelt und bewertet die Geruchsimmissionen auf der Grundlage der in Baden-Württemberg als Verwaltungsvorschrift eingeführten Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL vom 13. Mai 1998. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

## **16.0 Lärmgutachten**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Allmandäcker“ wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, um mögliche Auswirkungen der planfestgestellten „B 28 neu“ zu ermitteln. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

## **17.0 Landschaftsplanerisches Gutachten**

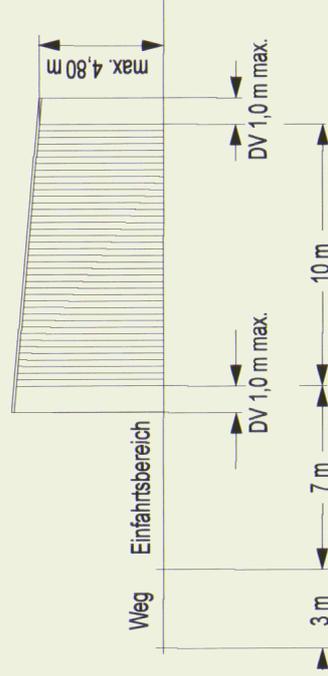
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Allmandäcker“ wurde ein landschaftsplanerisches Gutachten erarbeitet. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

### Ansicht Süd - Ost

Pultdach

Dachneigung 3°-10°

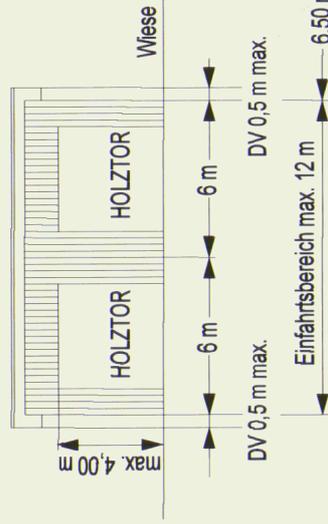
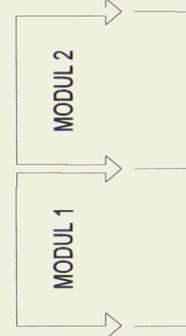
Extensive Dachbegrünung



### Ansicht Süd - West Schuppeneinheit (2 Module)

Schuppeneinheit  
(2 Module)

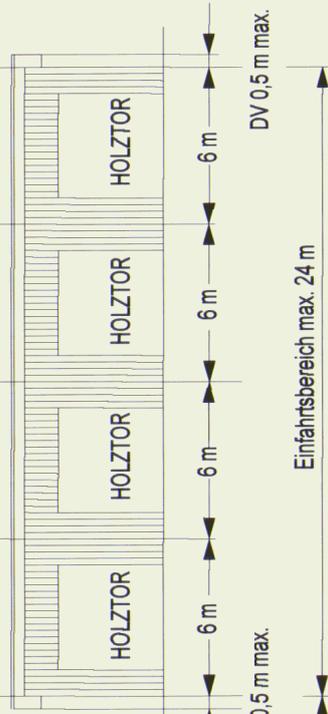
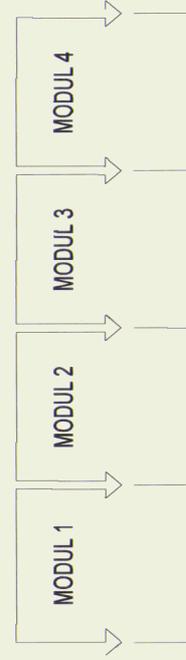
(2 Module)



### Ansicht Süd - West Schuppeneinheit (4 Module)

Schuppeneinheit  
(4 Module)

(4 Module)



# Zeichenerklärung

GE

**Gewerbegebiet**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

SO

**Sondergebiet "Schuppenanlage"**

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO

GRZ

**Grundflächenzahl**

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

TH

**Traufhöhe**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO

FH

**Firsthöhe**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO

OK

**Dachoberkante**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO

o

**Offene Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO



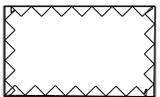
**Baugrenze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 BauNVO



**Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



**Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB



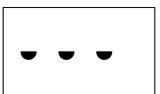
**Verkehrsfläche**

§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB



**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



**Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität**

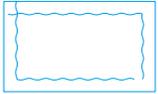
§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB



