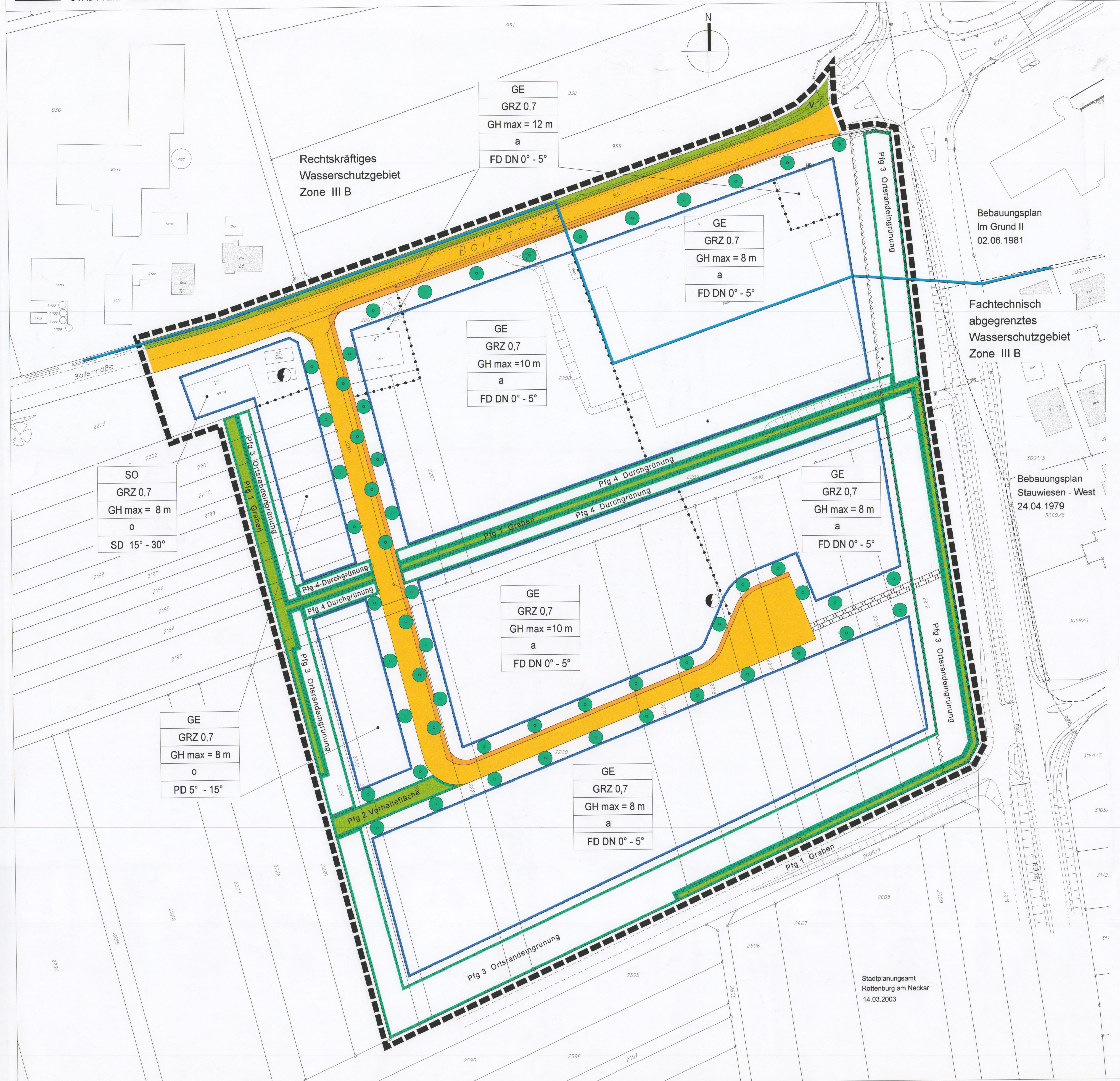
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNDORF

BEBAUUNGSPLAN " LEIMENGRÜBLE "

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

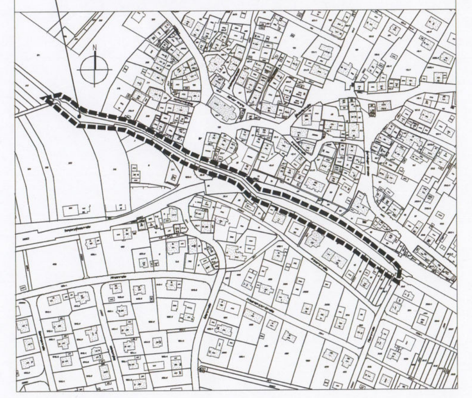
M 1 : 500



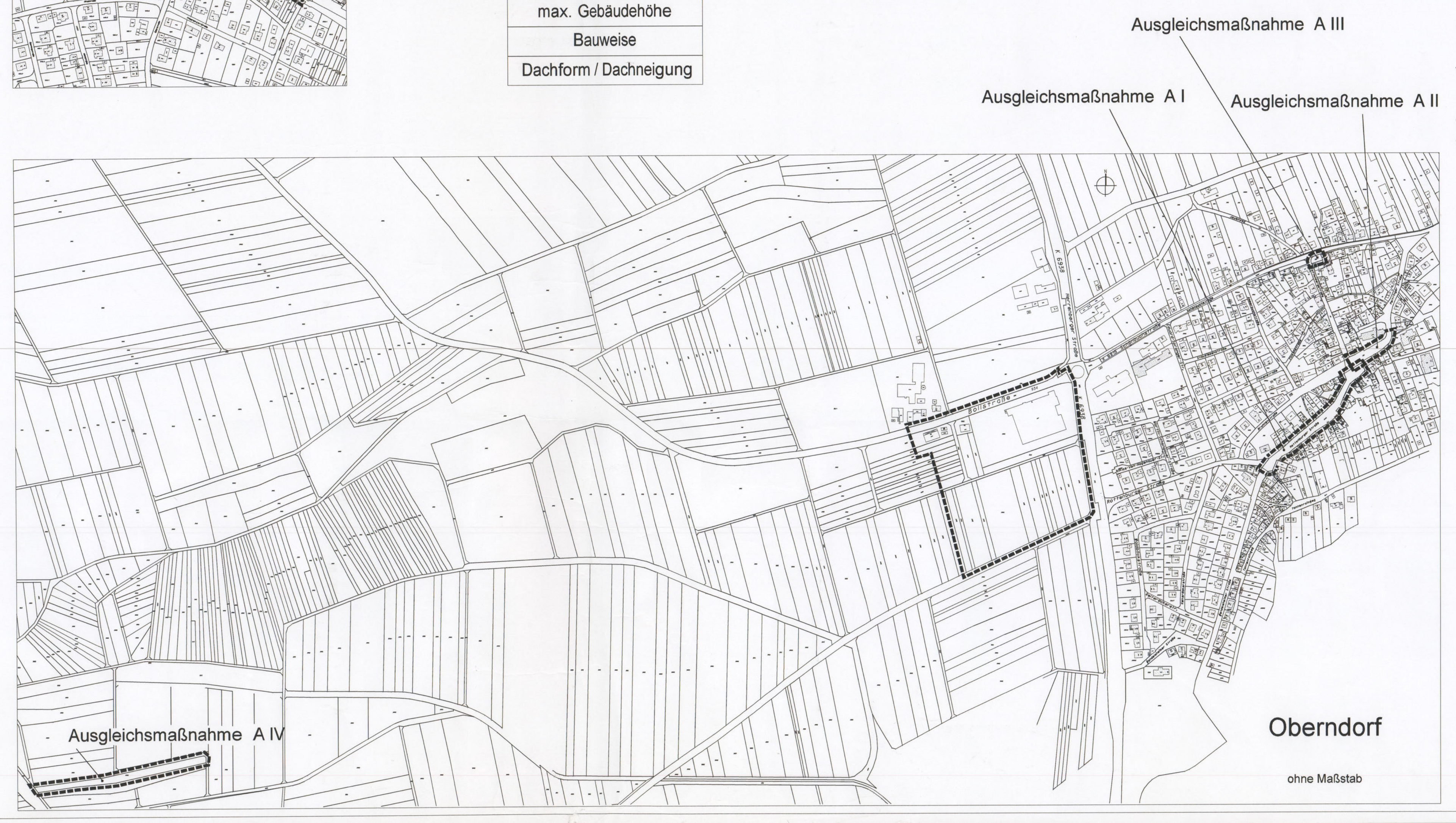
Zeichenerklärung

- GE — Gewerbegebiet, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- SO — Sondergebiet, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO
- GRZ — Grundflächenzahl, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB,§§ 16, 17 und 19 BauNVO
- GH max — Gebäudehöhe als Höchstgrenze, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO
- o — Offene Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO
- a — Abweichende Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO
- Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 BauNVO
- Anbauverbotsfläche, § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB
- Gehweg, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- V — Verkehrsgrün, § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB
- Pfg 1 — Öffentliche Grünfläche "Graben",Flächenpflanzgebot, § 9 Abs. 1 Nr.15, 16 und 25a BauGB
- Pfg 2 — Öffentliche Grünfläche "Vorhaltefläche", Flächenpflanzgebot, § 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB
- Pfg 3 — Private Grünfläche, "Ortsrandeingrünung", Flächenpflanzgebot, § 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB
- Pfg 4 — Private Grünfläche "Durchgrünung", Flächenpflanzgebot, § 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4, § 16 Abs.5 BauNVO
- FD — Flachgeneigte Dächer
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach

Wendelsheim
ohne Maßstab
Ausgleichsmaßnahme A V



NUTZUNGSSCHABLONE
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
max. Gebäudehöhe
Bauweise
Dachform / Dachneigung



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Leimengrüble"

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Leimengrüble" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

BauGB = Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

BauNVO = Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

PlanzV 90 = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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 i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 Sondergebiet (SO) § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung

· Errichtung von landwirtschaftlichen Schuppen

1.1.2 Zulässig ist

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

Mit folgenden Einschränkungen:

· Landwirtschaftliche Betriebe, Anlagen und Handlungen sind zulässig, wenn sie die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg vom 22. Januar 1992 einhalten. (siehe auch: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, Punkt 1).

