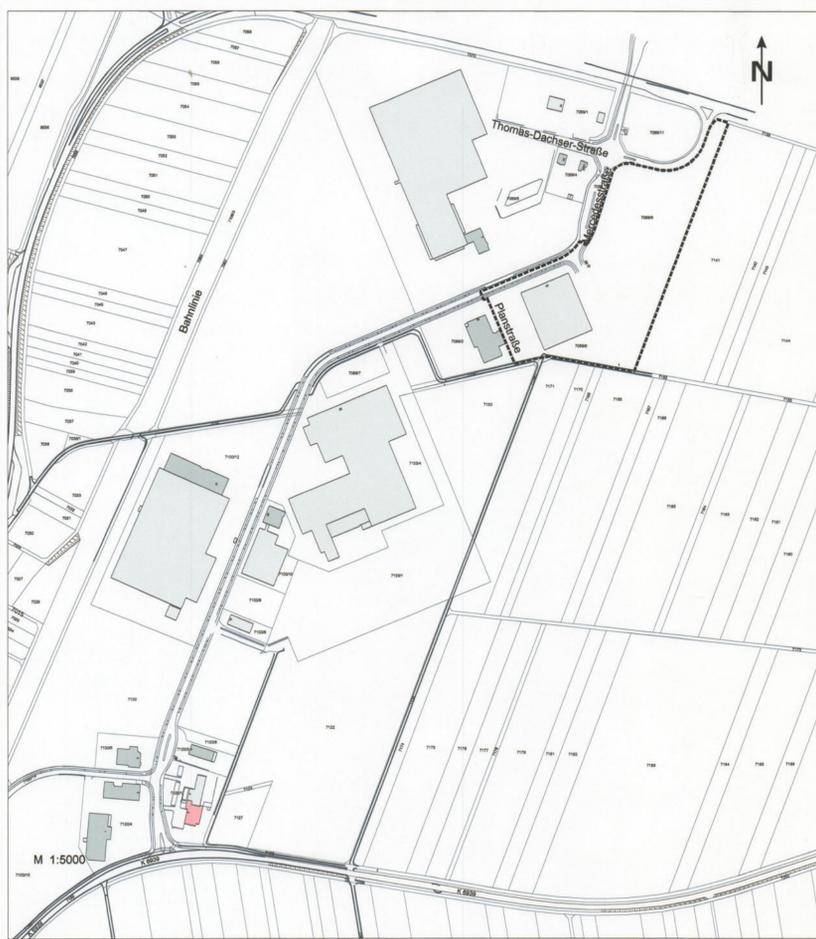


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



- ZEICHENERKLÄRUNG**
 (gem. Planzeichenverordnung von 1990)
- Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 bis 11 BauNVO
- GE* Gewerbegebiet
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
 - OAB Oberste Außenwandbegrenzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22, 23 BauNVO
- a Abweichende Bauweise
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO
 - Baugrenze
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Dachform**
 § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- SHD / FD bis 5° SHD = Sheddach, FD = Flachdach
 § 9 Abs. 4 BauGB
- Nutzungsschablone / Füllschema**
- Baugebiet
 - Grundflächenzahl
 - Bauweise
 - Höhe der baulichen Anlagen
 - Dachform / Dachneigung
- Verkehrsflächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen; Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Grünflächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Private Grünfläche: Zweckbestimmung: Eingrünung
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Pflanzgebotflächen: Pflg 1 und Pflg 2
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
 § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 § 9 Abs. 7 BauGB
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Wasserschutzgebiet
 Schutzzone III B
 - Grenze des Bebauungsplanes "Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung"
 - Bestehendes Gebäude



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB	am	29.11.2013	12.11.2013
Ortsübliche Bekanntmachung			
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	am	09.12.2013	12.11.2013
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	09.12.2013	bis 08.01.2014
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung	vom	14.10.2013	
Begründung in der Fassung	vom	14.10.2013	
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB			05.08.2014
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung	vom	20.03.2014	
Begründung in der Fassung	vom	20.03.2014	

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 06.08.2014

Am
 Bürgermeister

Z. H. G.
 Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 12.09.2014

Z. H. G.
 Leiterin des Stadtplanungsamtes

**KREIS TÜBINGEN
 STADT ROTTENBURG AM NECKAR
 STADTTEIL ERGENZINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 „GEWERBEPARK ERGENZINGEN-OST“ 4.ÄNDERUNG**