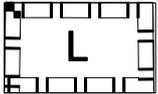
**Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Eingrünung, Durchgrünung**  
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



**Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Eingrünung**  
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



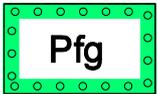
**Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**  
§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB



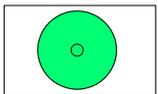
**Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



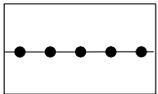
**Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB



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

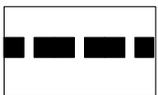


**Anpflanzen von Bäumen**  
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



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

## Sonstige Planzeichen



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



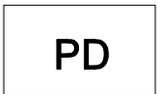
**Geplante Grundstücksgrenze**



**Flachdach**



**Satteldach**



**Pulldach**

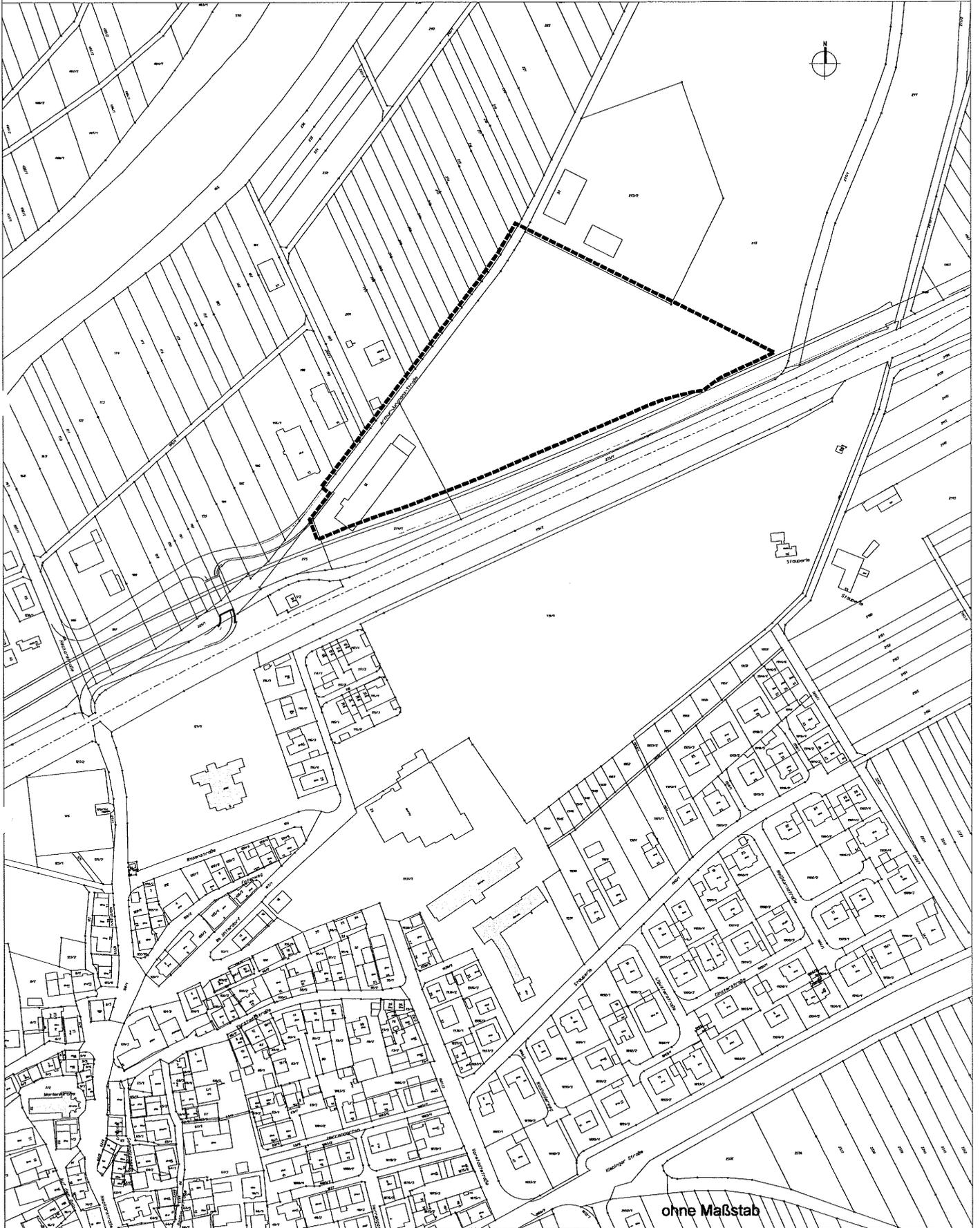
# Bebauungsplan

# " Allmandäcker - 1. Änderung "

Rottenburg am Neckar - Kiebingen

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
*Allmandäcker*

34  
Kommunaldirektion



Stadtplanungsamt  
Rottenburg am Neckar

## Begründung

**GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR**

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
"ALLMANDÄCKER – 1. ÄNDERUNG " IN KIEBINGEN**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