1.2 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9

1.2.1 Zulässig sind

· Gewerbebetriebe aller Art (siehe auch Punkt 1.2.2), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
· Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
· Tankstellen
· Anlagen für sportliche Zwecke

Mit folgenden Einschränkungen:

· Betriebe und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Anforderungen der TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastung (vgl. TA-Lärm, 3.2.1, Abschnitt 2: Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A)) sowie an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes einhalten.
Die Immissionsrichtwerte tags/nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung betragen an den Immissionsorten östlich der Kreisstraße K 6938
· im Bereich des Mischgebietes: tags 54 dB(A)/nachts 39 dB(A)
· im Bereich des Reinen Wohngebietes: tags 44 dB(A)/nachts 29 dB(A)
Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch eine fachgutachterliche Stellungnahme zu bestätigen. Diese ist bei solchen Vorhaben entbehrlich, bei denen betriebsbedingte Lärmwirkungen offenkundig sind.

· Betriebe, Anlagen und Handlungen sind zulässig, wenn sie die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg vom 22. Januar 1992 einhalten. (siehe auch: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, Punkt 1).

1.2.2 Nicht zulässig sind

· Einzelhandelsbetriebe über 700 m² Verkaufsfläche
· Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
· Vergnügungsstätten aller Art

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

· Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.

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

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 ist durch Planeintrag festgesetzt.

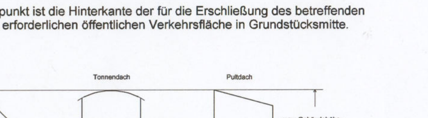
2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhen werden ab Höhenbezugspunkt bis zur obersten Außenwandbegrenzung bzw. Die Höhe der baulichen Anlagen ist differenziert als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt, siehe Planeintrag.

zur obersten Dachbegrenzungskante gemessen (siehe Systemskizze).

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

Skizze



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

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

In der offenen Bauweise (o) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m zu errichten.
In der abweichenden Bauweise (a) gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

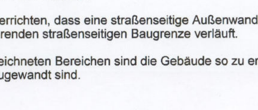
Lagerplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass eine straßenseitige Außenwand parallel zu einer zum Baugrundstück gehörenden straßenseitigen Baugrenze verläuft.

In den mit Pultdach (PD) gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude so zu errichten, dass die Firste der Straßenseite zugewandt sind.

Skizze



6. Größe der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 8 ar betragen.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

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

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

8.1 Anbauverbotsfläche

In dem als nicht überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichneten Bereich entlang der K 6938 (Anbauverbotsfläche) sind sämtliche bauliche Anlagen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

9. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen laut Planzeichnung ist nicht verbindlich.

Entlang der K 6938 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

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

In der Planzeichnung sind zwei Flächen für jeweils eine Umspannstation festgesetzt.

11. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB

11.1 Öffentliche Grünflächen

Als Öffentliche Grünflächen sind festgesetzt:

· "Graben"
· "Vorhaltefläche"

Die Öffentliche Grünfläche "Graben" dient der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen sowie in Teilen der Schmutzwasserableitung mittels Kanal. Die Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt in einem Regenwasserkanal und in Abschnitten, wo dies aus technischen und topografischen Gründen möglich ist, in einem offenen Graben.
Die im nordwestlichen Bereich auf den Flurstücken 2193 bis 2202 festgesetzte Öffentliche Grünfläche "Graben" kann zum Rangieren und Wenden zum Zwecke der Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur auf einer Breite von 2,50m überfahren werden.

Die "Vorhaltefläche" soll die Erschließungsfläche bei einer optionalen Erweiterung des Gewerbegebietes sichern.

11.2 Private Grünflächen

Als Private Grünflächen sind festgesetzt:

· "Ortsrandeingrünung"
· "Durchgrünung"

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

12.1 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.
Die HINWEISE unter Punkt 2 sind zu beachten.

12.2 Minimierung der Versiegelung

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 Kanalisation zuzuführen.

12.3 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sowie des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Hof- und Stellplatzflächen sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z. B. Zisternen oder Teiche). Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den neu herzustellenden Regenwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x ha nicht übersteigen.

12.4 Grundwasserschutz

Drainagen mit Anschluss an das Entwässerungssystem sind nicht zulässig.

Untergeschosse sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

12.5 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.

12.6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

12.6.1 Ausgleichsmaßnahme I

Teilentsiegelung der Rottenburger Straße und Herstellung eines wasserdurchlässigen Belages für Parkflächen sowie Pflanzung von standortgerechten Bäumen entlang der Rottenburger Straße.

12.6.2 Ausgleichsmaßnahmen II

Entsiegelung der Parkflächen im Bereich der Kirche und Herstellung eines wasserdurchlässigen Belages (z.B. Rasengitter oder Schotterrasen).

12.6.3 Ausgleichsmaßnahme III

Teilentsiegelung des Flurstückes Nr. 747 und Pflanzung eines großkronigen Baumes (z.B. Linde , Kastanie).

12.6.4 Ausgleichsmaßnahme IV

Extensivierung des Grünlandes und Aufpflanzung einzelner standortgerechter Obstbäume auf dem Flurstück Nr. 2286.

12.6.5 Ausgleichsmaßnahme V

Naturnahe Umgestaltung des Arbachs in der Ortslage Wendelsheim.

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

Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der notwendigen Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 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 der Artenlisten unter Punkt 8 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 Flächenpflanzgebot "Pfg 1 Graben" " Öffentliche Grünfläche"

Die Gräben sind als wechselfeuchte Standorte zu gestalten und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu hat eine Gras- Kräuteransaat zu erfolgen, die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Gehölzpflanzungen in den Gräben selbst sind zu vermeiden.

14.2 Flächenpflanzgebot "Pfg 2 Vorhaltefläche" "Öffentliche Grünfläche"

Es ist eine Begrünung mit Sträuchern der Artenliste A 2 in Form von gestuften Gebüschen zu pflanzen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-Kräuter-Mischung.

14.3 Flächenpflanzgebot "Pfg 3 Ortsrandeingrünung" " Private Grünfläche"

Es ist eine Ortsrandeingrünung aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste A 1 anzulegen. Die Gehölze sind in lockerer Weise als Einzelgehölze oder gestufte Gebüsche zu pflanzen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-Kräuter-Mischung.

Mit der Baum- und Strauchpflanzung sind folgende Mindestabstände vom Fahrbahnrand der K 6938 einzuhalten:
mit Bäumen: 4,50 m
mit Sträuchern: 3,0 m

14.4 Flächenpflanzgebot "Pfg 4 Durchgrünung" " Private Grünfläche"

Es ist eine Durchgrünung mit Sträuchern der Artenliste A 2 in Form von gestuften Gebüschen zu pflanzen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-Kräuter-Mischung.

14.5 Einzelpflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen der Artenliste A3 auszuführen.Die Bäume sollten viermal verpflanzt sein und untereinander einen Abstand von mindestens 10 m aufweisen.

14.6 Begrünung der privaten Freiflächen

Im Plangebiet ist eine Begrünung von mindestens 30 % des Baugrundstückes zu gewährleisten. Die festgesetzten Flächenpflanzgebote werden hierauf angerechnet

Für Anpflanzungen über die Pflanzgebote hinaus sind Bäume und Sträucher der Artenliste A 4 zu verwenden.

14.7 Fassadenbegrünung

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 m² aufweisen.

Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Fassade vor der Fassade ein Baum aus der Artenliste A 3 zu pflanzen.

14.8 Stellplätze

Sofern nicht bereits in der Planzeichnung ein zu pflanzender Baum nach Artenliste A 3 festgesetzt ist, ist je 5 Stellplätze ein Baum in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen entsprechend der Artenliste 3 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muss mindestens 2,50 m x 2,50 m groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

15. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 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 Punkt 8 der HINWEISE zu ersetzen.

Die der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen dienenden öffentlichen "Gräben" sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

16. 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 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutz

Das Gewerbegebiet liegt - siehe Planeintrag -
· zum Teil in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22. Januar 1992),
· zum Teil in der Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes über die Erweiterung des Wasserschutzgebietes Kiebingen der Ammertal-Schönbuchgruppe.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind auch für den fachtechnisch abgegrenzten Bereich einzuhalten. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinweise

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

Wer einer im 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 (vergl. 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

Im Plangebiet besteht ein kleinräumig wechselnder, heterogener Untergrund.

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 Gewerbegebiet "Leimengrüble", in Rottenburg-Oberndorf, Landkreis Tübingen, Gutachten-Nr.: IUB-02-RB-0025, Rottenburg am Neckar, 19.04.2002
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. 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.

6. 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.

7. Pflanzplan

Den Bauunterlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

8. Artenlisten

		A 1	A 2	A 3	A 4	A 5
Bäume						
Acer campestre	Feldahorn	X		X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X		X	X	
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X	X	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X		X	X	
Prunus avium	Vogelkirsche	X		X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche (Wintereiche)	X		X	X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	X		X	X	
Sträucher						
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X	X		X	
Corylus avellana	Hasel (Haselnuß)	X	X		X	
Prunus spinosa	Schlehe	X	X		X	
Rosa canina	Hunds-Rose	X	X		X	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	X	X		X	
Wandbegrünung						
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe					X
Hedera helix	Efeu					X
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger wilder Wein					X
Polygonum aubertii	Knöterich					X
Lonicera spec.	Geißblattarten					X
Obstbäume (Äpfel)						
Blauacher Wädenswil		X			X	
Börtlinger Weinapfel		X			X	
Gehrers Rambour		X			X	
Goldrenette von Blenheim		X			X	
Öhringer Blutstreifling		X			X	
Ontario		X			X	
Redfree		X			X	
Remo		X			X	
Rewena		X			X	
Rheinischer Bohnapfel		X			X	
Schweizer Orangen		X			X	
Welschisner		X			X	
Obstbäume (Birnen)						
Bayerische Weinbirne		X			X	
Kirchensaller Mostbirne		X			X	
Metzer Bratbirne		X			X	
Palmischbirne		X			X	
Schweizer Wasserbirne		X			X	
Obstbäume (Zwetschgen)						
Wangenheims Frühzwetschge		X			X	
Hauszwetschge		X			X	
Nancy-Mirabelle		X			X	
Obstbäume (Walnüsse)						
Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)		X			X	

9. 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.

10. Merkblatt Baumstandorte

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

11. Erdwärmesonden

Die Bohrungen für Erdwärmesonden sollten oberhalb des Oberen Muschelkalk enden.

