

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 01.07.2003 beschlossen, den Bebauungsplan gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 18.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 27.09.2001

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. §3 Abs.2 BauGB am 16.11.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen

In der Fassung vom 13.09.2004 vom 04.01.2005 bis 03.02.2005

In der Fassung vom vom bis

Rottenburg am Neckar, den 15.02.2005

Leiterin des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 19.04.2005 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Feststzungen in der Fassung vom 28.02.2005

sowie die Begründung in der Fassung vom 30.06.2004 / 19.04.2005

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 20.04.2005

Bürgermeister



Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §10 Abs.3 BauGB am 19.08.2005 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 19.08.2005

Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"PFÄFFINGER STRASSE -
ERWEITERUNG"

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Pfäffinger Straße - Erweiterung"

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Pfäffinger Straße - Erweiterung" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB = Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- BauNVO = Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 Gewerbegebiet (GE₁, GE₂ und GE_e) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Lagerplätze mit einer Lagerhöhe von max. 5,0 m

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) sind nur solche Nutzungen zulässig, die den Immissionswerten eines Mischgebiets entsprechen. Lagerplätze sind nur in Verbindung mit Gebäuden und nur mit einer Fläche von max. 20% der Baugrundstücke zulässig.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Eigenständige Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten aller Art

Ausnahmen

- 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.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die absolute Höhe der baulichen Anlagen einschließlich technischer Bauteile ist differenziert festgesetzt, siehe Planeintrag.

Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

2.2 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,6 festgesetzt.

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

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von über 50 Meter zulässig.

4. Überbaubare und nicht 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 Baugrenzen zulässig.

Nicht überbaubar ist die Private Grünfläche "Ortsrandeingrünung". Bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 LBO sind auf dieser Fläche unzulässig.

5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

In der "Retentionsfläche" ist zur Rückhaltung und Abpufferung von Oberflächenwasser ein Pufferbecken zu erstellen und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

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

6.1 Erdaushub

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.
Die HINWEISE Punkt 3 sind zu beachten.

6.2 Minimierung der Versiegelung / Verbesserung des Wasserhaushaltes

Hof- und Stellplatzflächen, Lagerflächen für grundwasserunbedenkliche Materialien, nur zeitweise befahrene Wege sowie die gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie zum Beispiel Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen.

Lagerflächen, auf denen Wasser gefährdende Stoffe gelagert werden, sowie stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen, Be- und Entladeflächen sind zum Schutz des Grundwassers mit *nicht* wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Pro Baugrundstück ist ein wasserundurchlässiger Waschplatz mit Benzin- und Ölabscheider zulässig. Der Waschplatz ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

6.3 Einsatz Insekten schonender Lampen und Leuchten

Für die Außenbeleuchtung einschließlich beleuchteter Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit Insekten schonender Technik und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a

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

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Pflanzliste, siehe Punkt 10.1 der HINWEISE, zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Die Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflegehinweise unter Punkt 10.2 der HINWEISE sind zu beachten.

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

7.1 Flächenpflanzgebot "Ortsrandeingrünung" - Private Grünfläche

Der Ortsrand ist mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Die Gehölze sind in lockerer Weise als Einzelgehölze in unregelmäßigen Abständen von 10-15 Metern und als gestufte Gebüsche zu pflanzen. Unterwuchs ist anzusäen.

7.2 Begrünung der Baugrundstücke

Mittels Anpflanzung von Bäumen (a), Fassadenbegrünung (b) oder Dachbegrünung (c) ist für eine Begrünung der Baugrundstücke zu sorgen (Pflanzgebote unter Punkt 7.1 werden angerechnet):

- (a) Pro 100 m² Dachfläche ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (b) Pro 100 m² Dachfläche ist eine Kletterpflanze oder ein Spalierobst auf einem Pflanzstandort von mindestens 1 m² zu setzen.
- (c) Dächer sind dauerhaft zu begrünen. Oberlichter, Sheds, Lüftungsöffnungen, Aufenthaltsflächen oder Anlagen zur Solarenergienutzung sind hiervon ausgenommen.

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

Die in der Planzeichnung markierten Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch stand ortgerechte Bäume der Artenliste zu ersetzen.

9. 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.

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

2. Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalpflege, Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

3. Bodenaushub und Baugrund

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vergleiche Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ein Massenausgleich ist zumindest in den südwestlichen und östlichen Randbereichen des Plangebiets anzustreben.

Bei Eingriffen in den Untergrund des im Plan gekennzeichneten Altstandortes ist eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub vermutlich nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

Im gesamten Plangebiet ist mit offenen, teils mit Lehm erfüllten Hohlräumen oder Dolinen zu rechnen. Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung zu erkennen sein oder sollten sonstige geotechnische Fragen auftauchen, ist frühzeitig eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

Für den Geltungsbereich liegen Baugrund- und Gründungsgutachten vor, die beim Stadtplanungsamt eingesehen werden können. Die Ergebnisse dieser Gutachten sind zu beachten und - soweit erforderlich - durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

4. Stau- und Schichtwasser

Da Stau- oder Schichtwasser auftreten kann, sind bei den Untergeschossen Vorkehrungen gegen nicht drückendes Wasser gemäß DIN 4095 und DIN 18195, Teil 5, zu treffen.

5. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden werden in zirka 30 Metern Tiefe auf den verkarsteten Oberen Muschelkalk antreffen. Auf die dort zu erwartenden Probleme wird verwiesen.

6. Straßenausbauplan

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

7. Geländeschnitte

Den Bauvorlagen 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.

8. Pflanzplan

Den Bauvorlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

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. Pflanz- und Pflegehinweise

10.1 Pflanzliste und -hinweise

Die Liste zur Verwendung im Baugebiet geeigneter Pflanzen orientiert sich an der potentiellen mit Waldmeister bzw. Perlgras-Buchenwald, reicher Hainsimsen-Buchenwald"

Die aufgeführten Kernobstarten werden von der Landesanstalt für Pflanzenschutz, Stuttgart, zur Pflanzung empfohlen, da sie nach bisherigen landesweiten Erfahrungen weniger vom Feuerbrand befallen waren.

Laubbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix sp.	Weidenarten
Quercus petraea	Traubeneiche (Wintereiche)
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel (Haselnuss)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Obstbäume (Äpfel)	
Blauacher Wädenswil	
Börtlinger Weinapfel	
Gehrrers Rambour	
Goldrenette von Blenheim	
Öhringer Blutstreifling	
Ontario	
Redfree	
Remo	
Rewena	
Rheinischer Bohnapfel	
Schweizer Orangen	
Welschisner	
Obstbäume (Birnen)	
Bayerische Weinbirne	
Kirchensaller Mostbirne	
Metzer Bratbirne	
Palmischbirne	
Schweizer Wasserbirne	

Obstbäume (Zwetschgen)	
Wangenheims Frühzwetschge	
Hauszwetschge	
Nancy-Mirabelle	
Obstbäume (Walnüsse)	
Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)	
Kletterpflanzen	
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera sp.	Geißblatt-Arten
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa sp.	Kletterrosen
Rubus henryi	Kletterbrombeere
Vitis sp.	Echter Wein
Dachbegrünung	
Allium schoenoprasum	
Campanula rotundifolia	
Dianthus carthusianorum	
Hieracium pilosella	
Petrohagia saxifraga	
Saponaria ocymoides	
Sedum album "Coral carpet"	
Sedum reflexum	
Sedum spurium	
Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"	
Sempervivum archnoideum	
Sempervivum montanum	
Thymus serpyllum	

Für die Ortsrandeingrünung sind zwei- bis dreimal verpflanzte Hochstämme zu verwenden. Für sonstige Baumpflanzungen sollten viermal verpflanzte Solitär-bäume verwendet und in genügend großem Abstand (günstig sind 10-15 m) gepflanzt werden.

Für den Unterwuchs von Bäumen und für sonstige Grasflächen sind pflegeextensive Gras/Kräutermischungen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m²) zu verwenden.

10.2 Pflegehinweise

Bei neu gepflanzten Obstbäumen sind in den ersten fünf bis sechs Jahren nach der Pflanzung jährlich Schnittmaßnahmen erforderlich (Erziehungsschnitt). Nach Abschluss des Grundaufbaus der Krone ist in mehrjährigem Turnus ein Überwachungsschnitt durchzuführen, der das Auslichten und Entfernen zu dicht stehender und kranker Astpartien umfasst.

Strauchneupflanzungen sind mindestens in den ersten beiden Sommern nach der Pflanzung vor dem Überwuchern durch krautige Pflanzen zu schützen (z.B. durch Ausmähen). Danach sollten die Gehölzbereiche vor allem am Boden frei von Eingriffen sein; hoch wachsende Bäume oder Sträucher können in regelmäßigen Abständen auf den Stock gesetzt werden.

Der Unterwuchs der flächenhaften Baumbestände ist als extensive Wiese durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

Sonstige Gras- und Krautflächen werden im Allgemeinen häufiger betreten. Hier wird eine regelmäßige Mahd (alle zwei bis vier Wochen) empfohlen.

11. Merkblatt Baumstandorte

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

Örtliche Bauvorschriften "Pfäffinger Straße - Erweiterung"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Pfäffinger Straße - Erweiterung" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

1.1 Dachgestaltung

Die höchstzulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 30°. Dachbegrünung sowie Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Fassaden, die eine Länge von 25 m überschreiten, sind zu gliedern oder zu begrünen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an den Wandflächen von Gebäuden zulässig und dürfen nicht höher als 1,0 m und nicht länger als höchstens 2/3 der Gebäudeseite sein.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

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

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

5. Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Retention und Abpufferung des auf den Dach- und Grundstücksflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung zu erstellen (z.B. Zisternen, Teiche). Die ordnungsgemäße Erstellung und Unterhaltung der Anlagen obliegt den Grundstückseigentümern. Das Mindestrückhaltovolumen für die überbauten Bereiche beträgt 1 m³ je 50 m² Dachfläche und muss unabhängig von der Speicherkapazität der Anlagen dauerhaft zur Verfügung stehen. Der Drosselablauf der Anlagen darf 7,5 l/s pro ha nicht übersteigen.

