



# BEBAUUNGSPLAN

# „ GEWERBEGEBIET DÄTZWEG ”

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5000



Bebauungsplan  
"Dätzweg"  
rechtsverbindlich  
seit 23.06.1990

Bebauungsplan  
"Ziegelhütte-Abschnitt II"  
rechtsverbindlich seit 27.06.1989



## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO)

GE  
GE<sub>e</sub>  
GEWERBEBEZIEH  
EINGESCHRÄNKTES GEWERBEBEZIEH

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, §§ 18 - 21 BauNVO)

0,4  
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (BEISPIEL)  
1,0  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) (BEISPIEL)  
4,0  
BAUMASSENZAHL (BMZ) (BEISPIEL)  
GH = 8,0 m  
GEBÄUDEHÖHE in m (BEISPIEL)

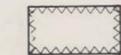
### BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

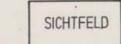
a  
ABWEICHENDE BAUWEISE  
BAUGRENZE MIT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFÄCHE

### VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

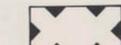


VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE



SICHTFELD

ZWECKBESTIMMUNG : SICHTFELD



ZWECKBESTIMMUNG : ANBAUVERBOTSTREIFEN

### VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



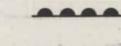
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE  
GEHWEG, RADWEG  
FAHRBAHN



GEH- UND RADWEG SOWIE WEG ZUR BEWIRTSCHAFTUNG DER  
LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG



FELDWEG, BESCHRÄNKT ÖFFENTLICHER WEG IM SINNE § 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG



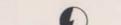
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

### FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



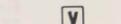
ZWECKBESTIMMUNG : ELEKTRIZITÄT

### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ZWECKBESTIMMUNG : VERKEHRSGRÜN



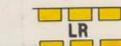
PRIVATE GRÜNFLÄCHE



SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN II 7.

### GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



LEITUNGSRECHT

### FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG



VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

### ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



ANPFLANZEN : BAUM

### BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

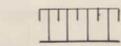
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



ERHALTUNG : BAUM

### FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNGEN



STÜTZMAUER

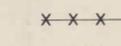
### SONSTIGE PLANZEICHEN



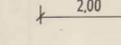
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



VERMESSUNG IN METERN

### NUTZUNGSSCHABLONE (Beispiel)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE

GH = 8,0 m

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

0,4

1,0

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE

a

6,0

BAUMASSENZAHL (BMZ)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).
6. Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) in der Fassung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330).

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe aller Art.
2. Vergnügungsstätten.

GE<sub>e</sub> = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO.

Es sind Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören entsprechend den Immissionswerten eines Mischgebietes.

Die allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen entsprechen denen im GE.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, §§ 18-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt (ausgenommen technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile).

Gebäudehöhen werden von der Bezugshöhe bis zur oberen Dachbegrenzungskante bzw. obersten Außenrandbegrenzung gemessen.

Als Bezugshöhe der Höhenfestsetzung gilt jeweils die Höhe in mÜNN laut Planeinschrieb.

#### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone als abweichende festgesetzt; in dieser Abweichung Bauweise gilt die offene Bauweise, in der auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

#### 3. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 20 Ar betragen.

#### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen gemäß § 2 Abs. 8 LBO sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

#### 5.1 Entlang der L 385 - Südtangente ist ein Anbauverbotsstreifen

von 20 m Breite festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können zugelassen werden, ausgenommen Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 370/L 385 sind Werbeanlagen unzulässig.

#### 5.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder

sind von jeder Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnniveau nicht überschreiten.

#### 6. Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang der L 385 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.

#### 7. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den mit "A" gekennzeichneten privaten Grünflächen sind ein Graben sowie Versickerungs- bzw. Verdunstungsflächen anzulegen.

#### 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind in wasserdurchlässiger Weise (mit Rasengittersteinen, Pflaster- oder Schotterrassen u.ä.) auszuführen.

#### 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.

#### 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen ist durch Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm zu gewährleisten.

#### 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 11.1 Ebenerdige Stellplatzflächen

sind mit Bäumen entsprechend der Artenliste 1 zu bepflanzen. Dazu ist pro sechs Stellplätze mindestens ein Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Pflanzfläche muß mindestens 2,5 x 2,5 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahrbare und wasserdurchlässige Bodenabdeckungen sind zulässig.