12. Luft- und Klimaschutz

Die Abluftführung von Anlagen ist so zu realisieren, dass die Quellhöhe der Abluft möglichst hoch liegt. Eine bodennahe Abluftführung ist zu vermeiden.

Örtliche Bauvorschriften "Leimengrüble"

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

RECHTSGRUNDLAGE

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

1.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ergibt sich aus der Legende im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

In den mit FD gekennzeichneten Bereichen sind die Dächer mit einer ebenen, flach geneigten oder flach gewölbten Dachfläche oder mehreren solcher Dachflächen auszuführen.

Oberlichter, Sheds und 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.

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

1.2 Fassadengestaltung

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.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

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

4. Einfriedungen der Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder Ähnlichem in massiver Bauweise ab einer Höhe von 0,50 m sowie Einfriedungen aus Stacheldraht sind unzulässig.
Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie gegenüber der angrenzenden freien Feldflur sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen oder zu beranken.

6. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. 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.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

Ordnungswidrigkeit § 75 LBO

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 4 BauGB		06.03.2001
Ortsübliche Bekanntmachung		06.09.2002
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB		17.12.2002
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	05.02.2003	
bis	04.03.2003	
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom	17.12.2002	
und Begründung vom	05.12.2002	
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB		08.04.2003
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	14.03.2003	
sowie Begründung in der Fassung vom	27.03.2003	

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 09.04.2003

Bürgermeister — Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar — Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit 02.05.2003

Rottenburg am Neckar, den 02.05.2003

Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNDORF

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "LEIMENGRÜBLE"

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 4 BauGB		06.03.2001
Ortsübliche Bekanntmachung		06.09.2002
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB		17.12.2002
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	05.02.2003	
bis	04.03.2003	
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom	17.12.2002	
und Begründung vom	05.12.2002	
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB		08.04.2003
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	14.03.2003	
sowie Begründung in der Fassung vom	27.03.2003	

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 09.04.2003

gez. Dr.Keppel
Bürgermeister

gez. A.Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit 02.05.2003

Rottenburg am Neckar, den 02.05.2003

gez. A.Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNDORF

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "LEIMENGRÜBLE"

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Leimengrüble"

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Leimengrüble" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB = Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

BauNVO = Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

PlanzV 90 = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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 i.V.m. §§ 1-15 BauNVO**

1.1 **Sondergebiet (SO)** § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung

- Errichtung von landwirtschaftlichen Schuppen

1.1.2 Zulässig ist

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

Mit folgenden Einschränkungen:

- Landwirtschaftliche Betriebe, Anlagen und Handlungen sind zulässig, wenn sie die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg vom 22. Januar 1992 einhalten.
  (siehe auch: **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**, Punkt 1).

1.2 **Gewerbegebiet (GE)** § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9

1.2.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art (siehe auch Punkt 1.2.2), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Mit folgenden Einschränkungen:

- Betriebe und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Anforderungen der TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastung (vgl. TA-Lärm, 3.2.1, Abschnitt 2: Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A)) sowie an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes einhalten.
  Die Immissionsrichtwerte tags/nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung betragen an den Immissionsorten östlich der Kreisstraße K 6938
  - im Bereich des Mischgebietes: tags 54 dB(A)/nachts 39 dB(A)
  - im Bereich des Reinen Wohngebietes: tags 44 dB(A)/nachts 29 dB(A).

  Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch eine fachgutachterliche Stellungnahme zu bestätigen. Diese ist bei solchen Vorhaben entbehrlich, bei denen betriebsbedingte Lärmwirkungen offenkundig sind.

- Betriebe, Anlagen und Handlungen sind zulässig, wenn sie die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg vom 22. Januar 1992 einhalten.
  (siehe auch: **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**, Punkt 1).

1.2.2 Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe über 700 m² Verkaufsfläche
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten aller Art

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.

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

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

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen ist differenziert als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt, siehe Planeintrag.
Die Gebäudehöhen werden ab Höhenbezugspunkt bis zur obersten Außenwandbegrenzung bzw. zur obersten Dachbegrenzungskante gemessen (siehe Systemskizze).

Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstükkes erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

Skizze

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

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

In der offenen Bauweise (o) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m zu errichten.
In der abweichenden Bauweise (a) gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Lagerplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Stellung baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass eine straßenseitige Außenwand parallel zu einer zum Baugrundstück gehörenden straßenseitigen Baugrenze verläuft.

In den mit Pultdach (PD) gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude so zu errichten, dass die Firste der Straßenseite zugewandt sind.

Skizze

6. **Größe der Baugrundstücke** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 8 ar betragen.

7. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

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

8. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

8.1 **Anbauverbotsfläche**

In dem als nicht überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichneten Bereich entlang der K 6938 (Anbauverbotsfläche) sind sämtliche bauliche Anlagen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

9. **Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen laut Planzeichnung ist nicht verbindlich.

Entlang der K 6938 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

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

In der Planzeichnung sind zwei Flächen für jeweils eine Umspannstation festgesetzt.

11. **Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB

11.1 **Öffentliche Grünflächen**

Als Öffentliche Grünflächen sind festgesetzt:

- „Graben"
- „Vorhaltefläche"

Die Öffentliche Grünfläche „Graben" dient der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen sowie in Teilen der Schmutzwasserableitung mittels Kanal. Die Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt in einem Regenwasserkanal und in Abschnitten, wo dies aus technischen und topografischen Gründen möglich ist, in einem offenen Graben.
Die im nordwestlichen Bereich auf den Flurstücken 2193 bis 2202 festgesetzte Öffentliche Grünfläche „Graben" kann zum Rangieren und Wenden zum Zwecke der Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur auf einer Breite von 2,50m überfahren werden.

Die „Vorhaltefläche" soll die Erschließungsfläche bei einer optionalen Erweiterung des Gewerbegebietes sichern.

11.2 **Private Grünflächen**

Als Private Grünflächen sind festgesetzt:

- „Ortsrandeingrünung"
- „Durchgrünung"

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

12.1 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.
Die **HINWEISE** unter Punkt 2 sind zu beachten.

12.2 Minimierung der Versiegelung

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 Kanalisation zuzuführen.

12.3 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sowie des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Hof- und Stellplatzflächen sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z. B. Zisternen oder Teiche). Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den neu herzustellenden Regenwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x ha nicht übersteigen.

12.4 Grundwasserschutz

Drainagen mit Anschluss an das Entwässerungssystem sind nicht zulässig.

Untergeschosse sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

12.5 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.

12.6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

12.6.1 Ausgleichsmaßnahme I
Teilentsiegelung der Rottenburger Straße und Herstellung eines wasserdurchlässigen Belages für Parkflächen sowie Pflanzung von standortgerechten Bäumen entlang der Rottenburger Straße.

12.6.2 Ausgleichsmaßnahme II
Entsiegelung der Parkflächen im Bereich der Kirche und Herstellung eines wasserdurchlässigen Belages (z.B. Rasengitter oder Schotterrasen).

12.6.3 Ausgleichsmaßnahme III
Teilentsiegelung des Flurstückes Nr. 747 und Pflanzung eines großkronigen Baumes (z.B. Linde, Kastanie).

12.6.4 **Ausgleichsmaßnahme IV**
Extensivierung des Grünlandes und Aufpflanzung einzelner standortgerechter Obstbäume auf dem Flurstück Nr. 2286.

12.6.5 **Ausgleichsmaßnahme V**
Naturnahe Umgestaltung des Arbachs in der Ortslage Wendelsheim.

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

Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der notwendigen Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

14. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 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 der Artenlisten unter Punkt 8 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 **Flächenpflanzgebot „Pfg 1 Graben" – Öffentliche Grünfläche**

Die Gräben sind als wechselfeuchte Standorte zu gestalten und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu hat eine Gras-Kräuteransaat zu erfolgen, die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Gehölzpflanzungen in den Gräben selbst sind zu vermeiden.

14.2 **Flächenpflanzgebot „Pfg 2 Vorhaltefläche" – Öffentliche Grünfläche**

Es ist eine Begrünung mit Sträuchern der Artenliste A 2 in Form von gestuften Gebüschen zu pflanzen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-Kräuter-Mischung.

14.3 **Flächenpflanzgebot „Pfg 3 Ortsrandeingrünung" – Private Grünfläche**

Es ist eine Ortsrandeingrünung aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste A 1 anzulegen. Die Gehölze sind in lockerer Weise als Einzelgehölze oder gestufte Gebüsche zu pflanzen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-Kräuter-Mischung.

Mit der Baum- und Strauchpflanzung sind folgende Mindestabstände vom Fahrbahnrand der K 6938 einzuhalten:
mit Bäumen: 4,50 m
mit Sträuchern: 3,0 m

14.4 **Flächenpflanzgebot „Pfg 4 Durchgrünung" – Private Grünfläche**

Es ist eine Durchgrünung mit Sträuchern der Artenliste A 2 in Form von gestuften Gebüschen zu pflanzen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-Kräuter-Mischung.

14.5 Einzelpflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen der Artenliste A 3 auszuführen. Die Bäume sollten viermal verpflanzt sein und untereinander einen Abstand von mindestens 10 m aufweisen.

14.6 Begrünung der privaten Freiflächen

Im Plangebiet ist eine Begrünung von mindestens 30 % des Baugrundstückes zu gewährleisten. Die festgesetzten Flächenpflanzgebote werden hierauf angerechnet.

Für Anpflanzungen über die Pflanzgebote hinaus sind Bäume und Sträucher der Artenliste A 4 zu verwenden.

14.7 Fassadenbegrünung

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 m² aufweisen.

Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Fassade vor der Fassade ein Baum aus der Artenliste A 3 zu pflanzen.

14.8 Stellplätze

Sofern nicht bereits in der Planzeichnung ein zu pflanzender Baum nach Artenliste A 3 festgesetzt ist, ist je 5 Stellplätze ein Baum in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen entsprechend der Artenliste A 3 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muss mindestens 2,5 m x 2,5 m groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

15. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 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 Punkt 8 der HINWEISE zu ersetzen.

Die der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen dienenden öffentlichen „Gräben" sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

16. 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 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

1. Wasserschutz

Das Gewerbegebiet liegt – siehe Planeintrag –

- zum Teil in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22. Januar 1992),
- zum Teil in der Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes über die Erweiterung des Wasserschutzgebietes „Kiebingen" der Ammertal-Schönbuchgruppe.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind auch für den fachtechnisch abgegrenzten Bereich einzuhalten. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

HINWEISE

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

Wer einer im 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 (vergl. 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**

Im Plangebiet besteht ein kleinräumig wechselnder, heterogener Untergrund.