Im GE₁ sind der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung an den Breitflächlesgraben anzuschließen.

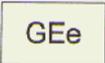
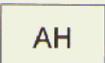
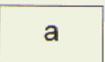
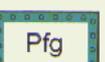
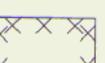
Im GE₂ und GEE sind der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung an den Regenwasserkanal in der Pfäffinger Straße anzuschließen.

Verunreinigtes Wasser (z.B. belastetes Niederschlagswasser, Löschwasser) ist dem öffentlichen Schutzwasserkanal zuzuleiten.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

Wer der nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 festgesetzten örtlichen Bauvorschrift über Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser zuwiderhandelt, dass diese beseitigt oder nicht erstellt werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
	eingeschränktes Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
	Absolute Höhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
	Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
	Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : Wirtschaftsweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen : Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB
	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB,
	Private Grünfläche, "Ortsrandeingrünung", Flächenpflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB
	Öffentliche Grünflächen, "Verkehrsgrün" § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Flächen mit Altablagerungen § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB

Nutzungsschablone

Art der bau- lichen Nutzung	absolute Höhe
Grund - flächenzahl	Bauweise

Bebauungsplan " Pfäffinger Straße - Erweiterung "

Rottenburg am Neckar - Wurmlingen



ohne Maßstab

30.06.2004



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
3.1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2.	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	3
3.3.	Naturräumliche Gegebenheiten	4
3.4.	Belastungen	4
4.	Rahmenbedingungen durch Fachplanungen	4
5.	Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur	5
5.1.	Altstandort	5
5.2.	Baugrundgutachten	5
5.3.	Landschaftsplanerisches Gutachten	6
5.4.	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	7
6.	Planungskonzept.....	8
6.1.	Nutzungskonzept	8
6.2.	Städtebauliches Konzept	8
6.3.	Grünkonzept.....	8
6.4.	Verkehrerschließung	8
6.5.	Ver- und Entsorgung	9
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3.	Bauweise.....	10
7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
7.5.	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	10
7.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
7.7.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
7.8.	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
7.9.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	11
7.10.	Hinweise	11
8.	Örtliche Bauvorschriften.....	11
9.	Flächenbilanz	12
10.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	12
11.	Kosten	12
12.	Folgekosten.....	12

1. Erfordernis der Planaufstellung

Eingeleitet wurde das Bebauungsplanverfahren für ein neues Gewerbegebiet am nordwestlichen Ortsrand von Wurmlingen bereits 1996, um aufgrund der Nachfrage ortsansässiger und auswärtiger Gewerbetreibender entsprechende Flächen anbieten zu können. Aus technischen und ökologischen Gründen wurden Teile des geplanten Gewerbegebietes jedoch aus dem Flächennutzungsplan im Rahmen seiner Fortschreibung herausgenommen.

Anfang 2000 beschloss der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar, eine Untersuchung der Gewerbeflächenentwicklung in den Stadtteilen, unter anderem Wurmlingen, in Auftrag zu geben. Das Ergebnis dieser Untersuchung besagt, dass an Stelle von Neuausweisungen bestehende Gewerbegebiete arrondiert werden sollten. Schlussfolgernd hat die Stadt ihre früheren Bemühungen für ein geordnetes Gewerbegebiet in Wurmlingen wieder aufgenommen, jedoch in kleinerem Umfang als zuvor geplant. Dem neuen Gewerbegebiet sollen keine landschaftlich unberührten Flächen zum Opfer fallen. Die bereits genutzten, ungeordneten Randbereiche, die außerhalb des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplangebietes „Pfäffinger Straße“ liegen, werden einbezogen und das Gebiet soll als Ganzes arrondiert und aufgewertet werden. Nachdem neue Erkenntnisse über ein praktikables Entwässerungssystem vorlagen, konnte sogar die Lagerfläche am Breitlächlesgraben in die Gesamtplanung aufgenommen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 1. Juli 2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Pfäffinger Straße – Erweiterung“ gefasst. Dieser überlagert den nördlichen Abschnitt des Bebauungsplanes „Pfäffinger Straße“ und sichert die planungsrechtliche Zulässigkeit vorhandener und geplanter baulicher Anlagen nördlich und westlich davon.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg/Hirrlingen/Neustetten/Starzach ist das Plangebiet als bestehende bzw. geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten baulichen Nutzung entgegenstehen. Es bestehen keine kartierten § 24a-Biotop.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wurmlingen und umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. Es wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden von dem tief ins Gelände eingeschnittenen Steinbruch
- im Westen von der freien Landschaft, von ausgedehnten Wiesen- und Ackerflächen
- im Osten von landwirtschaftlichen Flächen und der L 372 in Richtung Unterjesingen
- im Süden vom Breitlächlesgraben, von Obstbaumwiesen und von Gewerbe- und Wohnbebauung südlich der Pfäffinger Straße.

3.2. Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die Flächen werden vornehmlich als Lagerplatz vor Ort ansässiger Transport-, Holzbearbeitungsbetriebe sowie eines Bauunternehmens genutzt. Große Teile des Geländes (62 %: ca. 2,0 ha) sind geschottete Freiflächen, teilweise bestehen auch voll versiegelte Flächen (19 %: ca. 0,6 ha; Pfäffinger Straße, Bodenplatten) und Gebäude (vor allem das noch bestehende ehemalige Gipswerk).