#### 11.2 Die als "Verkehrsgrün" festgesetzten öffentlichen Grünflächen

sind in Verbindung mit der Pflanzung von Einzelbäumen gem. 10.3 mit einer Landschaftsrasenmischung (mit Kräutern) einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 11.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen

sind standortgerechten Bäumen entsprechend der Artenliste 1 auszuführen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist. Die als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

#### 11.4 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gemäß der Artenlisten zu pflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen.

Ausnahmsweise können in diesen Flächen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Höhe von 2,0 m einschließlich Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Grundstücks zugelassen werden, wenn auf der verbleibenden Fläche die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträuchern realisiert werden kann und ein durchgehender Pflanzstreifen auf der gesamten Länge erhalten bleibt.

Gebäude und Garagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

#### 11.5 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Mindestens 10 % der gesamten Grundstücksflächen sind auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch anzulegende Fläche ist mindestens ein Baum oder ein Strauch entsprechend der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

Begrünte Dächer sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche anzurechnen.

#### 11.6 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen mit je 10 m Länge und mehr als 2 m Höhe sind möglichst pro angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen oder durch vorge-setzte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

Für den Fall, daß keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist vor jeder geschlossenen Wandfläche mit 10 m Länge und über 2 m Höhe in einem Abstand von 6 m vor den Fassaden mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Baum- und Strauchpflanzungen nach Punkt 10.3, die sich in einem Abstand von maximal 6 m vor den Fassaden befinden, sind anzurechnen.

#### 11.7 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern und gering geneigten Dächern bis 30° Dachneigung, die die technischen Voraussetzungen haben, sind mit mindestens 30 cm Kultursubstrat zu begrünen.

- 11.8 Die im Plan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten. Altersbedingt abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 11.9 Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenliste zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Artenliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphylla	Sommerlinde
Obstbäume verschiedener Art	

Artenliste 2: Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen	

Artenliste 3: Kletterpflanzen

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

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zu Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt.

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

### III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (§ 74 LBO)

1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)  
Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.  
Werbeanlagen sind nur am Gebäude, nicht auf dem Dach zulässig. Lauflicht-Wechsellichtanlagen sind unzulässig, ebenso Lichtwerbung am Himmel o. ä..
2. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)  
Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### IV HINWEISE

1. Geländeschnitte und Begrünungsplan  
Den Bauanträgen sind mindestens zwei Geländeschnitte sowie ein Begrünungsplan über das Baugrundstück beizufügen. Der Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.
2. Erdaushub  
Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschleppen.  
Lagerung von Oberboden und humusfreiem Unterboden während der Bauphase und Einbau sind entsprechend den vorhandenen Richtlinien und Regelwerken vorzunehmen.
3. Fundstellen  
Werden bei Aufgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen denkmalpflegerischer Bedeutung angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen - Archäologische Denkmalpflege - umgehend zu benachrichtigen.
4. Ordnungswidrigkeit  
Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für deren Erhaltung dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.  
Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

# ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



# ROTTENBURG AM NECKAR KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET DÄTZWEG"

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 17.12.1991 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.  
Dieser Beschluß wurde am 19.12.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 18.10.1989

### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 17.12.1991 / 07.10.1997 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 16.12.1991 von 30.12.1991 bis 29.01.1992 in der Fassung vom 15.07.1997 von 21.10.1997 bis 20.11.1997 öffentlich ausgelegt.

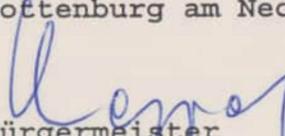
Rottenburg am Neckar, den 21.11.1997

### SATZUNGSBESCHLUSS

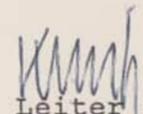
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 22.09.1998 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.09.1998 sowie die Begründung in der Fassung vom 15.07.1997 / 22.09.1998

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.  
Rottenburg am Neckar, den 19.10.1998