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 Gewerbegebiet „Leimengrüble", in Rottenburg–Oberndorf, Landkreis Tübingen, Gutachten-Nr.: IUB-02-RB-0025, Rottenburg am Neckar, 19.04.2002
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. **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.

6. **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.

7. **Pflanzplan**

Den Bauunterlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

8. **Artenlisten**

		A 1	A 2	A 3	A 4	A 5
Bäume						
Acer campestre	Feldahorn	X		X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X		X	X	
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X	X	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X		X	X	
Prunus avium	Vogelkirsche	X		X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche (Wintereiche)	X		X	X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	X		X	X	
Sträucher						
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X	X		X	
Corylus avellana	Hasel (Haselnuß)	X	X		X	
Prunus spinosa	Schlehe	X	X		X	
Rosa canina	Hunds-Rose	X	X		X	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	X	X		X	
Wandbegrünung						
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe					X
Hedera helix	Efeu					X
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger wilder Wein					X
Polygonum aubertii	Knöterich					X
Lonicera spec.	Geißblattarten					X
Obstbäume (Äpfel)						

	A 1	A 2	A 3	A 4	A 5
Blauacher Wädenswil	X			X	
Börtlinger Weinapfel	X			X	
Gehrers Rambour	X			X	
Goldrenette von Blenheim	X			X	
Öhringer Blutstreifling	X			X	
Ontario	X			X	
Redfree	X			X	
Remo	X			X	
Rewena	X			X	
Rheinischer Bohnapfel	X			X	
Schweizer Orangen	X			X	
Welschisner	X			X	
Obstbäume (Birnen)					
Bayerische Weinbirne	X			X	
Kirchensaller Mostbirne	X			X	
Metzer Bratbirne	X			X	
Palmischbirne	X			X	
Schweizer Wasserbirne	X			X	
Obstbäume (Zwetschgen)					
Wangenheims Frühzwetschge	X			X	
Hauszwetschge	X			X	
Nancy-Mirabelle	X			X	
Obstbäume (Walnüsse)					
Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)	X			X	

9. **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.

10. **Merkblatt Baumstandorte**

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

11. **Erdwärmesonden**

Die Bohrungen für Erdwärmesonden sollten oberhalb des Oberen Muschelkalk enden.

12. Luft- und Klimaschutz

Die Abluftführung von Anlagen ist so zu realisieren, dass die Quellhöhe der Abluft möglichst hoch liegt. Eine bodennahe Abluftführung ist zu vermeiden.

Örtliche Bauvorschriften „Leimengrüble"

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

RECHTSGRUNDLAGE

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

1.1 **Dachgestaltung**

Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ergibt sich aus der Legende im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

In den mit FD gekennzeichneten Bereichen sind die Dächer mit einer ebenen, flach geneigten oder flach gewölbten Dachfläche oder mehreren solcher Dachflächen auszuführen.

Oberlichter, Sheds und 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.

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

1.2 **Fassadengestaltung**

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.

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

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

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

4. **Einfriedungen der Grundstücke** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder Ähnlichem in massiver Bauweise ab einer Höhe von 0,50 m sowie Einfriedungen aus Stacheldraht sind unzulässig.
Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie gegenüber der angrenzenden freien Feldflur sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen oder zu beranken.

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.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

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

Zeichenerklärung

GE	Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
SO	Sondergebiet § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB,§§ 16, 17 und 19 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO
o	Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 BauNVO
	Anbauverbotsfläche § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
	Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB
	Gehweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
- - - -	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB

Pfg 1

Öffentliche Grünfläche "Graben",Flächenpflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr.15, 16 und 25a BauGB

Pfg 2

Öffentliche Grünfläche "Vorhaltefläche", Flächenpflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB

Pfg 3

Private Grünfläche, "Ortsrandeingrünung", Flächenpflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB

Pfg 4

Private Grünfläche "Durchgrünung", Flächenpflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs.7 BauGB

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

FD

Flachgeneigte Dächer

SD

Satteldach

PD

Pultdach

BEBAUUNGSPLAN
Leimengrüble

/85

Bebauungsplan " Leimengrüble "

Rottenburg am Neckar - Oberndorf

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplanes wurde in einer weitergehenden Untersuchung[1] die Eignung des Stadtteils Oberndorf für gewerbliche Ansiedlungen unterstrichen. Begünstigt wird dieses Untersuchungsergebnis durch das vorhandene Ansiedlungsinteresse verschiedener örtlicher Gewerbetreibender und durch die verbesserte verkehrliche Anbindung mit dem Ausbau der K 6938.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 06.03.2001 die Aufhebung des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Grund" im Stadtteil Oberndorf beschlossen (Anlage 1). Das am Südwestrand der Ortschaft ausgewiesene und nur im östlichen Teil bebaute Gewerbegebiet dehnte sich deutlich nach Westen aus und wurde teilweise vom neuen Schuppengebiet „Lehrenwasen" überlagert.

Anstatt dessen wurde am 06.03.2001 der Bebauungsplan „Leimengrüble" aufgestellt, dessen Geltungsbereich mit 6,42 ha in etwa die gleiche Fläche wie die des Bebauungsplanes „Im Grund" umfasst, jedoch eine südliche Ausdehnung besitzt (Anlage 2). Innerhalb der neuen Gebietsabgrenzung befindet sich die bestehende Firma Trumpf-Fertigparkett GmbH & Co.KG, die beabsichtigt, sich in westliche Richtung zu erweitern.

Neben der Bereitstellung von notwendigen Gewerbeflächen für örtliche Handwerker wird mit der Ausweisung des Bebauungsplanes „Leimengrüble" gleichzeitig der Zweck verfolgt, für den bereits ansässigen Betrieb Rechtssicherheit und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar - Hirrlingen - Neustetten - Starzach stellt mit 3,0 ha einen Teil des Plangebiets als geplante gewerbliche Baufläche, den anderen Teil als bestehende gewerbliche Baufläche dar.

Der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg aus den Jahren 1989/90 sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen. Es wird jedoch durch die exponierte Lage ein Eingriff in das Ortsbild prognostiziert. Als Vorschlag zur weiteren Entwicklung sollen die Ortsränder eingegrünt werden.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Baugebiet „Leimengrüble" liegt am südwestlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Oberndorf und umfasst neben etwa 1,37 ha bereits bebauter Fläche insgesamt ca. 6,42 ha .

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Bollstraße, Flurstück 934 (einschließlich),
- im Süden von der Rottenburger Straße, Flurstück 2343 (ausschließlich),
- im Westen von den Flurstücken 2203, 2202, 2201, 2200, 2199, 2198, 2197, 2196, 2195, 2194, 2193, 2210 (jeweils zum Teil) sowie dem Flurstück 2224 (einschließlich),
- im Osten von der Kreisstraße K 6938, Flurstück 896 (ausschließlich)

---

[1] **Gewerbeflächenentwicklung in den Teilorten der Stadt Rottenburg am Neckar**
Planungsgruppe Ökologie+Umwelt Süd, Gewerbeflächenentwicklung in den Teilorten der Stadt Rottenburg am Neckar, Dezember 1999

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes besteht die Firma Trumpf-Fertigparkett GmbH & Co.KG. Im nordwestlichen Teil befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle, ein ehemaliger Schafstall sowie kleinere Schuppen.

4. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt

- zum Teil in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992),
- zum Teil in der Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes über die Erweiterung des Wasserschutzgebietes „Kiebingen" der Ammertal-Schönbuchgruppe.

5. Rahmenbedingungen

Im **Baugrundgutachten für das geplante Gewerbegebiet „Leimengrüble", in Rottenburg - Oberndorf, Landkreis Tübingen**[2] wurde die Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser geprüft sowie Untersuchungen zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kap. 6.1 zusammengefasst.

Für das geplante Gewerbegebiet „Leimengrüble" wurde eine **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c UVPG**[3] durchgeführt. Hiermit wurde geprüft, ob im Rahmen des Planaufstellungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.2 dargestellt.

Mit den landschaftsplanerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereitgestellt werden. Die im vorliegenden **Landschaftsplanerischen Gutachten zum Bebauungsplangebiet „Leimengrüble" in Rottenburg - Oberndorf**[4] erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung basiert auf einer detaillierten schutzgutbezogenen Analyse von Bestand und den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Untersuchungsgebietes durch die geplanten Nutzungsänderungen. Die Ergebnisse sind in Kap. 6.3 sowie in Kap. 7.2 bis 7.4 dargestellt.

Im Gutachten **Lärmschutz, Gewerbegebiet Leimengrüble, Rottenburg am Neckar**[5] wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbegebiet durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind unter Kap. 6.4 aufgeführt.

---

[2] Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Baugrundgutachten für das geplante Gewerbegebiet „Leimengrüble", in Rottenburg-Oberndorf, Landkreis Tübingen, Gutachten-Nr.: IUB-02-RB-0025, 19.04.2002

[3] Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Bebauungsplan „Leimengrüble" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c UVPG, Gutachten Nr. IUB-02-RB-0296, Dezember 2002

[4] Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Landschaftsplanerisches Gutachten zum Bebauungsplangebiet „Leimengrüble" in Rottenburg - Oberndorf, Gutachten-Nr.: IUB-01-RB-0382(3), Dezember 2002

[5] ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, August 2002

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde die **Erschließungsplanung**[6] erarbeitet. Die Erschließungsplanung ist in Kap. 7.5 und 7.6 zusammengefasst.

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1 Baugrundgutachten

Im Vorfeld konkreter Planung möglicher Versickerungsmaßnahmen sollte das Gelände auf die Beschaffenheit und Wasseraufnahmefähigkeit der oberen Bodenschichten untersucht werden. Weiterhin sollten Untersuchungen zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten angestellt werden.

Der vorliegende Bericht enthält die Darstellung der durchgeführten Maßnahmen sowie die Auswertung der Ergebnisse.