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 10.06.2014 Rechtsverbindlich seit 12.09.2014

3. FERTIGUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

18.01.2011

Ortsübliche Bekanntmachung am 28.01.2011

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

03.12.2013

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.01.2014 bis 12.02.2014

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 30.10.2013

Begründung mit Umweltbericht der Fassung vom 30.10.2013

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

05.08.2014

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 05.08.2014

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 05.08.2014/
21.03.2104

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens
nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)
wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt
dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 06.08.2014

gez. T. Weigel
Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

12.09.2014

Rottenburg am Neckar, den 12.09.2014

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes



**KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN**

. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Öchsner I“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 05.08.2014

Rechtsverbindlich seit 12.09.2014



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ÖCHSNER I“

Textteil vom 05.08.2014

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 06.08.2014

gez. Weigel
Bürgermeister

gez. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

12.09.2014

Rottenburg am Neckar, den 12.09.2014

gez. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Wand- und Firsthöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im WA 2 ist die Hinzurechnung der im Lageplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

GRZ: siehe Planeinschrieb

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück.

Die Wandhöhe wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt

bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut (siehe auch Ziffer II. 1.1; IV. 10).
WH, FH: siehe Planeinschrieb

2.4 Höhenlage des Grundstücks

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Die Höhenlage der Baugrundstücke ist an die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche liegt, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und Verkehrsfläche bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen anzuheben.

Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

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

Für den Bereich WA 2 sind zusätzlich die Vorgaben zum Hochwasserschutz (Ziffer I. 10) zu beachten.

3. Bauweise

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

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

5.1 Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) dürfen die Baugrenze in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Bei Verwendung von wasserdurchlässige Belägen Ziffer I. 13.2 ist zu beachten. (siehe auch Ziffer IV. 2)

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg herzustellen.

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche herzustellen.

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Als durchgängiger Anschluss entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halb-offen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

8. Versorgungsanlagen und -leitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

9. Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Der endgültige Ortsrand im Nordwesten sowie die südlich des Seltenbachgrabens gelegene Überschwemmungsfläche im Nordosten werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist dauerhaft zu unterhalten.

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können zugelassen werden. Die Belange des Verkehrs (spätere Erweiterung des Baugebiets) und des Natur- und Artenschutzes sind zu beachten.

9.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch unterbaut werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig (vgl. Ziffer I. 10). Auf den privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Ziffer IV. 6) zu verwenden.

10. Hochwasserschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die als "Nachrichtliche Übernahme" dargestellte Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010) ist zu beachten.

In den Nutzungsbereichen **WA 2** gilt aus Gründen des Hochwasserschutzes eine **Mindest-EFH** (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) **von 464 m ü NN**.

Untergeschosse im WA 2 sind mit Abdichtungen nach DIN 18195 oder als „Weiße Wanne“ auszuführen. Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelschlüssen auszustatten. Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

In den Untergeschossen von Gebäuden im Nutzungsbereich WA 2 dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden. Außenabgänge bei Gebäuden oder Fensterlichtschächte sind auf mindestens 464 m ü NN zu erhöhen.

Im WA 2 zulässige (siehe auch I. 13.3 Grundwasserschutz) Heizöl- und Gastankanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Tankanlagen sind mit 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb zu sichern. Die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.

Geländeveränderungen, insbesondere Aufschüttungen sind im Nutzungsbereich der privaten Grünfläche unzulässig.

11. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden. Die Entwässerung erfolgt in WA 1 und WA 2 für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen ist den offenen Wassergräben am neuen Ortsrand (Norden und Westen) zuzuführen. Das in den Retentionsflächen gesammelte Wasser wird dem Vorfluter (Seltenbach) zugeführt (siehe auch Ziffer IV. 10).

12. Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB

siehe Planeinschrieb

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

13.1 Bodenschutz

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

(Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M 1)

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Oberboden, ist wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten.

(Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M 2; siehe Ziffer IV. 3)

13.2 Wasserhaushalt

Der unbelastete Niederschlagswasserabfluss der Dachflächen wird über Zisternen gesammelt und genutzt. Nicht genutztes Dachflächenwasser und der unbelastete, nicht versickernde Niederschlagswasserabfluss der Stellplätze werden in offenen Gräben abgeführt und dem Seltenbach zugeführt (siehe Ziffer IV. 10).