  
Bürgermeister



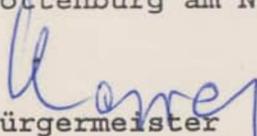
  
Leiter des Stadtplanungsamtes

### ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 27.04.1999 Nr. 21-32/2511.2-1-003/99 abgeschlossen.

### AUSFERTIGUNG

Rottenburg am Neckar, den 05.05.1999

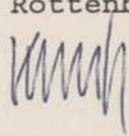
  
Bürgermeister



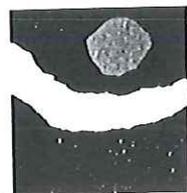
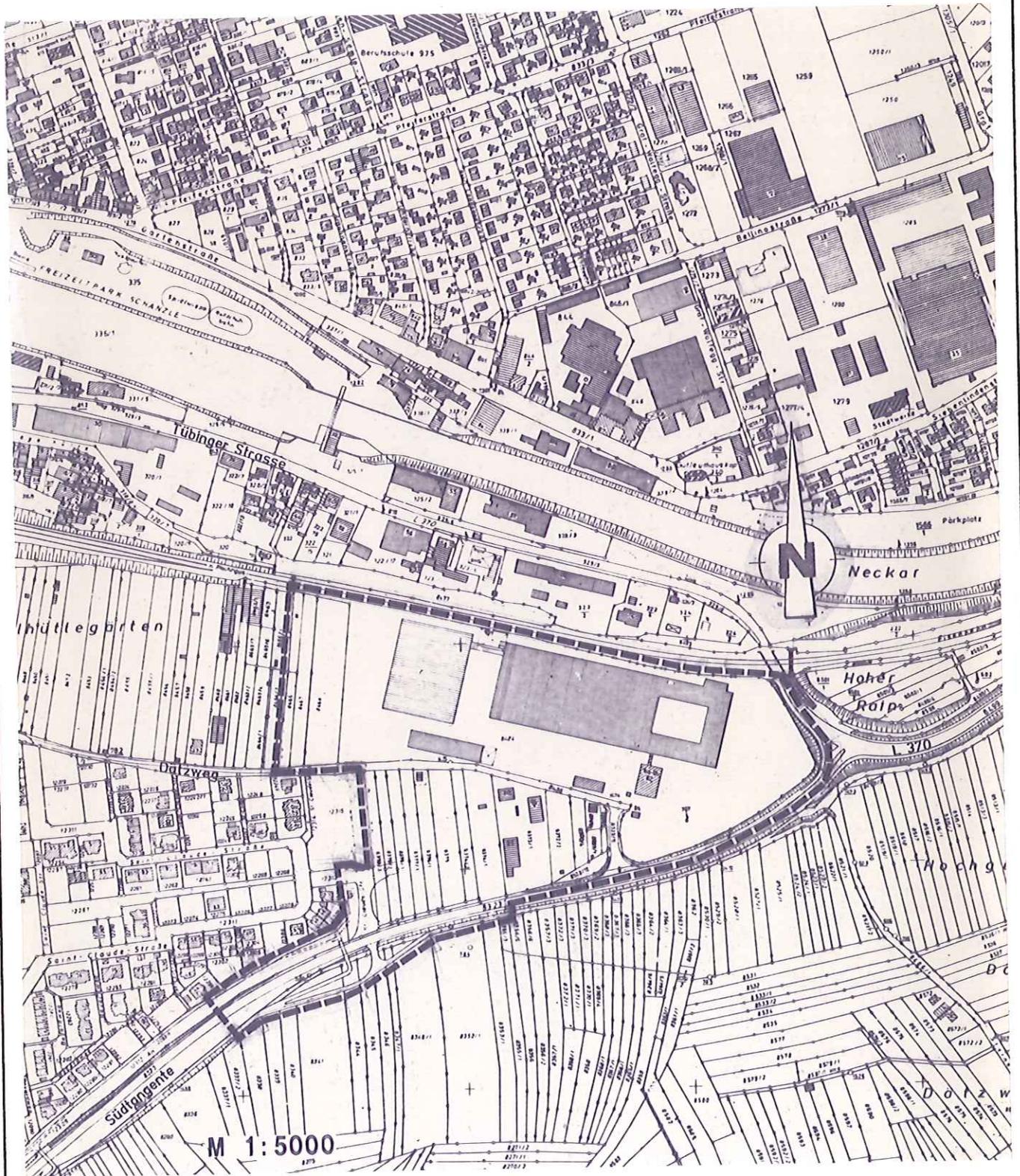
### INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 21.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 11.06.1999



# BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET DÄTZWEG"



Stadtplanungsamt

Rottenburg  
am Neckar

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Die in der Kernstadt von Rottenburg am Neckar vorhandenen und im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen bieten kaum noch Möglichkeiten für die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben.