Zusammenfassend lässt sich folgendes feststellen:

- **Bewertung der Baugrundeigenschaften und Gründungsempfehlung**
  Aufgrund der heterogenen Untergrundverhältnisse, charakterisiert durch unterschiedliche Ablagerungsmächtigkeiten des Lößlehmes und z.T. vorhandene, stark verwitterte, aufgeweichte Gipskeuperlagen, kann eine einheitliche Gründungsebene mit tragfähigen Bodenschichten nicht angegeben werden.

  Eine Gründung von Bauwerken in den weichen Lößlehm- oder Verwitterungsschichten des Gipskeupers mit Hilfe von Einzel- und Streifenfundamenten ist nicht bzw. nur bei sehr geringen Lasten möglich. Die Gebäudelasten sollten daher über eine elastisch gebettete Bodenplatte verteilt, oder durch Tiefgründungen in tragfähige Gipskeuperschichten abgetragen werden. Aufgrund der kleinräumig wechselnden Baugrundeigenschaften ist zur Vermeidung größerer Differenzsetzungen vor allem darauf zu achten, dass alle Gründungselemente in Schichten gleichen Tragverhaltens eingebunden werden.

  Prinziplell können neben einer Gründung mittels elastisch gebetteter Bodenplatte oder vertieften Einzel- und Streifenfundamenten nahezu alle Tiefgründungsvarianten wie z.B. Bohrpfähle, Rammpfähle, Rüttelstopfsäulen, Brunnengründung etc. eingesetzt werden.

  Zur Auswahl einer Gründungsvariante und zur Festlegung des Gründungshorizontes werden daher ergänzende Detailuntersuchungen des jeweiligen Baufeldes empfohlen.

- **Bewertung der Versickerungseigenschaften**
  Eine Versickerung in einfachen Mulden ist nicht möglich. Eine Versickerung ist eingeschränkt mit einem Mulden-Rigolen-System möglich, jedoch aufgrund der vorhandenen Gipskeuperschichten und dem damit verbundenen Risiko von Gipsauswaschungen bautechnisch nur bedingt ausführbar. Alternativ zu einer Versickerung wird daher der Einsatz eines Retentionsbeckens zur Pufferung von Abflussspitzen empfohlen.

  Anstatt dem Bau eines zentralen Retentionsbeckens werden zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser sowie des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Hof- und Stellplatzflächen auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung z.B. in Form von Zisternen oder Teichen festgesetzt.

---

[6] Raidt und Geiger, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Erschließung des Gewerbegebietes Leimengrüble im Stadtteil Oberndorf, September 2002

- **Angaben zu Erschließungsmaßnahmen**
  Für die Planung der Erschließungsmaßnahmen enthält das Gutachten die maßgeblichen Dimensionierungswerte und Angaben für die Erdbauarbeiten

- **Schutz von Gebäuden gegen Durchfeuchtung**
  In den Schürfgruben wurde im Bereich des Lößlehms Schichtwasser angetroffen. Weiterhin deuten Gipskeuperlagen in breiiger Konsistenz auf einen Schichtwassereinfluss hin. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind somit für den Bauzustand bei unterkellerten Gebäuden voraussichtlich keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings sind an Gebäuden Drainmaßnahmen gegen nichtdrückendes Wasser gemäß DIN 4095 und DIN 18195, Teil 5, durchzuführen.

  Entgegen dieser Empfehlung werden zum Schutz des Grundwassers im Bebauungsplan Hausdrainagen mit Anschluss an das Entwässerungssystem untersagt und für unterirdische Gebäudeteile die druckwasserdichte Ausführung festgesetzt.

6.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG

Für das geplante Gewerbegebiet „Leimengrüble" ist nach § 3 c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, ob im Rahmen des Planaufstellungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Dabei ist unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien überschlägig zu prüfen, ob die Realisierung der projektierten Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. In einem ersten Schritt sind hierfür Merkmale des Vorhabens zu beschreiben (Größe des Vorhabens, Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft, Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Beeinträchtigung, Unfallrisiko). Anschließend ist die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, zu beurteilen. Abschließend sind auf dieser Grundlage der vorangegangenen Schritte die möglichen Auswirkungen des Vorhabens zu beurteilen.
Die Ergebnisse der Vorprüfung sind im Folgenden dargestellt:

Durch die planungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Leimengrüble" werden bei einer Planumsetzung mögliche nachteilige Auswirkungen größtenteils verhindert oder minimiert. Dies betrifft z.B. eine Minimierung der Versiegelung, eine fast vollständige Rückführung von Niederschlagswasser in den Naturhaushalt, die Schaffung von Biotopstrukturen, die den derzeitigen Bestand übertreffen, Schutzmaßnahmen gegenüber Schall- und Schadstoffemissionen, sowie den ungehinderten Austausch von Luftströmungen.

Verbleibende nachteilige Auswirkungen betreffen vor allem die Bodenversiegelung und eine erhöhte Verkehrsbelastung am westlichen Ortsrand von Oberndorf. Diese Auswirkungen sind korrespondierend zur Nutzung des Gewerbegebiets sicherlich als dauerhaft anzusehen, grundsätzlich jedoch zu großen Teilen reversibel. Bei einer Einschätzung dieser verbleibenden Auswirkungen sind die oben dargestellten Ist-Zustände des Gebietes zu berücksichtigen. Bei der geplanten Flächenversiegelung ist dabei zum einen zu berücksichtigen, dass im Plangebiet keine besonders schutzwürdigen Bodentypen, im Sinne von Archivböden bzw. landschaftsgeschichtlich besonders wertvollen Böden oder geschützte Biotope anzutreffen sind. Zum anderen ist auf die relativ geringe Ausbreitung der Neuversiegelung hinzuweisen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand von Oberndorf, so dass Auswirkungen eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch das Plangebiet vor allem Randbereiche von Oberndorf betreffen. Durch die relativ geringe Größe des Plangebiets und planungs- und immissionsschutzrechtlich festgesetzter Maßnahmen (wie z.B. Ortsrandeingrünung, Schallobergrenzen) ist daher nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne von § 3 c UVPG zu rechnen. Aufgrund der geringen Größe des bereits bestehenden Gewerbegebiets

(ca. 1,0 ha) ist auch nicht von einer erheblichen Kumulierung möglicher Auswirkungen bei einer Planumsetzung auszugehen.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung aller planungsrechtlicher und naturräumlicher Faktoren durch eine Planumsetzung des Bebauungsplanes „Leimengrüble" keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Nach überschlägiger Prüfung des Einzelfalls wird daher keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gesehen.

6.3 Landschaftsplanerisches Gutachten

Im Rahmen der mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Leimengrüble" verbundenen Abwägung öffentlicher und privater Belange sind nach § 1a BauGB bzw. §§ 18 ff BNatSchG auch die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die im vorliegenden Gutachten dargestellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung basiert auf einer detaillierten schutzgutbezogenen Analyse von Bestand und den zu erwartenden Eingriffen des Untersuchungsgebiets durch die geplanten Nutzungsänderungen.

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde die vorhandene naturräumliche Ausstattung potentialbezogen dargestellt und hinsichtlich der jeweiligen ökologischen Wertigkeit eingestuft. Für das Potential Geologie/Boden wird den auf den teilweise lößüberdeckten Gipskeuperschichten entwickelten Pelosole und Pararendzina-Pelosolen bzw. den abschnittsweise vorhandenen Kolluvien eine mittlere ökologische Wertigkeit zugeordnet. Das Untersuchungsgebiet weist oberflächennah nur eingeschränkt grundwasserleitende Schichten auf. Im tieferen Untergrund befindet sich jedoch der bedeutende Grundwasserkörper des oberen Muschelkalks. Daher wird im Bereich des Plangebiets, das zum Teil in der Schutzzone III B eines rechtskräftig festgesetzten und zum Teil in der Schutzzone III B eines fachtechnischen Wasserschutzgebietes liegt, dem Schutzgut Wasser eine mittlere Wertigkeit zugeordnet.

Da die Untersuchungsfläche im Bereich eines großräumigen Kaltluftsees liegt und die bestehende Morphologie einen Kaltluftstau im östlichen Geländeteil bewirkt, wird dem Schutzgut Luft/Klima eine mittlere bis hohe Bedeutung zugewiesen. Die Wertigkeit des Naturpotentials Flora/Fauna (Biotop) ist als gering bis mittel einzustufen, da die naturferne landwirtschaftliche Nutzung des Geländes eine nur eingeschränkte Bedeutung hinsichtlich des Arten- und Biotoppotentials aufweist. Aufgrund der vorhandenen Blickbeziehung bzw. der Bedeutung als lokaler Naherholungsbereich wird dem Potential Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Aufbauend auf die Bestandsaufnahme erfolgte eine Analyse der aufgrund des Planvorhabens zu erwartenden Eingriffe. Dabei zeigt sich, dass eine wesentliche Auswirkung im gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhten Flächenverbrauch liegt. Damit verbunden ist die Beeinträchtigung bzw. Unterbindung verschiedener Funktionen der einzelnen Schutzgüter. Besonders betroffen sind hiervon die Schutzgüter Boden (Unterbindung der Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchV) und Wasser (Erhöhung des Oberflächenabflusses und dadurch bedingte Verringerung der Grundwasserneubildung). Ein weiterer Eingriff bei einer Planrealisierung ist durch die Veränderung der Oberflächengestalt bedingt. Dies betrifft vor allem das Schutzgut Landschaftsbild. Abschließend wurden im Rahmen der Konfliktanalyse die einzelnen Eingriffe flächenmäßig erfasst. Der erhöhte Flächenverbrauch durch Neuversiegelung betrifft dabei ca. 2,68 ha, die Veränderung des Landschaftsbildes bezieht sich auf das gesamte Plangebiet.

Auf der Grundlage der Konfliktanalyse werden im vorliegenden Gutachten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe dargestellt. Diese umfassen Vorschläge zur Minimierung der Neuversiegelung, der Rückführung von Nieder-

schlagswasser in den Naturhaushalt, der Führung von gewerblichen Ablüften. Des weiteren werden Maßnahmen zur Bepflanzung des Plangebiets (Umfassende Ortsrandeingrünung und Pflanz- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets), sowie Vorgaben zur Bauweise von Gebäuden vorgeschlagen. Die einzelnen Maßnahmen werden flächenmäßig erfasst. Für die Schutzgüter Klima/Luft, Flora/Fauna (Biotop) und Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung lassen sich durch die vorgeschlagenen Maßnahmen mögliche Eingriffe vermeiden, ausgleichen bzw. auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Dagegen lassen sich die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser nur teilweise ausgleichen.