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.), sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

Der Graben ist zur Verhinderung von Bodenerosion, die bei Starkregen auftreten kann, als Mulde auszuführen, einzusäen und regelmäßig zu pflegen.

(Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 4)

Der Anschluss von Hausdrainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen. (siehe Ziffer IV. 2, IV. 10)

13.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A/III B. Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abscheider ausgestattet ist, entsorgt wird. (siehe Ziffer IV. 2, IV. 10)

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist im WA 2 nur in oberirdischen Anlagen zulässig. Die Lagerung hat oberirdisch in doppelwandigen Behältern oder einwandigen Behältern mit entsprechendem Auffangraum zu erfolgen. Für die Kontrolle auf Undichtigkeiten sind selbsttätige Leckanzeigergeräte einzubauen. Wird die oberirdische Anlage nicht im Gebäude untergebracht, ist diese mit einer Bretterschalung einzuhausen.

(Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 3; siehe Ziffer I. 10).

13.4 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen. (Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 10; siehe Ziffer IV. 8).

13.5 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken. (Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 5).

13.6 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich 15° oder weniger beträgt.

Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern entsprechend der Pflanzliste Ziffer IV.6 dauerhaft zu bepflanzen.

(Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 11; siehe Ziffer IV. 6 und 7)

14. Geh- und Fahrrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr+fr Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde für Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen an den offenen Wassergräben zur Sammlung von unbelastetem Regenwasser. Innerhalb der Fläche dürfen keine Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen angepflanzt werden.

15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

15.1 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 1)

Es sind Obst- oder Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind einheimische, großkronige, einheimische Hochstämme in Baumschulqualität, 3 x verpflanzt mit Ballen und 16/18 Stammumfang zu verwenden.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 6

15.2 Pflanzgebot „Mähwiese“ (PFG 2)

In der mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche soll durch Ansaat einer artenreichen Ansaatmischung aus gebietsheimischer Herkunft eine extensiv genutzte Wiese entwickelt werden. Die Wiese soll zweischürig bewirtschaftet werden, das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 7

15.3 Pflanzgebot „Mähwiese“ (externe Ausgleichsmaßnahme)

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets werden Ackerflächen im Überschwemmungsbereich des Seltenbachs in Grünland umgewandelt: Die Fläche liegt nördlich des Plangebiets, in der Aue des Seltenbachs. Sie umfasst eine Teilfläche von 1.500 qm des Flurstücks Nr. 2763, der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Nach der Umwandlung in eine Wiese

soll die Fläche, wie auch die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche, extensiv gepflegt werden; Entwicklungsziel ist artenreiches Grünland. Die Wiese soll zweischürig bewirtschaftet werden, das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Die Maßnahme bietet Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten, Vögel und Fledermäuse und trägt zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Weiterhin wird mit der Umwandlung der Ackerfläche im Überschwemmungsbereich des Gewässers dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 12

15.4 Pflanzgebot „Privatgärten“/private Grünfläche

Die private Grünfläche und die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind, mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, deren Zufahrten oder Wegen, gärtnerisch anzulegen.

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) zu verwenden.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV. 6). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 8; Ziffer IV. 4

15.5 Verkehrsgrün

Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen.
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 8

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können zugelassen werden. Die Belange des Verkehrs (spätere Erweiterung des Baugebiets) und des Natur- und Artenschutzes sind zu beachten.

16. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Öchsner I“

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

Rechtsgrundlage

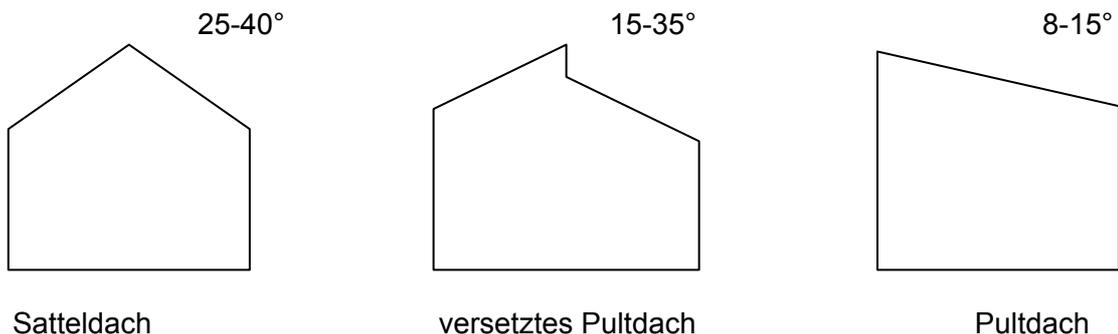
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)