## **Inhalt**

### **Städtebauliche Begründung**

- 1. Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung**
- 2. Beschreibung des Änderungsbereiches**
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4. Verfahrensart**
- 5. Planungskonzeption/ Planänderungen**
  - 5.1 Städtebau
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Entwässerung
  - 5.4 Umweltbelange
- 6. Abwägung der Umweltbelange / Artenschutz**
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 7.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
  - 7.2 Höhe der baulichen Anlagen
  - 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 7.4 Stellung der baulichen Anlagen
  - 7.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 7.6 Öffentliche und private Grünflächen
  - 7.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
  - 7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8. Örtliche Bauvorschriften**
- 9. Hinweise**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Kosten**
- 13. Folgekosten**

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Allmandäcker“ ist seit dem 24.03.2006 rechtskräftig.

Ziel dieses Planes war insbesondere die Ausweisung eines kleinen Gewerbegebietes für ortsansässige Gewerbetreibende im Anschluss an den bestehenden gewerblichen Betrieb in der Arthur-Junghans-Straße 18. Gleichzeitig wurde das Ziel verfolgt, für diesen bereits ansässigen gewerblichen Betrieb Rechtssicherheit und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Darüber hinaus sollte durch den Bebauungsplan „Allmandäcker“ ein Schuppengebiet für ca. 20 Schuppeneinheiten entwickelt werden. Diese Ausweisung war erforderlich, da der verstärkte Einsatz von Maschinen und Geräten in der Land- und Forstwirtschaft verbunden mit dem Wegfall oder der Umnutzung von Scheunen und anderen Unterstellmöglichkeiten im Innenbereich von Kiebingen, zu einem erhöhten Bedarf an Einstellmöglichkeiten geführt hat.

Neben den privilegierten Land- und Forstwirten sollte vor allem den (nicht privilegierten) Nebenerwerbsbetrieben, die keine größeren Gebäude im Außenbereich errichten dürfen, die Möglichkeit zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten oder zur Lagerung von Ernteerzeugnissen und Holz gegeben werden.

Im Verlauf der vergangenen Jahre hat sich allerdings gezeigt, dass eine Realisierung der Baugebiete auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich war. Das betrifft sowohl die gewerblichen Baugrundstücke als auch das geplante Sondergebiet „Schuppenanlage“.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen einerseits die Festsetzungen zu den Gewerbegebieten überprüft und insoweit geändert werden, dass ein angemessener Spielraum bei den Dachformen und den überbaubaren Flächen erreicht wird. Damit soll auf die vorhandene Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken reagiert werden.

Andererseits sollen für den Bereich des Sondergebietes „Schuppenanlage“ die verkehrliche Erschließung und die Entwässerungskonzeption für das anfallende Dachflächenwasser überarbeitet werden, um dadurch die relativ hohen Erschließungskosten zu reduzieren. Diese Kosten sind auf die künftigen Schuppenbesitzer umzulegen.

Um die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die aufgeführten Anpassungen zu schaffen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

## 2. Beschreibung des Änderungsbereiches

Das geplante Baugebiet „Allmandäcker – 1. Änderung“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar – Kiebingen und umfasst neben etwa 0,32 ha bereits bebauter Fläche (Flurstück Nr. 274/1 und bestehende Straßenfläche) insgesamt ca. 2,08 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nord-Westen von der Arthur-Junghans-Straße
- im Nord-Osten vom Flurstück Nr. 273/2
- im Süden von der planfestgestellten B 28 neu mit den Grunderwerbsflächen des Bundes sowie der Bahnlinie Rottenburg - Tübingen
- im Westen vom Überführungsbauwerk 3.1 über die planfestgestellte B 28 neu mit den Grunderwerbsflächen des Bundes

Im westlichen Teil des Plangebietes auf Flurstück Nr. 274/1 besteht die Firma Zeeb. An den Geltungsbereich grenzen direkt nördlich weitere Gebäude mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung und östlich ein Biohof mit Tierbestand an. In nordöstlicher Richtung befindet sich in ca. 200 - 300 m Entfernung die Kiebinger Kläranlage.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar - Hirrlingen - Neustetten - Starzach (zuletzt wirksam geworden am 19.05.2006) als bestehende gewerbliche Baufläche bzw. als bestehende sonstige Fläche (SO – Schuppegebiet) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.