Im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im vorliegenden Gutachten ein Ausgleichsdefizit von ca. 0,70 ha ermittelt, was einem Kompensationsdefizit von ca. 73.000,-- € entspricht.
Als Maßnahmen zum Ausgleich wurden folgende Projekte im Bebauungsplan festgesetzt:

- Teilentsiegelung der Rottenburger Straße und Herstellung eines wasserdurchlässigen Belages für Parkflächen sowie Pflanzung von standortgerechten Bäumen entlang der Rottenburger Straße.
- Entsiegelung der Parkflächen im Bereich der Kirche und Herstellung eines wasserdurchlässigen Belages (z.B. Rasengitter oder Schotterrasen).
- Teilentsiegelung des Flurstückes Nr. 747 und Pflanzung eines großkronigen Baumes (z.B. Linde, Kastanie).
- Extensivierung des Grünlandes und Aufpflanzung einzelner standortgerechter Obstbäume auf dem Flurstück Nr. 2286.
- Naturnahe Umgestaltung des Arbachs in der Ortslage Wendelsheim.

Sollten sich die vorgesehenen Maßnahmen aus eigentumsrechtlichen oder sonstigen Gründen nicht umsetzen lassen, sind wert- und funktionsgleiche Maßnahmen zu ergreifen.

6.4 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zunächst die maximal zulässigen Lärmemissionen des Gewerbegebietes „Leimengrüble" ermittelt, die die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an der benachbarten Wohnbebauung ermöglichen.

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen der gewerblichen Nutzungen wurden die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – und die TA-Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – herangezogen.

Zur Festlegung der zulässigen Schallabstrahlung des Planungsgebietes wurde ein abstraktes Modell entwickelt. Bei diesem Modell wurde von einer idealisierten Schallabstrahlung des gesamten Gewerbegebietes ausgegangen. Zunächst wurde dem gesamten Gewerbegebiet in Anlehnung an DIN 18005 (vgl. Emission geplanter Gewerbegebiete) ein flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{WA''}$ = 60 dB(A)/m² zugeordnet. Da dieser Ansatz Überschreitungen der Orientierungswerte an der benachbarten Bebauung im Zeitbereich nachts erwarten ließ, wurde die maximal zulässige Schallabstrahlung nachts für einzelne Teilflächen des Gewerbegebietes unter der Maßgabe der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen bestimmt (Lärmkontingentierung).

Die Lärmkontingentierung führt dazu, dass den Teilflächen insbesondere im Zeitbereich nachts Teilpegel zuzuordnen sind, die üblicherweise anzutreffende Grundgeräuschpegel deutlich unterschreiten. Zum Schutz der Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen wird deshalb ein Übergang von der Lärmkontingentierung zur Angabe des zulässigen Immissionsanteils in Anlehnung an die TA-Lärm als zweckmäßig angesehen.

In Abhängigkeit der künftigen Nutzungen des Gewerbegebietes im Zeitbereich nachts ist gegebenenfalls im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Lärmschutznachweis nach TA-Lärm zu erbringen. Wobei beim Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen, das Kriterium Vorbelastung grundsätzlich zu berücksichtigen ist. Das bedeutet, dass jeweils die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A) erforderlich ist. Wird dieser Nachweis erbracht, so kann dem einzelnen Betrieb die Genehmigung nicht versagt werden (vgl. TA-Lärm: 3.2.1, Abschnitt 2).

Eine unzumutbare Aufsummierung der Lärmeinwirkungen der einzelnen Betriebe an der benachbarten Bebauung wird in der Praxis als sehr unwahrscheinlich angesehen, da üblicherweise nur ein Teil der Betriebe den nach TA-Lärm zulässigen Teilpegel (unter Berücksichtigung der Vorbelastung) ausgeschöpft und nachts lärmintensive Tätigkeiten nur in wenigen Betrieben verrichtet werden.

Ergänzende aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) zwischen dem Gewerbegebiet und der zu schützenden Bebauung sind nicht berücksichtigt, da die Wirksamkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen von der Höhe der Schallabstrahlung im Gewerbegebiet abhängt, die bei der Ausweisung des Gewerbegebietes noch nicht feststeht.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Schutzanspruch von Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes hinzuweisen. Der Schutz dieser Wohnungen erfordert in der Regel eine Reduzierung der Schallabstrahlung der lärmintensiven Betriebe, die sich auch auf die benachbarte Wohnbebauung auswirkt.

Bei Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm ist unter den genannten Argumenten auch die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in den Zeitbereichen tags und nachts zu erwarten.

Die rein rechnerische Aufsummierung der pro Betrieb nach TA-Lärm zulässigen Teilpegel erscheint aufgrund der obigen Ausführungen nicht sachgerecht und wird deshalb bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Übernahme der schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm als Ersatz für die Lärmkontingentierung und als Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit einzelner Betriebe.

Somit sind Betriebe und Anlagen zulässig, wenn sie die Anforderungen der TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastung (vgl. TA-Lärm, 3.2.1, Abschnitt 2: Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A)) sowie an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes einhalten.

Die Immissionsrichtwerte tags/nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung betragen an den Immissionsorten östlich der Kreisstraße 6938

- im Bereich des Mischgebietes: tags 54 dB(A)/nachts 39 dB(A)
- im Bereich des Reinen Wohngebietes: tags 44 dB(A)/nachts 29 dB(A).

Der landwirtschaftliche Betrieb nördlich der Bollstraße betreibt Schweinehaltung in verschiedenen Gebäuden. Eine Einschränkung der Immissionsrichtwerte tags/nachts für diesen Immissionsort unterbleibt, um den Betrieb selbst in seinem Bestand und seiner Weiterentwicklung nicht zu beeinträchtigen, da dieser im Falle einer Einschränkung ebenfalls an die Einhaltung der Werte gebunden ist.

Für das Sondergebiet (SO) wird ebenfalls keine Einschränkung vorgenommen, da sich die maßgeblichen Immissionsorte östlich der Kreisstraße 6938 befinden und somit einen ausrei-

chenden Abstand zum Sondergebiet aufweisen. Zudem ist für den Bereich des Sondergebietes keine kontinuierliche Nutzung vorgesehen, sondern das Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von Ernteerzeugnissen und Holz.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Das am Südwestrand der Ortschaft ausgewiesene und nur im östlichen Teil bebaute Gewerbegebiet „Im Grund" (Anlage 1) wurde teilweise vom neuen Schuppengebiet „Lehrenwasen" überlagert. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Im Grund" und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Leimengrüble" wird der geänderten Situation Rechnung getragen.

Mit dem Baugebiet soll ein wichtiger Beitrag für die Versorgung mit gewerblichen Bauflächen für ortsansässige Gewerbetreibende geleistet werden. Durch die Berücksichtigung und Einbeziehung des schon bestehenden Betriebes in den Geltungsbereich wird die Möglichkeit für Betriebserweiterungen gegeben sowie Rechtssicherheit geschaffen.

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Gewerbe- und Sondergebietes erfolgt über die Bollstraße von der aus eine Stichstraße mit Wendehammer in südliche und östliche Richtung abzweigt.

Die Bebauung orientiert sich nach Volumen und Gestaltung an dem Ziel einer funktional und optisch harmonischen Einbindung sowohl in die städtebauliche Situation als auch in den Landschaftraum:
Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass im Übergang zur freien Landschaft (südlicher und westlicher Gebietsrand) sowie zur angrenzenden Bebauung östlich der Kreisstraße K 6938 eine Abstaffelung der Gebäudehöhen von 10 m auf 8 m erfolgt. Im Anschluss an den Kreisverkehr sowie am Abzweig der Bollstraße in die Stichstraße sind Gebäude mit größeren Höhen möglich. Hierdurch kann die Eingangssituation in das Gewerbegebiet durch städtebauliche Dominanten verdeutlicht und unterstützt werden.

Um den Kaltluftstrom, der im Bereich der Bollhalde in Oberndorf entsteht und in nordöstlicher und südöstlicher Richtung abfließt, so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird durch geeignete Bebauungsplanfestsetzungen eine Riegelbebauung unterbunden. Durch die Festsetzung einer Bebauung am westlichen Gebietsrand mit sich zur freien Landschaft hin schließenden Pultdächern, soll dieser Effekt noch unterstützt und die Einbindung in die freie Landschaft geschaffen werden.

Die festgesetzte Randpflanzung am südlichen, westlichen und östlichen Rand des Gewerbe- und Sondergebietes dient der besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

7.2 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter erfolgen durch den Verlust von Böden (Überbauung) und durch Bodenverdichtungen. Verbunden mit einem hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes ist eine starke Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses sowie gleichzeitig die Minderung der Grundwasserneubildung die Folge. Mit folgenden Maßnahmen sollen diese Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden:

- Wiederverwendung des Oberbodens auf dem Grundstück
- Durchführung von Bodenarbeiten entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Hof- und Stellplatzflächen und nur zeitweise befahrene Wege
- Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß
- Rückhaltung und Pufferung des Dachflächenwassers sowie des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser von Hof- und Stellplatzflächen der neu anzuschließenden Baugrundstücke/Gebäude durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen und Teiche
- Verbot von Gebäudedrainungen.

7.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop (Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume) sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen.
Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Geländemodellierung, Bebauung und Entfernung ortstypischer Strukturen zu erwarten. Mit folgenden Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden:

- Flächenpflanzgebote entlang der südlichen, westlichen und östlichen Grenze zur Ortsrandeingrünung
- Flächenpflanzgebote zur Durchgrünung des Bebauungsplangebietes
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken, Freiflächen und Verkehrsflächen
- Schutz der zu erhaltenden Bäume während der Baudurchführung nach DIN 18920
- Vorgaben hinsichtlich Gebäudehöhe (Höhenstaffelung) und Gestaltung der Gebäude (Fassadenbegrünung).

7.4 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz

Infolge von Bebauung im Bereich von Kaltluftabflussbahnen kann es prinzipiell zu einer nachteiligen Beeinträchtigung der Luftaustauschsituation kommen.
Durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation wird kleinräumig das Regenerationspotential der Luft verringert. Insgesamt wird durch Verringerung der aktiven Oberfläche die ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen des Klimas bzw. der Luft sollen durch folgende Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden:

- Festsetzungen gegen Riegelbebauung in Fliessrichtung des Kaltluftstroms
- Minderung der Versiegelung
- Anpflanzungen auf Baugrundstücken, Freiflächen und Verkehrsflächen
- Festsetzung der Fassadenbegrünung
- Verbot einer bodennahen Abluftführung von Anlagen.