Diese Bereiche sind entweder überwiegend bebaut ("Hammerwasen" und "Ziegelhütte") oder werden nach und nach mit gewerblichen Betrieben bebaut ("Siebenlinden I und II").

Der weitere Bedarf an gewerblichen Bauflächen und insbesondere die Erweiterungsabsichten der vorhandenen Gewerbeeinrichtungen im "Dätzweg" machen die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dätzweg" erforderlich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bestand an gewerblichen Einrichtungen gesichert und zugleich Planungsrecht für die Erweiterungen geschaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 17.12.1991 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dätzweg" beschlossen.

## **2. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse**

### **Regionalplanerische Aussagen**

Im Regionalplan Neckar-Alb ist die Stadt Rottenburg am Neckar als "Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen" und als "Siedlungsbereich" bezeichnet. In den Siedlungsbereichen sollen schwerpunktmäßig Wohnbauflächen und/oder gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, wobei eine erhöhte bauliche Verdichtung vorzusehen ist. Diese überörtlichen Ziele wurden im Flächennutzungsplan durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen unter anderem auch im Bereich "Dätzweg" berücksichtigt.

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet ist rechtsverbindlich und weitgehend realisiert. Die gewerblichen Flächen wurden wegen des dringenden Wohnraumbedarfs reduziert.

Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die bestehende Bebauung entspricht die Planung des "Gewerbegebietes Dätzweg" den Grundsätzen zur regionalen Siedlungsstruktur.

### **Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar von 1980 und in dessen Entwurf zur laufenden Fortschreibung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bahnlinie. Nördlich der Bahnlinie erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelhütte Abschnitt II", der seit 27.06.1989 rechtsverbindlich ist. Dessen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dätzweg" nicht berührt.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Dätzweg", der seit 23.06.1990 rechtsverbindlich ist.

Aufgrund von geringfügigen Änderungen bei der Genehmigungsplanung für die Straßeneinmündung an der Südtangente (L 385) ist es notwendig, mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dätzweg" den Bebauungsplan des Wohngebietes zu überlagern. Die getroffenen Festsetzungen werden berichtigt.

Für die Restflächen des Geltungsbereichs besteht bisher kein Bebauungsplan. Die ursprünglich vorhandenen Einrichtungen des ehemaligen Fernmeldezeugamtes und der ehemaligen Straßenmeisterei (jetzt Gelände der Telekom) waren nach § 35 BauGB zugelassen worden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die genannten Einrichtungen planungsrechtlich abgesichert und erstmals Festsetzungen für die künftige Bebauung getroffen.

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **Lage in der Stadt, Größe sowie verkehrliche Anbindung**

Das Bebauungsplangebiet "Gewerbegebiet Dätzweg" liegt am südöstlichen Stadtrand von Rottenburg am Neckar - Kernstadt an einem leicht geneigten Nordosthang.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Bahnlinie Tübingen-Horb. Im Anschluß daran befindet sich das Gewerbegebiet "Ziegelhütte", in dem sich auch Einrichtungen der Telekom befinden.

Im Westen schließt sich an den Geltungsbereich eine Gärtnerei mit entsprechenden Anbauflächen an, im Südwesten die Wohnbebauung "Dätzweg". Südlich der L 385 werden die Grundstücke landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland oder Obstbaumwiesen genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Bahnlinie der Deutschen Bundesbahn, im Osten und Südosten durch die L 370 bzw. die L 385 (Südtangente) gebildet. Der neue Verkehrsanschluß für die Baugebiete "Dätzweg" und "Gewerbegebiet Dätzweg" - St.-Claude-Straße (Flurstücks-Nr. 12313) - und die Grundstücke mit den Parzellennummern 8466/1 und 12315 (ausschließlich) begrenzen das Gebiet im Süden und Westen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 9,6 ha.

Über die L 385 ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist derzeit noch über den vorhandenen Anschluß an die L 385 beim Verwaltungsgebäude der Telekom gegeben. Diese Einmündung wird aufgehoben. Statt dessen werden Wohngebiet Dätzweg und Gewerbegebiet Dätzweg den neu geschaffenen Anschluß an die L 385 gemeinsam nutzen. Von der St.-Claude-Straße aus erfolgt die interne Erschließung des Gewerbegebietes in Form einer Privatstraße.