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

1.1 Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes - Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer
- Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung, siehe Ziffer II.1.2)



Im WA 2 ist auf dem nördlichen Grundstück (geplante Flurstück Nr. 9319) zusätzlich ein Walmdach möglich.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt:

- bei Satteldächern / Walmdach 25° bis 40°
- bei versetzten Pultdächern 15° bis 35°
- bei Pultdächern 8° bis 15°; die Neigung der Dachfläche ist nur in nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung (PD nach N) zulässig

Sofern die Dachneigung gleich 15° oder weniger beträgt, sind die Dachflächen zu begrünen (siehe Ziffer I. 13.6, IV. 6 und 7).

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig (siehe Ziffer I. 13.2).

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Zulässig sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppegauben sowie Dacheinschnitte.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Querhäuser oder Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Wandhöhe auf bis zu einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 0,80 m hoch sein und müssen außer entlang von Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten (siehe Ziffer I. 7.2).

Als Materialien sind zulässig:

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune

Tote Einfriedigungen wie Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw. sind unzulässig.

4. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes anzubringen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

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

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Wassergraben anzuschließen (siehe Ziffer I. 13.2 und 13.3, IV. 2).

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen (siehe Ziffer IV. 10).

7. Ordnungswidrigkeit
§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans zuwider handelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A und III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar.

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Baugrunduntersuchungen/ Geotechnik/ Versickerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Baugrundgutachten vor:
Baugrundgutachten für das Baugebiet „Öchsner I“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2091912, Rottenburg am Neckar, 04.08.2011.

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

Im Rahmen des vorliegenden Baugrundgutachtens werden u.a. allgemeine Empfehlungen für eine Vordimensionierung zur Gründung von Bauwerken angegeben, die jedoch (nach Aussage dieses Gutachtens) zwingend im Rahmen eines objektbezogenen Baugrund- und Gründungsgutachtens zu überprüfen sind.

Die Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden ist sehr gering. Aus diesem Grund ist eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser nach Aussage des Baugrundgutachtens nicht möglich.

Sofern der Einbau wasserdurchlässiger Beläge geplant ist, so muss aus bautechnischer Sicht insbesondere eine ausreichende Entwässerung der Tragschicht sichergestellt werden. Der Anschluss von Drainageleitungen an das öffentliche Kanalnetz ist unzulässig (s. Ziffer I.13.2), eine Zuführung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Seltengrabens wird vorgeschlagen. Im Rahmen des Baugesuchs ist eine geordnete Entwässerung nachzuweisen.

Nach Einschätzung des Baugrundgutachtens ist unterhalb ca. 1 m unter Geländeoberkante zumindest zeitweise mit anfallendem Sickerwasser zu rechnen. Bei Tiefbauarbeiten ist generell eine ausreichend dimensionierte Wasserhaltung vorzuhalten.

Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen im Baugrundgutachten erforderlich. Es wird daher empfohlen, ein privates Ingenieurbüro zur Abnahme der Gründungssohlen heranzuziehen.

11 Abdichtung/Schutz von Gebäuden vor Durchfeuchtung

Der Grundwasserstand liegt in 10er-Meter-Größenordnung unter dem Gelände. Aufgrund der geringen Durchlässigkeiten im Untergrund ist jedoch mit zeitweise und lokal begrenzt auftretendem oberflächennahen Sickerwasser zu rechnen.

Es wird empfohlen, unter Bodenplatten und an erdeinbindenden Bauwerksteilen durchlässiges und kapillarbrechendes Tragschichtmaterial (z. B. Schotter der Körnung 4/45, gebrochenes Material oder gleichwertig) mit einer Dicke von mindestens 20 cm einzubauen. Zur Vermeidung von auf dem Erdplanum aufstauendem Sickerwasser ist die durchlässige Tragschicht an eine Vorflut anzuschließen. Dies könnte z. B. durch Sohldrainage erfolgen, die dauerhaft und in freiem Gefälle an ein Abflusssystem zum nördlich verlaufenden Seltenbach angeschlossen wird. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen bei den Freiflächen ist nur bei einem ausreichend dimensionierten Anschluss der Tragschicht an eine Vorflut zu empfehlen.