7.5 Konzeption Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Bollstraße, die am Kreisverkehr angeschlossen ist und auf der südlichen Seite einen Gehweg erhält.

Das Baugebiet selbst wird über eine in südliche und östliche Richtung verlaufende Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Der Straßenquerschnitt ist so gewählt, dass auf der östlichen Seite ein Parkstreifen mit baumbestandenen öffentlichen Verkehrsgrünflächen sowie ein Gehweg hergestellt werden kann. Dort, wo die Stichstraße in östliche Richtung abknickt, verjüngt sich der Straßenquerschnitt um die Breite des Parkstreifens.

Die Erschließung wird in Bauabschnitten umgesetzt. Im 1. Abschnitt wird die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraße erstellt. Die Verlängerung der Stichstraße bis zum Wendehammer sowie der Ausbau der Bollstraße erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

7.5.1 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Stichstraße (südlicher Teil) vorgesehen.

7.5.2 Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlicher Verkehr

Über den geplanten Gehweg entlang der Bollstraße und der Stichstraße, können nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer die Ortsmitte erreichen.

Als Ersatz für den entfallenen Feldweg Flurstück 2204 darf die im nordwestlichen Bereich auf den Flurstücken 2193-2202 festgesetzte öffentliche Grünfläche „Graben" zum Rangieren und Wenden zum Zwecke der Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur auf einer Breite von 2,50 m überfahren werden.

7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung der neu anzuschließenden Bauflächen erfolgt im modifizierten Mischsystem; d.h. das Straßenoberflächenwasser wird zusammen mit dem Schmutzwasser in einem Kanal abgeleitet, während das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken in Teichen oder Zisternen zurückzuhalten bzw. zu puffern ist.

Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den neu herzustellenden Regenwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x ha nicht übersteigen. Der neu herzustellende Regenwasserkanal mündet in den bestehenden Regenwasserkanal im östlichen Teil des Plangebietes.

Versickerungsanlagen sind wegen der schlechten Versickerung des Bodens (kf-Wert) und des Gipskeupervorkommens nur bedingt ausführbar (siehe auch Kapitel 6.1).

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg. Auf die Beschränkung und Verbote der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Plangebiet wird entsprechend den Merkmalen des Bestandes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Errichtung von landwirtschaftlichen Schuppen" und als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) erfolgt zudem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen: Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur, Abteilung Emissions- und Stallklimadienst,

Abstände ermittelt, die mit Gewerbebetrieben vom bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb Lindenhof, Bollstraße 28, 30 einzuhalten sind. Innerhalb diesem Abstand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine landwirtschaftliche Maschinenhalle sowie einzelne kleine Schuppen.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Auf der Grundlage von § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO wurden die in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Da sich der Standort Oberndorf aufgrund seiner Lage im Raum nicht zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eignet, wurden Einzelhandelsbetriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art" im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, auf eine Verkaufsfläche von 700 m² beschränkt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass gewerbliche Bauflächen auch als solche genutzt werden.

Diese sämtlichen Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet sind zulässig, wenn sie die Anforderungen der TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastung (vgl. TA-Lärm, 3.2.1, Abschnitt 2: Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A)) sowie an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes einhalten (siehe auch Kap. 6.4).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen differenziert festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird für das gesamte Gebiet mit 0,7 festgesetzt. Stellplätze und deren Zufahrten sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhen sind so festgelegt, dass eine Abstufung von 10,0 m auf 8,0 m im Übergang zur freien Landschaft (südlicher und westlicher Gebietsrand) sowie zur angrenzenden Bebauung östlich der Kreisstraße K 6938 erfolgt. Damit soll ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft bzw. zur bestehenden Bebauung erreicht werden.
Im Anschluss an den Kreisverkehr sowie am Abzweig der Bollstraße in die Stichstraße sind Gebäude mit größeren Höhen möglich. Hierdurch kann die Eingangssituation in das Gewerbegebiet durch städtebauliche Dominanten verdeutlicht und unterstützt werden.

8.3 Bauweise

Die Bauweise ist differenziert festgesetzt. Um in Richtung des Kaltluftstromes möglichst wenig Barrieren zu schaffen sind Bereiche mit offener Bauweise festgesetzt, in denen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden können. In den anderen Teilen des Baugebietes ist durch Planeintrag die abweichende Bauweise festgesetzt. Auch hier gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von

mehr als 50 m zulässig. Damit sollen größere gewerbliche Gebäude realisiert, ein nicht unterbrochenes Aneinanderbauen über Grundstücksgrenzen hinweg aber verhindert werden. Durch die Festsetzung einer Bebauung am westlichen Gebietsrand mit sich zur freien Landschaft hin schließenden Pultdächern, soll der Kaltluftstrom zudem noch unterstützt und die Einbindung in die freie Landschaft geschaffen werden.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
Grundsätzlich sollen alle für die Grundstücksnutzung erforderlichen Anlagen mit Ausnahmen der Zufahrten und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verwirklicht werden. Auch Lagerplätze, die in der Regel bauliche Anlagen sind, die der Lagerung von Materialien (Gütern) oder dem Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern und dergleichen dienen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.5 Stellung baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass der Baukörper parallel zu einer zum Baugrundstück gehörenden straßenseitigen Baugrenze verläuft. Damit soll erreicht werden, dass sich entlang der Straßenflucht ein einheitliches Bild ergibt.

Die Festsetzung der Firstrichtung in den mit Pultdach (PD) gekennzeichneten Bereichen dient der Unterstützung des Kaltluftstroms sowie der besseren Einbindung in die freie Landschaft.

8.6 Größe der Baugrundstücke

Bodenordnerische Überlegungen bedingen die Festsetzung einer Mindestgröße für die noch unbebauten gewerblichen Baugrundstücke.
Gemäß § 59 Abs. 1 BauGB sind den Eigentümern aus der Verteilungsmasse dem Umlegungszweck entsprechend nach Möglichkeit Grundstücke einschließlich Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke und entsprechend den nach den § 57 und 58 BauGB errechneten Anteilen zuzuteilen.
Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zahlreiche kleine Grundstücke bestehen, müssen demnach wieder viele noch kleinere Flächen zugeteilt werden. Hierdurch entstehen nicht bebaubare Grundstücke, was der städtebaulichen Ordnung sowie dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes zur Schaffung gewerblicher Bauplätze nicht dient.
Aus diesem Grund ist es geboten, Mindestgrößen für gewerbliche Bauflächen festzusetzen.
Eine geeignete Mindestgröße ist hierbei 8 ar, da bei dieser Größe noch Flächenzuteilungen erfolgen können.

8.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die aufgrund einzuhaltender Abstände zu Kreisstraßen (K 6938) erforderlichen von Bebauung freizuhaltenden Flächen wurden in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Reutlingen als nicht überbaubare Fläche in Kombination mit der Einschränkung sämtlicher baulicher Anlagen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen und der Festsetzung von Pflanzgebotsflächen festgesetzt.

8.8 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist die Breite der unterschiedlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Ihre Ausgestaltung ist zur Information dargestellt.

Entlang der K 6938 sind zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrsabwicklung und zur Sicherung des fließenden Verkehrs Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.
Zur Begrünung des Straßenraumes ist das „Verkehrsgrün" festgesetzt.

8.9 Versorgungsflächen

Für die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes sind zwei Umspannstationen erforderlich. Die Standorte wurden auf dem Flurstück 2203 und 2218 fixiert.

8.10 Grünflächen

Die Öffentliche Grünfläche „Graben" dient der Ableitung des Niederschlagswassers der angeschlossenen Dach-, Hof- und Stellplatzflächen mittels Regenwasserkanal bzw. offenem Graben sowie in Teilen der Schmutzwasserableitung mittels Kanal. Die „Vorhaltefläche" soll die Fläche für Erschließungsanlagen bei einer potentiellen Erweiterung des Gewerbegebietes sichern.

Festgesetzt werden Private Grünflächen als „Ortsrandeingrünung" und „Durchgrünung". Diese Grünflächen übernehmen Gestaltungs- und Ausgleichsfunktionen.

8.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen des **Landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplangebiet „Leimengrüble" in Rottenburg – Oberndorf**[4] und auf der Grundlage der Entwässerungskonzeption sowie darüber hinaus Festsetzungen zum Boden-, Wasser- und Grundwasserschutz sowie zum Insektenschutz getroffen (vgl. Kap. 6.3 und Kap. 7.2 bis 7.4). Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten den vollständigen Ausgleich der durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

8.12 Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

8.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Grundlage des **Landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplangebiet „Leimengrüble" in Rottenburg – Oberndorf**[4] werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen werden soll. Es handelt sich um Flächenpflanzgebote auf Baugrundstücken und Freiflächen, um Festsetzungen für Einzelpflanzungen, um Festsetzungen über die Begrünung der privaten

Freiflächen sowie um Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und Stellplätzen (vgl. Kap. 6.3 und Kap. 7.2 bis 7.4).

Die Pflanzgebote dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke, der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

8.14 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten entsprechend der festgesetzten Artenlisten zu ersetzen.

Damit soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept des **Landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplangebiet „Leimengrüble" in Rottenburg - Oberndorf**[4] nachhaltig umgesetzt wird.

8.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Aufgrund von Höhendifferenzen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem bestehenden Gelände sind vom jeweiligen Eigentümer zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendige Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton bis zu 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden.

Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um eine Verkleinerung der Baugrundstücke mit daraus resultierender Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

8.16 Nachrichtliche Übernahme

In den Bebauungsplan wurde nachrichtlich die Wasserschutzgebietsverordnung aufgenommen.

Da vorgesehen ist, für die Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes über die Erweiterung des Wasserschutzgebietes „Kiebingen" der Ammertal-Schönbuchgruppe dieselben Verbote wie für das rechtskräftig festgesetzte Wasserschutzgebiet zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992), festzusetzen, wurde aufgrund der Anregung des Landratsamtes Tübingen für das gesamte Plangebiet die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung festgesetzt.

8.17 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.