Im Süden und Westen grenzt die planfestgestellte B 28 neu mit dem Überführungsbauwerk 3.1 an (Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.12.1999, Nr. 15-2/0513.2-20/B28 Rottenburg Tübingen).

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Allmandäcker“ vom 24.03.2006, dessen zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften mit der Änderung außer Kraft treten.

### **4. Verfahrensart**

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen hierzu, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das vorliegende Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- Verzicht auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht.
- Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung.
- Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei räumt der Gesetzgeber jedoch dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Innenbereich einen gewissen Vorrang ein.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **5. Planungskonzeption/ Planänderungen**

#### **5.1 Städtebau**

Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans wird für das Gewerbegebiet (GE 1, GE 2) weitgehend beibehalten. Bei den zulässigen Dachformen wird der Spielraum angemessen erweitert, indem auch Pult- und Flachdächer zulässig werden.

Das Gewerbegebiet GE 1 wird im Zuge der Bebauungsplanänderung bis an die Geruchsgrenze erweitert, um die zur Verfügung stehende Baufläche optimal ausnutzen zu können. Im Gegenzug wird das Gewerbegebiet GE 2 (welches sich nicht für einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen eignet) in diesem Bereich verkleinert.

Die überbaubare Fläche der Gebiete GE 1 und GE 2 wird vergrößert, indem der Abstand der Baugrenze sowohl zur Arthur-Junghans-Straße als auch zum nordöstlich angrenzenden Sondergebiet von 5,0 m auf 2,5 m reduziert wird. Damit soll insbesondere der bereits ansässigen Firma Zeeb eine Erweiterungsmöglichkeit in westlicher Richtung als Ersatz für einen im Zuge des Ausbaues der B 28 neu abzubrechenden Gebäudeteil eröffnet werden.

Im Bereich des Sondergebietes „Schuppenanlage“ wird die ursprünglich vorgesehene hofartige Anordnung der einzelnen Schuppen zugunsten einer Reihenanordnung parallel zum Erschließungsweg geändert. Grund hierfür ist vor allem eine angestrebte Reduzierung der erforderlichen Erschließungsflächen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Schuppentypen mit Satteldach werden zugunsten eines Typs mit Pultdach geändert, um das Dachbegrünungs- und Entwässerungskonzept zu optimieren. Bei einer maximalen Traufhöhe von 4,8 m ist eine Dachneigung von 3 bis 10 Grad zulässig, um die Gestaltungsmöglichkeiten zukünftiger Schuppenbesitzer angemessen zu erhöhen.

Die einzelnen Module der Schuppeneinheiten sind hinsichtlich der Farbgebung, einer durchgehenden Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachneigung einheitlich zu gestalten. Damit soll trotz des o.g. Spielraumes bei den Dachneigungen eine ortsbildverträgliche Gestaltung gewährleistet werden.

## **5.2 Erschließung**

Das Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans wird weitgehend beibehalten. Aufgrund der geringen Größe des anzuschließenden Gebietes und der damit verbundenen geringen Verkehrsmengen wird auf die Anlage eines Gehweges ebenso verzichtet wie auf die Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen. Die Erschließungsstraßen fungieren somit als Mischverkehrsflächen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird das Erschließungskonzept mit dem Ziel modifiziert, die öffentlichen Verkehrsflächen (bei unverändert guter Anbindung der Baugrundstücke) zu reduzieren und damit die Erschließungskosten zu senken.

Aus diesem Grund wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße zwischen dem Gewerbegebiet GE 2 und dem Sondergebiet „Schuppenanlage“ in südlicher Richtung verlagert. Als Ersatz wird für das geplante Schuppengebiet eine besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Auf die ursprünglich festgesetzten Hofbereiche (Rangierflächen) zwischen den einzelnen Schuppen wird verzichtet.