Das anfallende Niederschlagswasser versickert bzw. wird auf einem der Grundstücke einem Sickerschacht zugeführt. Die Grundstücke verfügen über keinen Anschluss an den Schmutzwasserkanal. Im Südwesten des Plangebietes besteht die Umspannstation „Wendler“. Von dort aus verlaufen 20 kV-Freileitungen. Einige der vorhandenen Gebäude sind baurechtlich nicht genehmigt.

Die Grundstücke werden über die nicht ausgebaute Pfäffinger Straße erschlossen.

3.3. Naturräumliche Gegebenheiten

Durch die nahe gelegene, ehemalige Nutzung als Gipsbruch sind vor allem die Geländeteile nördlich der Pfäffinger Straße durch Aufschüttungen (Steinbruchabraum) geprägt. Vorhandene Grünflächen zeichnen sich aufgrund der Aufschüttungsverhältnisse und der Lagernutzung nur durch einen relativ spärlichen Vegetationsbestand aus. Lediglich am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind naturnahe Grünflächen anzutreffen, die teilweise als Streuobstwiesen ausgebildet sind. Aufgrund der Ablagerungen ergeben sich im stark reliefierten, nördlichen sowie im nordöstlichen Teil des Plangebietes Geländehöhen von über 370 m ü. NN. Der übrige Teil liegt auf einer Höhe zwischen ca. 362 und 370 m ü. NN.

3.4. Belastungen

Der zentrale Bereich (Pfäffinger Str. 22, Flurstücke 606, 616 und 634, siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung) ist Altstandort. Erkenntnisse hierzu sind in Kapitel 5.1 dargestellt.

4. Rahmenbedingungen durch Fachplanungen

In verschiedenen Gutachten wurde die Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser geprüft sowie Untersuchungen zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten¹ durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.2 zusammengefasst.

Mit den landschaftsplanerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) bereitgestellt werden. Die im vorliegenden landschaftsplanerischen Gutachten² 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 Kapitel 5.3 dargestellt.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde die Erschließungsplanung³ erarbeitet. Die Erschließungsplanung ist in Kapitel 6.4 und 6.5 zusammengefasst.

¹ Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele:

- Anhang zum landschaftsplanerischen Gutachten Nr. IUB 02-RB-0221 (Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser sowie Untersuchungen zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten im Bebauungsplangebiet „Pfäffinger Straße – Erweiterung in Rottenburg-Wurmlingen), Rottenburg am Neckar, 08.11.2002
- Ergänzung des Baugrundgutachtens für das Gewerbegebiet „Pfäffinger Straße“ in Rottenburg-Wurmlingen (IUB 02-RB-0221), Gutachten Nr. IUB 03-RB-0179, Rottenburg am Neckar, 14.08.2003
- Zusätzliche Baugrunduntersuchung für das Gewerbegebiet „Pfäffinger Straße“ in Rottenburg-Wurmlingen, Gutachten Nr. IUB 03-RB-0236, Rottenburg am Neckar, 22.10.2003

² Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele: Landschaftsplanerisches Gutachten Bebauungsplan „Pfäffinger Straße - Erweiterung“ in Rottenburg – Wurmlingen, Gutachten Nr. IUB-02-RB-0221 (2), Rottenburg am Neckar, 17.06.2004

³ Raidt und Geiger, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Entwässerungstechnische Erschließung, Rottenburg am Neckar, 29.06.2004

5. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

5.1. Altstandort

Die Flurstücke 606, 616 und 634 wurden im Rahmen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Jahr 1992 als ehemaliger Schrottplatz erfasst. Die Fläche wurde bis Ende der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts als Gipswerk genutzt. Bis Ende der 80er Jahre befand sich auf dem Standort ausschließlich ein Kfz-Betrieb. Aufgrund des sich aus der Nutzungsgeschichte ergebenden Gefährdungspotentials wurde der Standort der Handlungsstufe „E“ (Bedarf für eine weiterführende Erkundung) zugeordnet.

Daraufhin wurde im Jahr 2002 eine Gefahrverdachtserkundung im Auftrag des Landratsamtes Tübingen durchgeführt. In der Bodenluft wurden leichte Verunreinigungen durch aromatisierte und minimale Verunreinigungen durch chlorierte Kohlenwasserstoffe festgestellt. In den Bodenproben wurden keine Verunreinigungen festgestellt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde keine Gefährdung für die Schutzgüter Grundwasser und Mensch nachgewiesen. Weitere Wirkungspfade sind in diesem Fall nicht relevant. Anhand des Gutachtens konnte somit für den genannten Altstandort der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung/Altlast ausgeräumt werden.