8.18 Örtliche Bauvorschriften

Mit den zusätzlich zum Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen der Grundstücke, Freileitungen, Höhenlage des Grundstückes) soll ein landschaftsgerechtes Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	**6,42 ha**	**100,00 %**
Sonderbaufläche	0,13 ha	2 %
Gewerbliche Baufläche	4,47 ha	70 %
Verkehrsfläche	0,47 ha	7 %
Besondere Verkehrsfläche	0,18 ha	3 %
Öffentliche Grünfläche	0,24 ha	4 %
Private Grünfläche	0,93 ha	14 %

Von der ermittelten Gesamtfläche sind bereits ca. 1,37 ha bebaut, so dass für eine Neubebauung eine Bruttofläche (Baufläche inklusive Erschließung und Grünflächen) von ca. 5,05 ha verbleibt. Im Vergleich dazu weist der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar - Hirrlingen - Neustetten - Starzach eine Fläche von 3 ha als geplante gewerbliche Baufläche, den restlichen Teil des Plangebietes als Bestand aus.

11. Kosten

11.1 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten wurden durch das Ingenieurbüro Raidt und Geiger am 06.09.2002 / durch das Tiefbauamt am 05.12.2002 wie folgt geschätzt:

Gesamtsumme		**ca. 802.000,-- €**
Summe Bauabschnitt 1		ca. 417.000,-- €
Summe Bauabschnitt 2		ca. 385.000,-- €
Kanalisation	Bauabschnitt 1	ca. 175.000,-- €
	Bauabschnitt 2	ca. 100.000,-- €
Straßenbau	Bauabschnitt 1	ca. 225.000,-- €
	Bauabschnitt 2	ca. 285.000,-- €
Öffentliche Grünflächen	Bauabschnitt 1	ca. 17.000,-- €
	Bauabschnitt 2	ca. ,-- €

In der Kostenaufstellung sind neben Zuschlägen für Unvorhergesehenes die Ingenieurhonorare sowie die Mehrwertsteuer enthalten. Grundstückskosten und Honorare für Sonderfachleute sind nicht berücksichtigt. Den Einzelkosten wurde das Preisniveau vom Winter 2001/2002 zu Grunde gelegt.

11.2 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Gesamtkostenäquivalent für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Leimengrüble"	ca. 73.000,-- €

12. 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 am 19.09.2002 mit ca. 18.100,-- € jährlich ermittelt.

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 27.03.2003

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar
7b

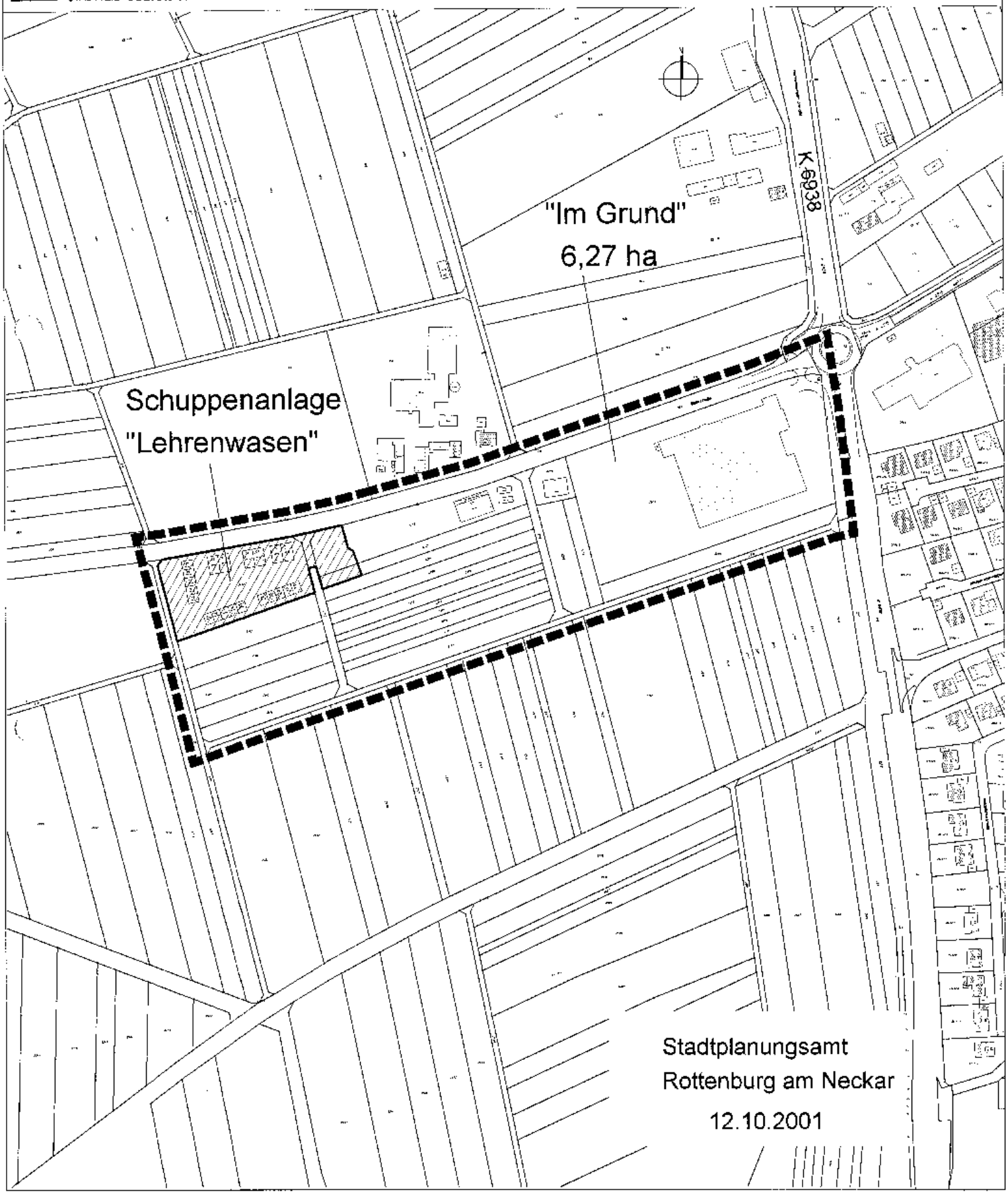
Gabriele Gro[illegible]
Stadtplanungsamt

Anlage 1 zur Begründung

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNDORF

Bebauungsplan "Im Grund"

ohne Maßstab

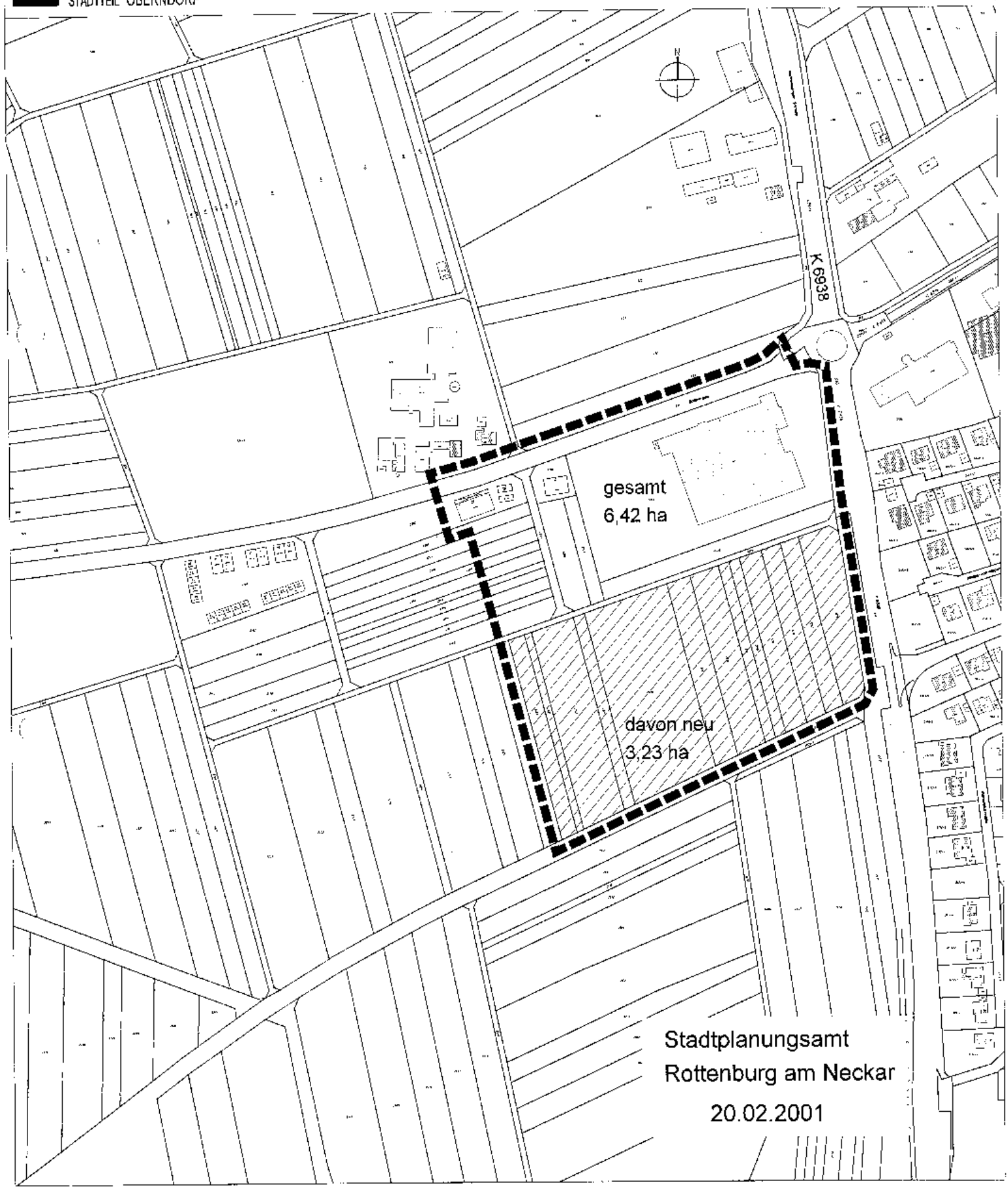


Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
12.10.2001

Anlage 2 zur Begründung

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNDORF

Bebauungsplan "Leimengrüble" ohne Maßstab



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
20.02.2001