### 5.3 Ver- und Entsorgung/ Entwässerung

Das Ver- und Entsorgungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans „Allmandäcker“ wird im Bereich des Sondergebiets „Schuppenanlage“ modifiziert.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird auf die ursprünglich festgesetzten Versickerungsmulden zugunsten der Herstellung eines zusätzlichen Entwässerungsgrabens verzichtet. Dieser verläuft nördlich der Schuppen und ist mit dem bereits festgesetzten Graben im südlichen Bereich des Plangebiets verbunden. Der Graben dient der Rückführung des unbelasteten Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Diese Änderung ist im Zusammenhang mit der neu festgesetzten extensiven Dachbegrünung für die landwirtschaftlichen Schuppen des Sondergebiets zu sehen. Durch das auf den Dachflächen gebundene Wasser sinkt das Volumen des oberflächlich abzuleitenden Niederschlagswassers.

### 5.4 Umweltbelange

#### Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind als Folge der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Rahmen der Geruchsimmissionsprognose wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Allmandäcker“ untersucht, inwieweit Abstände zur Kläranlage und zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (sowie bei Realisierung seiner Zielplanung) einzuhalten sind. Die Untersuchungsergebnisse wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eingearbeitet.

#### Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen lässt als Folge der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwarten. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zum Schutz und zur Entwicklung werden übernommen.

Zugunsten einer flächenbezogenen Festsetzung wird auf die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen im Gewerbegebiet (GE 1/ GE 2) entlang der Arthur-Junghans-Straße verzichtet. Die Gesamtzahl der auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume bleibt unverändert.

Aufgrund der festgesetzten extensiven Dachbegrünung sind durch die Schaffung zusätzlicher Lebensräume positive Auswirkungen für die Flora und Fauna zu erwarten.

#### Boden, Wasser und Klima

Die gewerbliche Baufläche vergrößert sich als Folge der Verkehrsflächenreduzierung insgesamt von ca. 1,03 ha auf ca. 1,16 ha. Damit erhöht sich die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 maximal zu versiegelnde Fläche um ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

Im Gegenzug verringert sich die versiegelte öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet um ca. 400 m<sup>2</sup>. Die Gründe liegen insbesondere in der Verlagerung der Stichstraße und in der Erschließung des Sondergebiets „Schuppenanlage“ über den wasserdurchlässig befestigten Wirtschaftsweg.

Bei den wasserdurchlässig befestigten Flächen führt die Bebauungsplanänderung zu einer Reduzierung. Ursache hierfür ist insbesondere die Neuordnung der landwirtschaftlichen Schuppen und der Verzicht auf die Hofbereiche (Rangierflächen).

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen führen die Planänderungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser.

Das Schutzgut Wasser wird mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung der landwirtschaftlichen Schuppen in Kombination mit dem neu herzustellenden Entwässerungsgraben berücksichtigt. Auf Grundlage des überarbeiteten Entwässerungs- und Begrünungskonzepts wird auf die Festsetzung von Versickerungsmulden verzichtet.

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden im Bereich der Schuppenanlage von der festgesetzten Dachbegrünung positiv beeinflusst.

#### Orts- und Landschaftsbild

Bei gleich bleibender Grundkonzeption führt die Bebauungsplanänderung zu einer Vergrößerung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 um ca. 1.300 m<sup>2</sup> bei gleichzeitiger Reduzierung der versiegelten Verkehrsflächen um ca. 400 m<sup>2</sup>.

Bei den Dachformen wird der Gestaltungsspielraum in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 um Pult- und Flachdach erweitert, im Sondergebiet wird anstelle des Satteldaches ein zu begrünendes Pultdach festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sind für das Orts- und Landschaftsbild als Folge der vorgenannten Planänderung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **6. Abwägung der Umweltbelange / Artenschutz**

Das Festsetzungskonzept der Bebauungsplanänderung berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes unverändert. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Allmandäcker“ zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie zur Sicherung und Erhöhung der ökologischen Wertigkeit des Gebietes werden übernommen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den Aussagen und Empfehlungen des landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Allmandäcker“, Rottenburg am Neckar, Ortsteil Kiebingen<sup>3</sup>.