Bei Anschluss der Tragschicht an eine Vorflut ist es ausreichend, erdberührende Bauteile nach DIN 18 195 gegen nichtdrückendes Sickerwasser abzudichten. Ohne eine Drainage sind erdeinbindende Bauteile gegen drückendes Sickerwasser abzudichten.

Zwischen Erdplanum und Tragschicht ist eine geotextile Trennlage (GRK III) zu verlegen.

Auszug aus dem Baugrundgutachten, Seite 12

3. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschieben und getrennt zu lagern. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

4. 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.

5. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Höhenbezugspunkte (siehe Ziffer I. 2.3) zu beachten.

6. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume

Äpfel:

Remo

Birnen:

Stuttgarter Geishirtle

	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Nancy-Mirabelle
<u>Weitere Laubbäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus	Feldahorn Hainbuche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball
<u>Pflanzen für die extensive Dachbegrünung</u>	Sedum album Sempervivum tectorum Sesleria albicans Melica ciliata Cerastium tomentosum var. Columnae Sedum reflexum Lychnis viscaria 'Feuer' Potentilla neumanniana Thymus serpyllum/ Thymus spec	Schneepolster Dachwurz Kalk-Blaugras Perlgras Hornkraut Tripmadam Pechnelke Frühlingsfingerkraut Thymian

Bei der Wahl der Sorten sollte die fachkundiger Beratung durch den Fachbetrieb/ Händler in Anspruch genommen werden, so dass auch ein Baum in geeigneter Wuchshöhe für den Hausgarten ausgewählt wird. Zudem sind die gemäß Nachbarrechtsgesetz vorgegeben Abstände zur Grundstücksgrenze entsprechend der (End-)Baumhöhe oder Strauchhöhe einzuhalten.

7. Dachbegrünung

Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

8. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

9. DIN Normen/ Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

10. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I. 2.3) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken beizulegen
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

Rottenburg am Neckar, den 05.08.2014

gez. Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

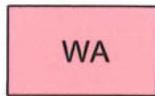
gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 11 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

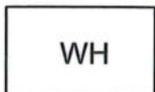
Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO



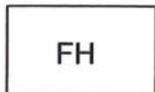
Grundflächenzahl

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



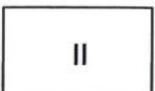
Wandhöhe als Höchstmaß

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



Firsthöhe als Höchstmaß

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



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO

EFH

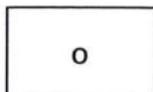
Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden)

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 24 BauGB

§ 9 Abs. 3 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

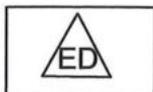
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO



Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

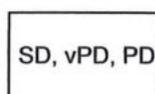


Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Dachform und Dachneigung

§ 74 LBO



Dachform

SD = Satteldach; vPD = versetztes Pultdach; PD = Pultdach

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Nutzungsschablone (Füllschema)

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Höhe der baulichen Anlagen	
Bauweise	

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



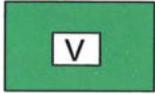
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliches Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassersabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB



Mulde / Wassergraben
für Niederschlagswasserbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Wiese

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Wiese

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

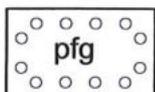
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB



Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB



Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
Umwandlung von Acker in Wiese (M 12)

§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

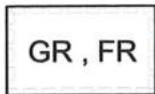
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ga = Garagen; St = Stellplätze

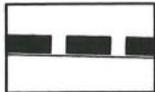
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

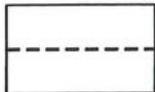
Begünstigte: Gemeinde und Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

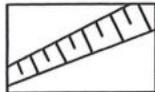


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



(geplante) Grundstücksgrenze



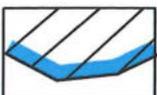
(geplante) Böschung

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB

Nachrichtliche Übernahme



Grenze des Bebauungsplanes "Gäblesäcker"



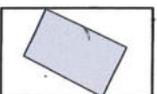
Flächenausbreitung Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100)
nach "Hochwassergefahrenkarte Baden- Württemberg vom 08.12.2010"