#### **Ausgangssituation und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet "Gewerbegebiet Dätzweg" ist größtenteils bereits mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Die vorhandene bauliche Nutzung wird durch die Gebäude und Lagerflächen des ehemaligen Fernmeldezeugamtes im nördlichen Abschnitt - jetzt

Telekom - sowie durch die Kfz-Hallen der ehemaligen Straßenmeisterei bestimmt.

Die noch unbebauten Grundstücksanteile waren teilweise als Garten, Obstbaumwiesen, Grün- bzw. Ackerland genutzt. Obstwiese und Wiesenflächen wurden nicht mehr gepflegt. Infolge der Nutzungsaufgabe haben sich Ruderalflächen gebildet.

Mittlerweile ist die Straßenmeisterei in das Gebiet "Siebenlinden II" verlagert. Deren ehemaligen Flächen im Dätzweg sind nun im Eigentum der Telekom. Das vorrangige Ziel der Telekom besteht darin, möglichst große zusammenhängende Flächen als Lager- und Parkierungsflächen zu nutzen. Die von der Straßenmeisterei übernommenen Gebäude bleiben weitgehend unverändert und werden weitergenutzt. Zur inneren Gebietserschließung ist eine Zufahrtsstraße (mit Sichtschutz) parallel zur Südtangente vorgesehen. Der entsprechende Bauantrag wurde am 09.05.1996 genehmigt.

Der Gebietscharakter wird in erster Linie durch die teilweise großvolumigen Gebäude des ehemaligen Fernmeldezeugamtes und durch "freie" Flächen in Form von asphaltierten Parkierungs- oder Lagerflächen sowie von Ruderalflächen bestimmt.

#### **4. Planungsziele**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dätzweg" zielt darauf ab, eine den Grundsätzen des BauGB entsprechende städtebauliche Ordnung (gemäß § 1 Abs. 5) herbeizuführen. Die Schaffung weiterer gewerblich zu nutzender Baumöglichkeiten muß die Aspekte des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Einfügens in die Umgebung berücksichtigen.

Wesentliche Ziele bestanden in:

- der Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzung und des Bedarfs an Erweiterungsflächen,
- der Schaffung eines städtebaulichen Zusammenhangs mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung aber auch der vorhandenen neueren Wohnbebauung,
- der Berücksichtigung der Topographie,
- dem Einfügen in das Orts- bzw. Landschaftsbild.

#### **5. Planungskonzeption und planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1 Nutzungskonzept**

Das Plangebiet bildet ein zusammenhängendes Gewerbegebiet, das besonders dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen aufgrund der notwendigen Erweiterungen der Telekom Rechnung trägt.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert, die Errichtung weiterer baulicher Anlagen wird planungsrechtlich ermöglicht.

Die mögliche Höhenentwicklung berücksichtigt die umgebende Bebauung und die Topographie. In südwestlicher Richtung erfolgt eine Abstufung der Gebäudehöhen.

Des weiteren wird Art und Maß der baulichen Nutzung wegen möglicher Beeinträchtigungen in bezug auf die im Südwesten angrenzende Wohnbebauung reduziert.

### **Art der baulichen Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als "Gewerbegebiet" (GE) entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt. Im Anschluß an das Wohngebiet Dätzweg wird aus Gründen des Nachbarschutzes ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung wird dort auf Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dem Planungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird damit Rechnung getragen.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Einzelhandelsbetriebe - auch unterhalb der Größe von Einkaufszentren oder großflächigen Handelsbetrieben - können die städtebauliche Struktur nachhaltig und insbesondere bei falscher Standortwahl nachteilig beeinflussen. Negative Auswirkungen sind für den Stadtkern zu erwarten, was den eingeleiteten Bemühungen zur Steigerung der Attraktivität des Altstadtkerns in Zuge der Sanierung entgegenläuft.

Das "Gewerbegebiet Dätzweg" soll vorrangig dem produzierenden Gewerbe bzw. der Erweiterung der bestehenden Einrichtungen dienen.

Des weiteren werden von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die unter Nr. 3 genannten Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestehen aus Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl und Gebäudehöhen.

Die Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden nur für den Standort des Hochregallagers erreicht, für die übrigen Flächen liegen die Werte deutlich darunter. Die Abstufung der Nutzungsziffern berücksichtigt insbesondere die benachbarte Wohnbebauung.