Die schutzgutbezogene Analyse des Bestandes und der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Untersuchungsgebietes durch die geplanten Nutzungsänderungen einschließlich der erarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet weiterhin die Grundlage zur Beurteilung des planungsrechtlich bereits zulässigen. Die Konzeption des Biotop- und Landschaftsschutzes und das Ausgleichskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans hat weiterhin Bestand.

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Eingriffe im Plangebiet weitgehend kompensiert werden. Zum vollständigen Ausgleich des verbleibenden Eingriffs für das Schutzgut Boden wurden Wiederherstellungskosten in Höhe von 26.530 € brutto nach dem städtischen Öko-Konto-Modell ermittelt. Der Betrag wird für die Renaturierung des nordöstlich des Plangebiets gelegenen Rohrhaldengrabens als Maßnahme des städtischen Öko-Kontos aufgewendet.

---

<sup>3</sup> Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH,  
**Landschaftsplanerisches Gutachten zum Bebauungsplan „Allmandäcker“, Rottenburg am Neckar, Ortsteil Kiebingen**, Gutachten-Nr.: IUB-04-RB-0048, 23.06.2004

Sollte sich diese Maßnahme nicht umsetzen lassen, sind vergleichbare Maßnahmen zu ergreifen, vorrangig aus dem vom Gemeinderat beschlossenen Maßnahmenkatalog des Landschaftsentwicklungsprogramms der Stadt Rottenburg am Neckar.

Als Folge der erweiterten gewerblichen Baufläche und der damit im Zusammenhang stehenden maximal zulässigen Versiegelung führt die Bebauungsplanänderung zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich für diese zusätzlichen Eingriffe allerdings nicht erforderlich bzw. zulässig (vgl. Ziff. 4. Verfahrensart). Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Maßgabe des Gesetzgebers, dass nach § 13a (2) Nr. 3 BauGB Maßnahmen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Innenbereich ein gewisser Vorrang eingeräumt werden kann, wird der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für das örtliche Handwerk höher bewertet und die genannten Eingriffe in ihrem Umfang hingenommen.

### **Artenschutz**

Nach derzeitigem Kenntnissstand gibt es keine Anhaltspunkte, dass im Plangebiet streng geschützte Arten (d.h. europäische Vogelarten) vorhanden sind.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Folgenden werden die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Allmandäcker“ geänderten Festsetzungen beschrieben. Die Begründung für diese Änderungen ergibt sich ergänzend aus den Ausführungen unter Ziff. 5.

### **7.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen**

Im Sondergebiet „Schuppenanlage“ ist die Errichtung eines Schuppentyps mit vorgegebener Abmessung von 6,0 m x 10,0 m vorgegeben, siehe Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 14.01.2009. Die Grundfläche beträgt somit je Schuppenmodul (Einzelschuppen) 60 m<sup>2</sup>.

Durch die festgesetzte Aneinanderreihung von mind. 2 bis max. 4 Modulen entstehen Schuppeneinheiten von 12 bis 24 m Länge. Gegliedert werden die Schuppeneinheiten durch 6,5 m breite und zu begrünende Zwischenräume. Unter Berücksichtigung der ergänzenden Pflanzgebote wird eine gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

Auf Grundlage des modularen Aufbaues der Schuppeneinheiten kann flexibel auf die Nachfragesituation reagiert werden. Ziel ist eine wirtschaftliche Errichtung der Schuppeneinheiten.

## **7.2 Höhe baulicher Anlagen**

Bezug nehmend auf die maximal zulässige Firsthöhe von 8,0 m wird die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE 1/GE 2) ergänzend durch die Festsetzung einer maximalen Dachoberkante (OK max.) von 6,5 m für Flachdachgebäude vorgegeben. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass sich die maximalen Wandhöhen der zukünftigen gewerblichen Gebäude im Rahmen des bisher zulässigen bewegen.

Die im Sondergebiet „Schuppenanlage“ entsprechend den Richt- und Erfahrungswerten des Landwirtschaftsamtes und der landwirtschaftlichen Abteilung des Regierungspräsidiums Tübingen festgesetzte maximale Traufhöhe von 4,80 m wird beibehalten.

Bedingt durch die Gebäudetiefe von 10,0 m und in Verbindung mit einer zulässige Dachneigung von max. 10 Grad ergibt sich eine maximale Firsthöhe von ca. 6,0 m.