Flächenausbreitung Hochwasser HQ extrem (Hochwasserlinie HQ extrem)
nach "Hochwassergefahrenkarte Baden- Württemberg vom 08.12.2010"



Wasserschutzgebiet Zone III A + III B
Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar



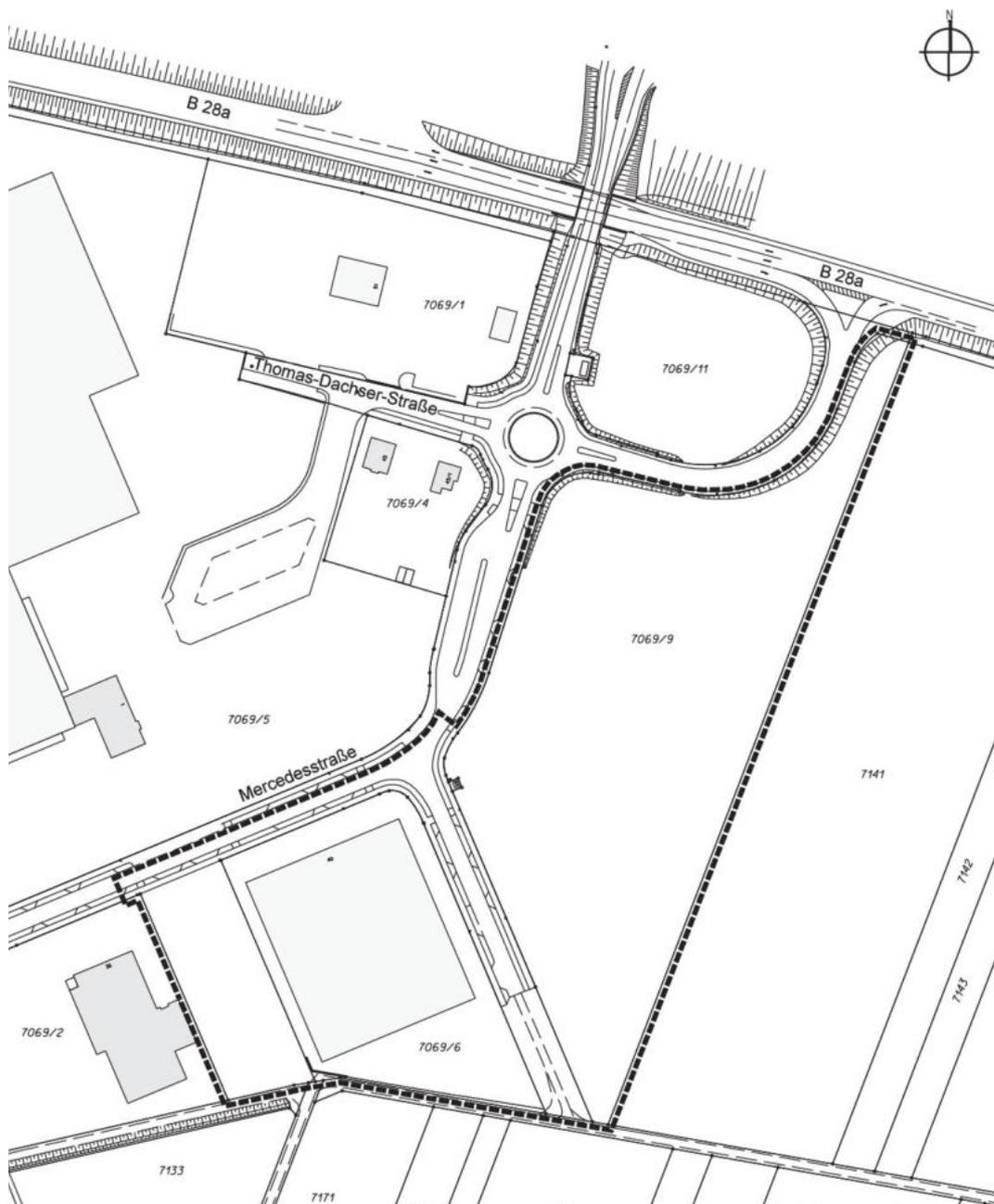
Bestehende Gebäude



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung

Begründung vom 10.06.2014



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

5. Verfahrensart und Planungsverfahren

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

5.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.3 Bericht zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6. Planänderungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2 Örtliche Bauvorschriften