Die Höhenentwicklung der Gebäude darf zwischen acht und zehn Metern betragen. Im Bereich des Hochregallagers sind 16 Meter und des Verwaltungsgebäudes sind 20 Meter Höhe zulässig. Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird von der angegebenen Bezugshöhe in mÜNN bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen. Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im gesamten Baugebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie beinhaltet die offene Bauweise mit möglichen Gebäudelängen über 50 Metern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Sie orientieren sich an den bestehenden Gebäuden, an den vorhandenen internen Erschließungen, an den vorgesehenen Erweiterungsflächen und an den Forderungen des Straßenbauamtes in Form eines Anbauverbotsstreifens. Entlang der L 370 und L 385 ist ein 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen festgesetzt. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden.

## **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Für das Gewerbegebiet Dätzweg wird eine Mindestgrundstücksgröße von 20 Ar festgesetzt. Dies entspricht der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, die sich überwiegend auf Flächen zwischen 20 und 30 Ar bezieht. Diesem Bedarf kann derzeit im Stadtgebiet nicht entsprochen werden, da solche Größen nicht in ausreichendem Maß verfügbar sind.

## **5.2 Erschließungskonzept**

### **Örtliche Anbindung**

Das Gewerbegebiet wird im Südwesten über die St.-Claude-Straße erschlossen und ist damit unmittelbar an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der vorhandene Anschluß an die L 385 auf Höhe des Verwaltungsgebäudes des ehemaligen Fernmeldezeugamtes entfällt. An der Einmündung "St.-Claude-Straße" in die L 385 sind Sichtfelder gekennzeichnet, die von ständigen Sichthindernissen über 0,70 m Höhe freizuhalten sind.

Entlang der L 370 und L 385 (einschl. Einmündungstrichter der Erschließungsstraße) sind unmittelbare Zufahrten und Zugänge nicht gestattet.

Zur Verbindung der vorhandenen Geh- und Radwege in der Tübinger Straße und hinter der Lärmschutzeinrichtung des Wohngebietes Dätzweg wird aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der L 370 und der L 385 ein Geh- und Radweg festgesetzt.

Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Zufahrt zum Martinsberg über einen Wirtschaftsweg aus dem unmittelbaren Einmündungsbereich von L 370/385 verlagert. Die neue Zufahrt wird gegenüber der Einmündung "St.-Claude-Straße" vorgesehen und in die Knotenpunktausgestaltung einbezogen. Die ursprüngliche Zufahrt zum Martinsberg entfällt.

### **Interne Erschließung**

Zur internen Gebietserschließung wird mit einer Zufahrtsstraße an die St.-Claude-Straße angeschlossen. Diese Zufahrtsstraße wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie führt als "Privatstraße" parallel zur Südtangente bis in Höhe der "alten" Einmündung in die L 385 und stellt somit die Verbindung zwischen St.-Claude-Straße und den vorhandenen inneren Erschließungen her.

### **Ruhender Verkehr**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze können ausnahmsweise auch auf Bauverbotsflächen genehmigt werden.

## **5.3 Grün- und Freiraumkonzept**

Da Gewerbegebiete vorwiegend nach funktionalen Gesichtspunkten bebaut werden und der Begrünung dabei oft nur eine untergeord-

nete Bedeutung zukommt, sind sowohl aus gestalterischen als auch landschaftspflegerischen Überlegungen Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes getroffen. Dabei werden Grünbestände berücksichtigt, festgeschrieben und ergänzt.

Das Gewerbegebiet wird zur L 370 und L 385 sowie zum angrenzenden Wohngebiet flächenhaft eingegrünt. Vorhandene Gehölzbestände werden hierbei berücksichtigt und einbezogen. Dies trägt auch der Fernwirksamkeit des Gebietes Rechnung.

Im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen sind ebenfalls Bäume zu pflanzen.

Fensterlose Wandflächen mit einer Länge von zehn Metern und eine Höhe von zwei Metern müssen begrünt werden. Sollte dies nicht möglich oder gewollt werden, ist vor diesen Fassadenflächen ein Baum zu pflanzen.

Außerdem wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen sind.

Die zum Bebauungsplan erarbeitete "Eingriffs- und Ausgleichsbilanz" stellt die aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen dar.