## **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Gewerbegebiet (GE 1/GE 2) sind die Baugrenzen zur Arthur-Junghans-Straße und zum Sondergebiet „Schuppenanlage“ in einem Abstand von 2,5 m zeichnerisch festgesetzt.

Im Sondergebiet geben die Baugrenzen den äußeren Rahmen für die Schuppengebäude vor. Aufgrund der textlichen Festsetzung zu den zulässigen Größen der Grundflächen ist eine Gliederung der Schuppeneinheiten gesichert (siehe Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 14.01.2009).

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung / Durchgrünung“ wird erreicht, dass die Einfahrts- und Zwischenbereiche der Schuppen soweit möglich als Grünfläche gestaltet werden.

## **7.4 Stellung der baulichen Anlagen**

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Stellung der landwirtschaftlichen Schuppen durch die Festlegung der Firstrichtung vorgegeben. Die Schuppen sind parallel zum Erschließungsweg angeordnet, so dass sich in der Addition der einzelnen Schuppeneinheiten eine Gebäudereihe ergibt.

Die Zufahrten sind auf den Erschließungsweg ausgerichtet, während die Traufe in Richtung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zeigt.

## **7.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Schuppen erfolgt über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“.

Im Bereich des Sondergebiets „Schuppenanlage“ wird entlang der Arthur-Junghans-Straße ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Zufahrt zu den Schuppen ausschließlich über diesen Wirtschaftsweg erfolgt.

## **7.6 Öffentliche und private Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche dient der Ein- und Durchgrünung des Sondergebiets „Schuppenanlage“. Bestandteil der Festsetzungen sind auch Aussagen zur Gestaltung der Freiräume zwischen den Schuppeneinheiten und zur Herstellung der Einfahrtsbereiche.

Die privaten Grünflächen erstrecken sich entlang der planfestgestellten B 28 neu zwischen der rückwärtigen Baugrenze des Gewerbegebiets (GE 1, GE 2) und der südlichen Grenze des Bebauungsplangebiets.

Die Grünflächen sind als Wiese anzulegen, sofern dort keine weitergehenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen sind.

Integriert in die öffentliche und private Grünfläche sind Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgraben) und Flächen- sowie Einzelpflanzgebote. Darüber hinaus besteht dort ein Leitungsrecht zugunsten der Fair Energie GmbH.

## **7.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Nördlich der landwirtschaftlichen Schuppen des Sondergebietes ist ein offener Entwässerungsgraben herzustellen und mit dem Graben an der südlichen Grenze des Plangebiets zu verbinden. Dieser Graben ist integriert in die öffentliche Grünfläche.

## **7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen „Pfg“

Es werden flächenhafte Anpflanzungen entsprechend der vorgegebenen Artenliste festgesetzt. Dieses Pflanzgebot überlagert die als Wiese herzustellenden öffentlichen und privaten Grünflächen.

### Einzelpflanzgebot

Im Sondergebiet „Schuppenanlage“ wird als Abgrenzung zum Gewerbegebiet GE 2 und mit dem Ziel einer ökologischen Aufwertung eine Baumreihe aus einheimischen Obstbäumen festgesetzt.

Im Bereich des Pflanzgebots für flächenhaften Anpflanzungen „Pfg“ wird ergänzend die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

### Begrünung der privaten Freiflächen

Es wird festgesetzt, dass je 500 m<sup>2</sup> der Baugrundstücke mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

### Dachbegrünung

Die Dachflächen der Schuppen sind entsprechend den Empfehlungen des landschaftsplanerischen Gutachtens extensiv zu begrünen.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch die Örtlichen Bauvorschriften modifiziert. Die Begründung für die Änderungen ergibt sich ergänzend aus den Ausführungen unter Ziffer 5.

### Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet (GE 1 / GE 2) sind neben Satteldächern mit einer Neigung von 15 bis 35 Grad auch Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 15 Grad und Flachdächer zulässig.

Im Sondergebiet „Schuppenanlage“ sind Pultdächer mit einer Neigung von 3 bis 10 Grad und einer vorgegebenen Neigung in nordöstlicher Richtung zulässig.

#### Bauliche Gestaltung zusammengehöriger Einheiten.

Die einzelnen Schuppeneinheiten sind in Bezug auf die Farbgebung der Fassade einheitlich vorzusehen und mit einer durchgehenden Trauf- und Firsthöhe sowie einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.