6.3 Redaktionelle Änderungen

6.4 Zeichnerische Festsetzungen

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Gutachten zu den Belangen des Umweltschutzes

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

9. Flächenbilanz

10. Kosten

11. Folgekosten

1. Erfordernis der Planaufstellung

Am vorhandenen Standort im Gewerbepark Ergenzingen-Ost plant die Firma elringklinger Logistic Service GmbH eine Betriebserweiterung. In zwei Bauabschnitten sind der Neubau einer Logistikhalle und der Aufbau einer Fertigung von Kleinteilen vorgesehen.

Durch die geplante Erweiterung der Firma elringklinger Logistic Service GmbH verändert sich der Grundstückszuschnitt und damit die Lage der öffentlichen Erschließungsstraßen. Der Ortschaftsrat von Ergenzingen und der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar haben der Veräußerung notwendiger städtischer Flächen im September 2012 zugestimmt.

Die Erweiterung ist im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude Mercedesstraße 40 vorgesehen. Dadurch wird eine Überbauung der nordöstlich angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich; diese soll um ca. 110 m in westlicher Richtung verlagert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung setzt den zu überbauenden Straßenabschnitt als öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Festsetzung soll in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

Für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Betriebserweiterung und die erforderliche Verlagerung der Erschließungsstraße, ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung beträgt ca. 3,89 ha.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist der Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

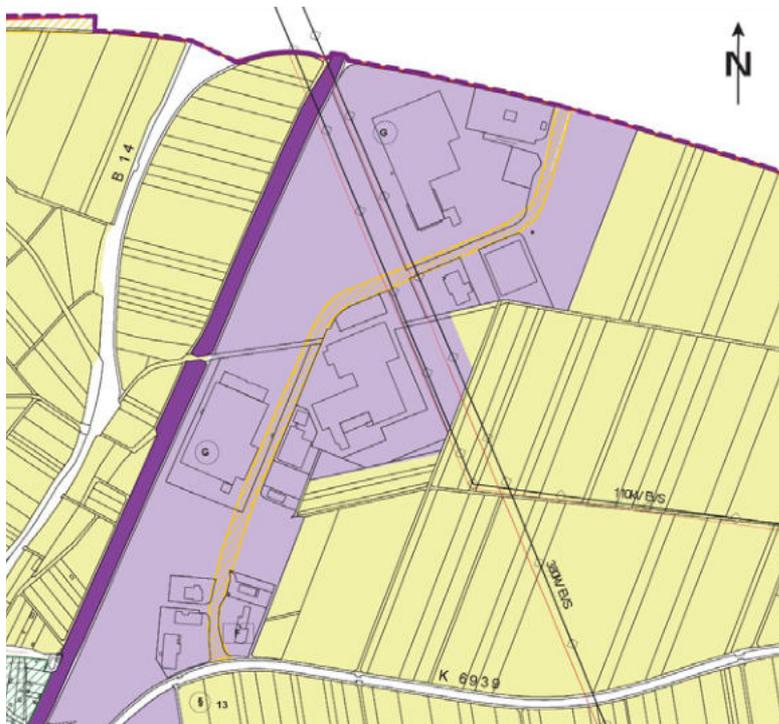


Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Auszug, ohne Maßstab

3. Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des bestehenden Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“. Das Areal wird durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in zwei Teile gegliedert. Während in der südlichen Teilfläche bereits ein Gewerbegebäude errichtet wurde, ist der Norden noch unbebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im **Norden** durch die Bundesstraße B 28 a
- im **Osten** und im **Süden** durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im **Westen** durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“ und die Mercedesstraße

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke):
Flst.Nr. 7069, 7069/6, 7069/8, 7069/9.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung überlagert den seit 05.04.2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung im nordöstlichen Bereich.