Der Standort wird daher mit Handlungsbedarf „B“ (Belassen) eingestuft. Dies bedeutet, dass trotz fehlenden Altlastenverdachts im Falle einer späteren Umnutzung oder wesentlichen Änderung des Geländes eine Neubewertung stattfinden muss. Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub (z.B. bei einer Baumaßnahme) vermutlich nicht uneingeschränkt verwertet werden kann. Hierzu wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

5.2. Baugrundgutachten

In verschiedenen Gutachten wurden Aussagen zur Versickerung von Regenwasser sowie zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten getroffen.

Unter dem Mutterboden wurden bindige Verwitterungsböden des Gipskeupers in steifer bis fester Konsistenz angetroffen. Bereichsweise ist eine anthropogene Auffüllung vorhanden, deren Mächtigkeit entsprechend der topographischen Verhältnisse auf bis zu 4 Meter, nördlich des Plangebietes auf bis zu 20 Meter geschätzt wurde. Die vorhandenen Auffüllungen sind teilweise unverdichtet eingebaut und weisen dadurch ein großes Setzungspotential auf.

Auf dem Flurstück 622 und nördlich davon ist eine Bebauung und Erschließung aufwendig bzw. die Gründung kostenintensiv. Im übrigen Bereich des Plangebietes kann mit ortsüblichen Gründungsverhältnissen gerechnet werden.

Eine Versickerung ist zwar möglich, jedoch besteht aufgrund der anstehenden Gipskeuperlagen die Gefahr von Gipsauswaschungen bei konzentrierter Einleitung des Niederschlagswassers. Zudem ist die Zusammensetzung des Ablagerungsgutes im Bereich der anthropogenen Auffüllung nicht bekannt.

Es wurde kein Schichtwasser angetroffen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind für den Bauzustand somit bei unterkellerten Gebäuden voraussichtlich keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings sind an den Gebäuden Dränmaßnahmen gegen nicht drückendes Wasser gemäß DIN 4095 und DIN 18195, Teil 5, durchzuführen, da in den bindigen Deckschichten Stau- und Schichtwasser auftreten kann.

Eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse sind erforderlich.

Auch hierzu werden Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

5.3. Landschaftsplanerisches Gutachten

Anhand dieses Gutachtens werden mögliche Belastungen der Schutzgüter

- Boden
- Klima/Luft
- Grundwasser
- Flora und Fauna
- Landschaftsbild,

welche durch bauliche Eingriffe in das Gebiet hervorgerufen werden können, erkannt und durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen. Die ökologische Bedeutung des Gebietes einschließlich seiner Schutzgüter wurde daher analysiert und die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt in dem Gebiet anschließend bewertet.

Beeinträchtigungen entstehen durch die Versiegelung und Bebauung von Flächen sowie die Veränderung der Oberflächengestalt.

Das Bebauungsplangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. Aufgrund des heutigen, geringen Potentials der Naturschutzgüter in diesen Geländeabschnitten sind erhebliche Eingriffe nur für das Schutzgut Grundwasser zu befürchten. Durch eine Oberflächenwasserrückführung (*Maßnahme 4*) in den Naturhaushalt über Retentionsanlagen können diese Eingriffe jedoch so reduziert werden, dass nicht mehr von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Hingegen sind die südwestlichen und südöstlichen Randbereiche des Plangebiets bezüglich Natur und Landschaft wesentlich höher einzustufen. Es finden sich verschieden ausgeprägte Wiesen-, Streuobstwiesen- und Baumbestände. Durch die Versiegelung von Flächen ist hier mit erheblichen Eingriffen in verschiedene Schutzgüter zu rechnen.

Hinsichtlich des Schutzguts Grundwasser können diese Beeinträchtigungen durch die im vorliegenden Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen (*4 und 5*) auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Bezüglich der Eingriffe in die Schutzgüter Flora/Fauna sowie untergeordnet Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild ist auf die Grünplanung im Bebauungsplan (*Maßnahme 1*) und den Erhalt von Bäumen (*Maßnahmen 2 und 3*) zu verweisen. Dadurch kann der Eingriff in Natur und Landschaft der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsteile ausgeglichen werden.

- *Maßnahme 1: Flächenpflanzgebot Ortsrandeingrünung*
Durch die Anlage einer umfassenden Ortsrandeingrünung werden im Planbereich neue Biotopstrukturen geschaffen. Die Breite der Ortsrandeingrünung ist zwischen ca. 5 und ca. 25 m geplant. In weiten Teilen des Plangebiets besteht derzeit keine oder nur eine geringwertige Ruderalvegetation. Eine (lockere) Bepflanzung mit einheimischen Baum-, Strauch und Wiesenarten bedeutet somit eine deutliche Aufwertung der Biotopstrukturen für Tier- und Pflanzenarten. Allerdings ist darauf zu achten, dass im Vorfeld solcher Pflanzmaßnahmen die derzeit nur unzureichenden Untergrundverhältnisse verbessert werden. Daher sollte zumindest eine humose Oberbodenschicht mit einer Mächtigkeit von ca. 0,3 m aufgebracht werden. Erfolgt eine solche Bodenverbesserung, ist eine Flächenaufwertung durch die neuen Biotopstrukturen möglich. Neben der Aufwertung der Biotop- und Bodenstrukturen wird durch diese Maßnahme auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht, da das Plangebiet durch die fehlende Ortsrandeingrünung derzeit sehr gut einsehbar ist. Des Weiteren enthalten die neu geschaffenen Biotopstrukturen klimatisches Ausgleichspotential.