### 9. Hinweise

Der Bebauungsplan wurde um Hinweise ergänzt, um die Fachbehörden gebeten haben oder die zu einem besseren Verständnis des Bebauungsplanes und einer bestmöglichen Umsetzung beitragen.

### 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstückes, Flst. Nr. 274/1, Arthur-Junghans-Straße 18 ist die Stadt Rottenburg am Neckar Eigentümerin der Flächen im Plangebiet. Diese gemeindeeigenen Flächen sind derzeit noch an den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet. Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist das Pachtverhältnis aufzulösen.

Eine Bodenordnung ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass die vom Eigentümer des Flst. Nr. 274/1 für die planmäßige Herstellung der Erschließungsstraße benötigte Fläche abgegeben wird, da die Stadt Rottenburg am Neckar ihrerseits eine Optionsfläche für den Gewerbebetrieb vorhält.

### 11. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,08 ha</b>	<b>100 %</b>
Gewerbliche Baufläche	1,16 ha	56 %
Sonderbaufläche	0,11 ha	5 %
Verkehrsfläche	0,16 ha	8 %
Besondere Verkehrsfläche	0,04 ha	2 %
Öffentliche Grünfläche	0,31 ha	15 %
Private Grünfläche	0,30 ha	14 %

Von der ermittelten Gesamtfläche sind bereits ca. 0,32 ha bebaut (Flurstück Nr. 274/1 und bestehende Straßenfläche), so dass für eine Neubebauung eine Bruttofläche (Baufläche inklusive Erschließung und Grünflächen) von ca. 1,76 ha verbleibt.

### 12. Kosten

#### **Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten für das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Allmandäcker“ wurden durch das Ingenieurbüro Gauss und Lörcher am 14.06.2004/26.07.2004 auf eine Gesamtsumme von ca. 297.000,-- € (brutto) geschätzt.

Basierend auf dieser Schätzung wurden die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Kosten aktualisiert. Eine Veränderung der Erschließungskosten steht insbesondere im Zusammenhang folgenden Sachverhalten:

- Reduzierung der zu versiegelnden öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 400 m<sup>2</sup>
- Erschließung des Schuppengebietes über einen separaten Wirtschaftsweg und Verzicht auf die ursprünglich vorgesehenen Hofbereiche (Rangierflächen)
- Verzicht auf die Versickerungsmulden im Bereich der Schuppenanlage

Aktualisierte Kostenschätzung:

	Gewerbegebiet	Schuppengebiet	Gesamtsumme
Entwässerung	ca. 62.500,-- €	ca. 2.500,-- €	ca. 65.000,-- €
Straßen und öffentl. Grünflächen	ca. 131.500,-- €	ca. 47.500,-- €	ca. 179.000,-- €
<b>Gesamtsumme</b>	ca. 194.000,-- €	ca. 50.000,-- €	<b>ca. 244.000,-- €</b>

In der Kostenaufstellung sind neben Zuschlägen für Unvorhergesehenes die Ingenieurhonorare sowie die Mehrwertsteuer (19%) enthalten. Grundstückskosten und Honorare für Sonderfachleute sind nicht berücksichtigt. Den Einzelkosten liegt das Preisniveau vom Sommer 2004 zu Grunde.

### Kosten für Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto

Die im Rahmen des landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Allmandäcker“, Rottenburg am Neckar, Ortsteil Kiebingen erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gilt weiterhin.

Für darüber hinausgehende Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Zuge der Bebauungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (s. Ziff. 4. Verfahrensart).

Das Gesamtkostenäquivalent für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Allmandäcker“ beträgt unverändert ca. 26.530,-- € und wird dem Ökokonto gutgeschrieben. Der Betrag dient der Renaturierung des Rohrhaldengrabens im Stadtteil Kiebingen als Maßnahme des städtischen Öko-Kontos (s. Kap. 6).

### 13. Folgekosten

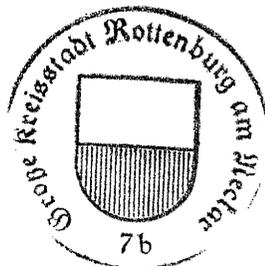
Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden durch das Tiefbauamt mit ca. 13.500 € jährlich ermittelt.

Aufgestellt:  
Rottenburg am Neckar, den 20.04.2009



Angelika Garthe

**Stadtplanungsamt**



**Stadtplanungsamt**