Diese Maßnahmen werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans in verbindliche Bestimmungen umgesetzt:

- Festsetzung von Baumstandorten (Anpflanzen und Erhalten von Bäumen), von Fassadenbegrünung und von Dachbegrünung
- Festsetzung privater Grünflächen
- Festsetzung einer Mindestpflanzvergabe pro m<sup>2</sup> der privaten Grundstücksflächen ....

Die Pflanzfestsetzungen werden durch Artenlisten mit einheimischen standortgerechten Gehölzen ergänzt.

Damit die negativen Einflüsse auf den Wasserhaushalt infolge Versiegelung gemindert werden, wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten vorgeesehen.

#### **5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBO**

Die Gestaltungsanforderungen beschränken sich aufgrund der Vielfalt vorhandener Baulichkeiten auf die unterirdische Verlegung von Leitungen.

Hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wird kein Grundmuster vorgegeben.

### **6. Auswirkungen der Planung; Erläuterungen zur Beachtung wesentlicher Belange**

#### **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Das Plangebiet ist im unmittelbaren Anschluß an vorhandene Gewerbebetriebe für eine Ausweisung als Gewerbegebiet gut geeignet.

Durch eine "Herabzonierung" der Art der baulichen Nutzung in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes im südwestlichen Teilbereich wird dem angrenzenden Wohngebiet Rechnung getragen.

Des weiteren wurden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Ein- und Durchgrünung des Gebietes und durch die gering dimensionierten Erschließungsflächen umfassend berücksichtigt, so daß die negativen Folgen von Bodenversiegelung auf das Kleinklima reduziert werden.

#### **Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Mittels Begrünung und Staffelung der maximal zulässigen Gebäudehöhen und Berücksichtigung des Geländeverlaufs wird sich das Plangebiet ohne Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes einfügen.

#### **Belange des Immissionsschutzes**

Das Plangebiet liegt teilweise im Immissionsbereich von L 370 / L 385, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich.

Für das Wohngebiet "Dätzweg" wurde aufgrund der Lage zur L 385 ein Lärmschutzgutachten erstellt. Ausgehend von den durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen und weiteren Korrekturparametern wurde ein Beurteilungspegel von 65,6 dB (A) am Tag und 56,4 dB (A) in der Nacht ermittelt. Nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ist einem Gewerbegebiet ein Orientierungswert von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts zuzuordnen. Diese Orientierungswerte werden im Plangebiet durch die vorhandene Vorbelastung überschritten; ein entsprechender Schallschutz kann durch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wall oder Wand insbesondere wegen der vorhandenen und geplanten Gebäudehöhen nicht bewirkt werden. Die Abweichung ist aufgrund des Interesses an der Erhaltung des Gewerbestandorts sowie hinsichtlich der beabsichtigten Erweiterung der bestehenden Nutzung vertretbar. Im Bebauungsplan werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist durch Grundrißgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schutz zu gewährleisten.

#### **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Nach der seit Mai 1993 geltenden Rechtslage ist gemäß § 8a BNatSchG über Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie über deren Ausgleich und Ersatz nach Naturschutzrecht auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden. Das Baugebiet stellt dadurch, daß Grünbestände beseitigt, Baukörper errichtet und Grundstücksteile versiegelt werden, einen Eingriff in Natur und Landschaft mit Folgen für den Naturhaushalt dar.

Zum Bebauungsplan wurde daher eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Diese Untersuchung beinhaltet

- die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im betroffenen Raum

- die Ermittlung des "Eingriffs" nach den zu erwartenden Beeinträchtigungen
- die Ermittlung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen
- das Aufzeigen von Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen.

Die zur erwartenden Eingriffe infolge der Planung werden für die Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Landschaftsbild" als erheblich eingestuft, für die Schutzgüter "Vegetation" und "Klima" als bedeutend. Das Gewerbegebiet ist jedoch hinsichtlich des Kaltluftabflusses ins Neckarbecken nicht bedeutsam. Die dort entstehende Kaltluft ist relativ gering und fließt aufgrund der Topographie in Richtung Bahnlinie ab.

Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich. Zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Höhengliederung der Bebauung in Ost-West-Richtung
- Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung
- Erhalt der gekennzeichneten Einzelbäume und Sträucher
- Pflanzgebote für Einzelbäume und Flächen zur Begrünung innerhalb und am Rand des Gebietes
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung mit mind. 30 cm. Kultursubstrat auf den bautechnisch geeigneten Dachflächen
- Einschränkung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge
- unbefestigte Bereiche zur flächenhaften Versickerung bzw. Verdunstung
- Anpassung der Bebauung an die Topographie zur Vermeidung von Erdmassenbewegungen
- regelgerechte Lagerung und Wiederverwendung von Boden.

Die Vorschläge der Fachplanung sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich umgesetzt.

Mit den genannten Maßnahmen kann der vorliegende Eingriff weitgehend ausgeglichen werden. Lediglich infolge der Flächenversiegelung ist ein kompletter Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

### **Belange der Wirtschaft**

Mit der Ausweisung des "Gewerbegebietes Dätzweg" wird dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen insbesondere aufgrund der notwendigen Erweiterung des ehemaligen Fernmeldezeugamtes Rechnung getragen. Dies unterstützt ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung, das in der Ansiedlung von Dienstleistungen und produzierenden Betrieben zu sehen ist.

Da die Arbeitsplatzstruktur in der Stadt durch einen hohen Auspendlerüberschuß im produzierenden Gewerbe gekennzeichnet ist, hat die Schaffung neuer Arbeitsplätze bzw. die Erhaltung vorhandener einen hohen Stellenwert.

### **Belange des Verkehrs**

Die Belange des Verkehrs sind durch die Anbindung über einen gemeinsamen Anschluß an die L 385 berücksichtigt. Ebenso durch die Ergänzung vorhandener Wege zur internen Gebietserschließung. Die Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Kfz-Verkehr werden sich auf Ziel- und Quellverkehr beschränken, jedoch liegt ein großer Teil des Gewerbegebietes im Schalleinwirkungsbereich von L 370/385 und ist dadurch vorbelastet.

Mit der Ergänzung vorhandener Geh- und Radwege wird des weiteren ein Beitrag zur Sicherheit der "schwachen" Verkehrsteilnehmer geleistet.

### **Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden. Für den Aufbau des Elektrizitätsnetzes ist eine Umspannstation erforderlich. Eine entsprechende Fläche ist an der St.-Claude-Straße ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes sind im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung Leitungsrechte zugunsten der Stadt vorgesehen.

### **Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird möglichst wenig in das vorhandene Gelände eingegriffen. Bodenabtrag und -auftrag sollen ausgeglichen sein.

Der anfallende Boden wird des weiteren auf dem Gelände zwischengelagert und wiederverwendet. Die Beschränkung der Versiegelung trägt ebenfalls zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

### **7. Maßnahmen zur Planverwirklichung**

Die Verkehrsanbindung des Gebietes an die L 385 besteht bereits. Lediglich der Feldweganschluß zum Martinsberg sowie der Fußgängersteg wurden im Zuge der Erschließung des Wohngebietes Dätzweg noch nicht realisiert.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich größtenteils im Eigentum der Telekom und zu einem geringen Teil im städtischen Eigentum/Besitz. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Nur im Bereich des neuen Feldweganschlusses muß Grunderwerb getätigt werden.

### **8. Kostenschätzung**

Aufgrund der weitgehenden Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der internen Gebietserschließung als "Privatmaßnahme" werden voraussichtlich noch folgende Kosten anfallen:

- Linksabbiegespur L 385	ca. 230.000,-- DM
- Martinsbergzufahrt	ca. 120.000,-- DM
- Fußgängersteg	ca. 420.000,-- DM
- Geh- und Radweg entlang der L 385	ca. 80.000,-- DM

---

ca. 850.000,-- DM

### 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 96.000 m <sup>2</sup> = 9,6 ha
Gewerbegebietsfläche (netto)	ca. 86.000 m <sup>2</sup> = 8,6 ha
Verkehrsflächen (insgesamt)	ca. 10.000 m <sup>2</sup> = 1 ha
- Verkehrsgrün	ca. 3.900 m <sup>2</sup>
- Fläche des Kreuzungs- bereichs der L 385	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
- Erschließungsstraße einschl. Geh-/Radweg entlang der L 385	ca. 2.050 m <sup>2</sup>
- Zufahrt zum Martins- berg	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
- Fußgängersteg	ca. 350 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 15.07.1997 / 22. Sep. 98

*Kuntz*

Kuntz



*Klein*

Klein