- **Maßnahme 2: Erhalt von Einzelbäumen auf den Flurstücken 3426 und 3424**
Nordöstlich der Pfäffinger Straße besteht eine erhaltenswerte Obstbaumwiese. Diese sollte in Teilen so weit wie möglich erhalten bleiben. Der Erhalt der Baumbestände bedeutet einen Beitrag zur Sicherung des Arten- und Biotopotentials (Rückzugsräume) und der klimatischen Ausgleichswirkung.
- **Maßnahme 3: Begrünung der Baugrundstücke**
Dachbegrünung sollte angeregt bzw. alternativ sollte die Einzelpflanzung standortgerechter Laub-/Obstbäume oder Kletterpflanzen (je 100 m² Dachfläche eine Pflanze) festgesetzt werden.
- **Maßnahme 4: Rückführung des unbelasteten Regenwassers**
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte in Mulden oder Zisternen abgeführt werden. Überlaufendes Wasser sollte dem Vorfluter zugeführt werden. Durch diese Maßnahme wird eine Rückführung des durch Versiegelung vermehrt anfallenden Wassers in den Naturkreislauf ermöglicht.
Es ist geplant Niederschlagswasser im westlichen Teil des Plangebiets (Lagerplatz) über eine Zisterne zu fassen. Die Niederschlagsentwässerung der übrigen Geländeteile soll über eine Retentionsfläche im südwestlichen Planbereich in Verbindung mit dem angrenzenden Bachlauf erfolgen.
Niederschlagswasser von Hofflächen und Stellplätzen auf gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen ist generell problematisch, da hier oft Wartungs- und Reinigungsarbeiten an Kraftfahrzeugen o. ä. vorgenommen werden und es somit zur Verunreinigung des Niederschlagswassers kommen kann. Sollte in Zukunft im Plangebiet eine Versickerung auf solchen Flächen durchgeführt werden, wäre hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
- **Maßnahme 5: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**
Im Bereich von Stellplätzen sollten wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen verwendet werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen gewerblich genutzter Lagerflächen, auf denen Wasser gefährdende Stoffe gelagert werden, zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässige Beläge herzustellen sind. Ein solcher wasserundurchlässiger Waschplatz existiert heute bereits im Bereich des bestehenden Lagerplatzes.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen wird insgesamt ein Ausgleich bzw. eine Reduzierung auf ein unerhebliches Maß der unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets „Pfäffinger Straße – Erweiterung“ sind daher nicht notwendig.

5.4. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Plangebiet wird mit 3,2 ha x GRZ 0,6 eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Damit ist nach den Bestimmungen des UVP-Gesetzes vom 27.07.2001 eine UVP nicht erforderlich.

6. Planungskonzept

6.1. Nutzungskonzept

Es ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 geplant. Der überwiegende Teil des Gewerbegebietes erhält aufgrund seiner Nähe zu benachbarten Wohn- und Mischgebieten und um eine Ordnung des Gebietes zu erreichen Einschränkungen (GEE). Die Lagerfläche (GE₁) des Baubetriebs soll wie bisher als Lagerplatz genutzt werden, alle anderen Flächen sollen neu geordnet werden.

6.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ausgehend von der Pfäffinger Straße Flächen für eine gewerbliche Bebauung vor. Vorhandene Gebäude wurden bei der Überplanung soweit möglich berücksichtigt. Eine Aufteilung der Flächen in mehrere einzelne Baugrundstücke ist möglich. Räumliche Beschränkungen der Baufenster im zentralen Bereich ergeben sich aus den Erkenntnissen der Baugrunduntersuchung: Die anthropogenen Auffüllungen lassen eine Bebauung nur an den ausgewiesenen Stellen zu. Die Flächen im Osten und Süden sind entsprechend des Bestandes von Parzellen, Gebäuden und Bäumen kleinteiliger. Die zulässige Gebäudehöhe soll bei maximal 12 m liegen, variiert aber je nach Topographie und Höhenlage. Volumen und Gestaltung der zukünftigen Bebauung orientieren sich an dem Ziel einer optisch und funktional harmonischen Einbindung sowohl in die städtebauliche Situation als auch in den Landschaftsraum. Zur freien Landschaft bzw. für die Eingrünung des künftigen Baugebietes werden entsprechende Abstände eingehalten.

6.3. Grünkonzept

Das Grünkonzept sieht eine Eingrünung des Plangebietes im Westen, Norden und Osten vor. In südlicher Richtung ist mit Ausnahme der an die Pfäffinger Straße angrenzenden Geländeteile ebenfalls eine Ortsrandeingrünung geplant. Die bepflanzte Fläche am Rand des Plangebiets soll dabei eine Breite zwischen ca. 5 m (Westen) und ca. 15-25 m (Norden), aufweisen.

Die Maßnahmen des Grünkonzepts stellen einen wesentlichen Teil des Ausgleichs entsprechend des landschaftsplanerischen Gutachtens dar.

6.4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung soll über die Pfäffinger Straße erfolgen, die direkt mit der L 372 in Richtung Rottenburg und Tübingen verbunden ist. Um die nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Grundstücke weiterhin erreichen zu können, werden zwei von der Erschließungsstraße in Richtung Norden abzweigende Wirtschaftswege festgesetzt. Die Breite der Pfäffinger Straße wird brutto 6,00 m (5,75 m + 0,25 m) betragen; dieses Maß ist für den Lkw-Begegnungsverkehr erforderlich. Am westlichen Ende der Pfäffinger Straße wird ein Wendekreis angelegt. Der linksseitige, 1,50 m breite Gehweg im vorderen Teil der Pfäffinger Straße wird bis zum Wendekreis weitergeführt. Vom Bau einer weiteren Zufahrt zur L 372 wurde im Rahmen einer technischen Voruntersuchung aus Gründen der Versiegelung, Verschallung und erheblicher Mehrkosten abgeraten.

6.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Im Bereich des Wendekreises wird unterirdisch ein maximal 200 m³ großer Löschwasserbehälter untergebracht.

Die Entwässerung des Gebietes wird wie folgt organisiert: Entsprechend den geänderten Vorschriften des Wassergesetzes werden Regen- und Schmutzwasser getrennt behandelt. Dafür ist der Bau eines Regenwasserkanals in der Pfäffinger Straße, eines zentralen Retentionsbeckens an deren westlichen Ende sowie eines Schmutzwasserkanals im Breitlächlesweg notwendig. Das Gebiet muss somit nicht mittels Hebeanlagen an den Kanal in der Unterjesinger Straße angeschlossen werden.

- *Schmutzwasser*

Von der Pfäffinger Straße aus wird im parallel zum Entwässerungsgraben verlaufenden Feldweg (Breitlächlesweg) ein Schmutzwasserkanal in südliche Richtung verlegt und an den vorhandenen Sammler angeschlossen. In diesen Schmutzwasserkanal kann dann Schmutzwasser aus dem Bebauungsplangebiet "Pfäffinger Straße - Erweiterung" zumindest teilweise eingeleitet werden. Das Schmutzwasser der östlichen Grundstücke wird in Richtung Unterjesinger Straße abgeführt.

- *Oberflächenwasser*

Das auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet GE₁ anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es nicht durch den Schotterbelag versickert, gesammelt und in eine Zisterne geleitet. Von dort wird es als Brauchwasser einer Verwendung auf dem Lagerplatz zugeführt bzw. gedrosselt (bis zu 7,5 l/s pro ha) an den Entwässerungsgraben abgegeben.

Das auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet GE₂ sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) anfallende Oberflächenwasser wird – soweit es nicht durch teilversiegelte Beläge versickert – gesammelt und ebenfalls in private Retentionsanlagen geleitet. Es kann als Brauchwasser genutzt werden oder verdunsten bzw. gedrosselt (bis zu 7,5 l/s pro ha) in den geplanten Regenwasserkanal in der Pfäffinger Straße geführt werden. Die Zisternen/Retentionsanlagen müssen so dimensioniert werden, dass das erforderliche Rückhaltevolumen dauerhaft zur Verfügung steht.

- *Straßenentwässerung*

Das im westlichen Bereich der Pfäffinger Straße anfallende Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet. Das Wasser wird aus dem Kanal über ein Absatzbecken mit integrierter Tauchwand in das geplante Retentionsbecken mit Dauerstau geführt. Dieses Becken hat ein Fassungsvermögen von ca. 45 m³ und wird mit einer Tiefe von 0,30 bis 0,40 m angelegt. Das Wasser kann hier teilweise verdunsten, der Rest wird zeitverzögert (2 l/s pro ha) an den Schmutzwasserkanal abgegeben.

Von der Versickerung des Dachflächenwassers wurde aufgrund der Gefahr der Gipsauslaugung verzichtet. Bei Gipsauslaugung durch fließendes Wasser besteht laut Baugrundgutachten sowie laut Auskunft des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg die Gefahr der Hohlraumbildung oder von Bodensenkungen (Subrosionsgefahr). Oberflächen- und Abwässer müssen daher geordnet und kontrollierbar der Kanalisation zugeführt werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet soll der Unterbringung von Handwerksbetrieben dienen. Daher sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, ausgenommen Einzelhandel, der dem Handwerk oder produzierenden Gewerbe zu- bzw. untergeordnet ist.

Die Einschränkungen hinsichtlich Immissionen ergeben sich aus der Nähe zu benachbarten Wohn- und Mischgebieten. Einschränkungen zur Lagernutzung werden festgesetzt, um im gesamten Gebiet und vor allem entlang der Pfäffinger Straße eine städtebauliche Ordnung erreichen zu können.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur solche Nutzungen zulässig, die den Immissionswerten eines Mischgebiets entsprechen. Lagerplätze sind nur in Verbindung mit Gebäuden und nur mit einer Größe von max. 20% der Baugrundstücke zulässig.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl in Verbindung mit der absoluten Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 festgesetzt. Entsprechend den Regelungen nach § 19 BauNVO kann diese Grundflächenzahl um 50 vom Hundert für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden; jedoch nur bis zu einem Höchstwert von 0,8. Mit diesen Festsetzungen soll eine dem Gebiet angemessene Bebauung ermöglicht werden. Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte absolute Höhe (9 bis 12 m) über der Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Durch diese Bezugshöhe ergeben sich vor allem im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets Gebäudehöhen (z.B. 7 m), die ausgehend vom Geländeniveau der Baugrundstücke niedriger als die festgesetzte absolute Höhe ist. Dieses ist insofern beabsichtigt, dass die Gebäudehöhen zum Rand des Gebietes hin gestaffelt sind. Grundlage für alle Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung ist die bewegte Topographie und die Einsehbarkeit des Gebietes, auch orientieren sich die Festsetzungen am Maß der Nutzung, das bisher in diesem Gebiet maximal umsetzbar war.

7.3. Bauweise

Die für das Gewerbegebiet angemessene Bauweise ist die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von über 50 Meter zulässig.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Sie nehmen Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und die Topographie sowie auf die Ortsrandeingrünung und die Retentionsfläche in den Randbereichen.

7.5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Retentionsfläche nimmt das Regenwasser der Pfäffinger Straße sowie das unverschmutzte Oberflächenwasser der Privatgrundstücke nördlich und südlich der Straße, das gedrosselt abgegeben wird, auf.

Mit dieser Festsetzung soll den wasserrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen werden.

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

Um die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt zu mindern, wurde die Verwendung von Lampen mit Insekten schonender Technik festgesetzt. Weiterhin sind die Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken, die Stellplätze und

ihre Zufahrten mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Stark frequentierte Hofflächen hingegen, z.B. Standflächen oder Be- und Entladeflächen, sowie Flächen, auf denen Wasser gefährdende Stoffe gelagert werden, sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Daneben ist je Grundstück lediglich ein wasserundurchlässiger Waschplatz mit Öl- und Benzinabscheider zulässig; Waschplätze müssen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Mit diesen Festsetzungen soll eine Verunreinigung des Untergrundes und damit des Grundwassers vermieden werden. Aus Gründen des Bodenschutzes ist innerhalb der Baugrundstücke ein Massenausgleich zu erzielen.

7.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Begrenzung des Geltungsbereichs soll im Übergang zur freien Landschaft ein 5-25 m breiter Geländestreifen von Bebauung freigehalten werden. Auf dem Streifen ist eine Ortsrandeingrünung aus Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation anzulegen. Die Gehölze sind in lockerer Weise als Einzelgehölze oder gestufte Gebüsche zu pflanzen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-Kräuter-Mischung. Entlang der südlichen Begrenzung soll ebenfalls ein ca. 8 m breiter Streifen begrünt werden, um somit eine optische Trennung zum Wohngebiet „Bühlen“ zu schaffen. Zudem soll mit der Eingrünung eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht werden, da das gewerblich genutzte Gebiet derzeit sehr einsehbar ist. Hierzu trägt auch die Festsetzung zur Begrünung der Baugrundstücke bei, wobei drei Möglichkeiten (Baumpflanzung, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) zur Auswahl stehen und Pflanzungen für die Ortsrandeingrünung einberechnet werden.

7.8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung markierten Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte Bäume der Artenliste zu ersetzen.

7.9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

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.

7.10. Hinweise

Die Festsetzungen werden um Hinweise ergänzt, die von Fachbehörden erbeten wurden bzw. sich aus den Fachgutachten ergaben und zu einem besseren Verständnis des Bebauungsplanes und einer bestmöglichen Umsetzung beitragen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Mit den zusätzlich zum Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen der Grundstücke) soll ein landschafts- und ortsgerechtes Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,13 ha	100 %
Überbaubare Grundstücksfläche	1,99 ha	63,6 %
Sonstige Grundstücksfläche	0,84 ha	26,8 %
Straßenverkehrsfläche, versiegelt	0,20 ha	6,4 %
Besondere Verkehrsfläche, teilversiegelt	0,06 ha	1,9 %
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	0,01 ha	0,3 %
Fläche für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	0,03	1,0 %

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

11. Kosten

Die beitragsfähigen Erschließungskosten wurden durch das Ingenieurbüro Raidt und Geiger am 29. Juni 2004 wie folgt geschätzt:

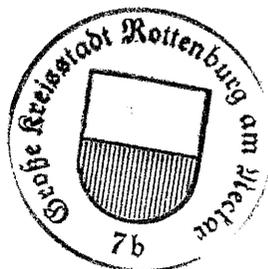
Entwässerung	
• Schmutzwasserkanal	95.000,- €
• Regenwasserkanal	110.000,- €
• Retentionsbecken	30.000,- €
Straßenbau einschließlich Beleuchtung und Begleitgrün	250.000,- €
Wasserversorgung	100.000,- €
Löschwasserbehälter	100.000,- €
Gesamt	685.000,- €

12. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und sonstigem (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden mit ca. 5.300,- € jährlich ermittelt.

Rottenburg am Neckar, den 30.06.2004 / 19. April 05

i. U. 
Angelika Garthe
Stadtplanungsamt




Karen Berger
Stadtplanungsamt