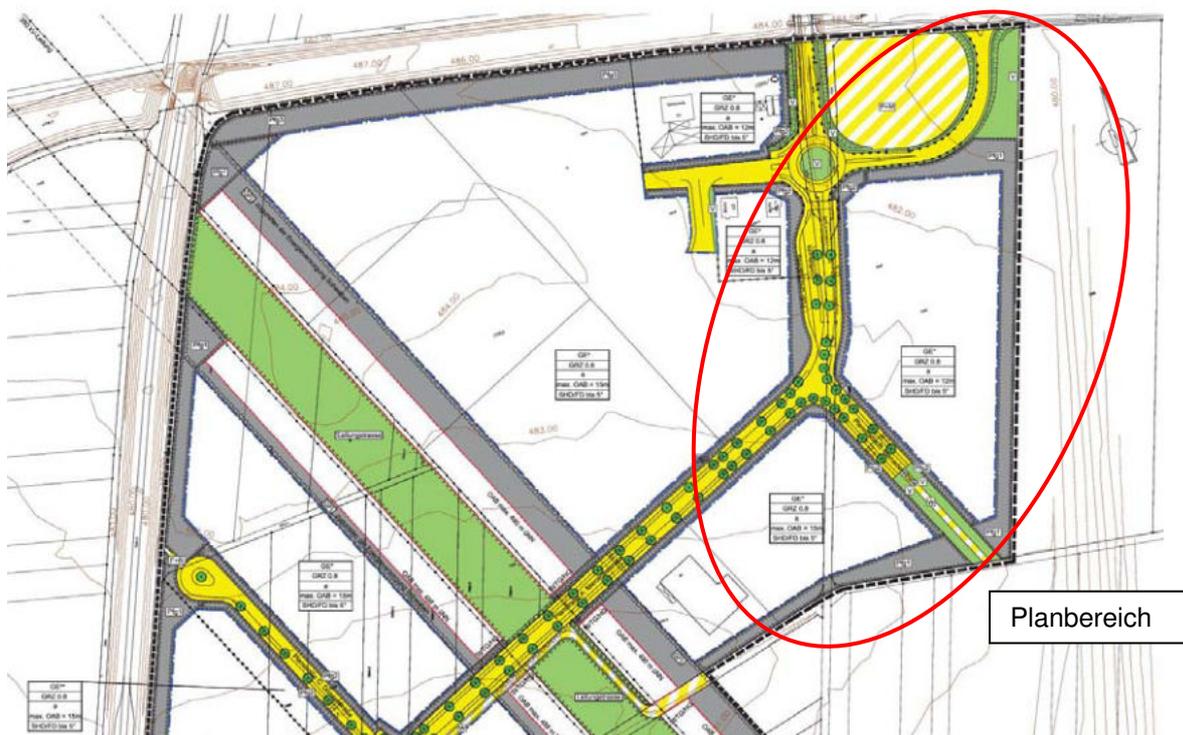


Abb. 2: Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung, ohne Maßstab, nördlicher Bereich

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 70.000 m². Gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB besteht die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Im vorliegenden Fall wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,8) beträgt etwa 28.000 m². Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei einer Grundfläche von mehr als 20.000 m² aber weniger als 70.000 m² eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

5.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nach Anlage 2 zum BauGB sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Kriterien anzuwenden. Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die überschlägige Prüfung der genannten Kriterien die Einschätzung zulässt, dass die Änderungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben, die nach § 2 Abs.4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des UVPG setzt	<i>Rahmen für Baugenehmigungen für Hochbauten, Erlaubnis für Bau von Straßen und Erschließungseinrichtungen; aufgrund der Bebauungsplanänderung vergrößern sich die überbaubaren Flächen und die zulässigen Gebäudegrößen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes nur geringfügig. Aus diesem Grund sind durch die Planung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.</i>
2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<i>keine</i>

3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<i>Der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ bezieht bereits in der aktuell rechtsverbindlichen Fassung umwelt- und gesundheitsbezogene Kriterien ein (z.B. Vorgaben für den Grundwasserschutz, Pflanzgebote). Diese Vorgaben sollen im Zuge der 4. Änderung beibehalten werden. Die Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Betriebes innerhalb des vorhandenen Gewerbeschwerpunkts in Ergenzingen dient der nachhaltigen Entwicklung und ist aus umweltbezogener Sicht einer Neuansiedlung an einem anderen Standort vorzuziehen.</i>
4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<i>Als Folge der Bebauungsplanänderung sind keine relevanten umweltbezogenen Probleme zu erwarten.</i>
5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<i>Notwendige Untersuchungen hinsichtlich des Artenschutzes sind bereits beauftragt, damit die Umsetzung der Planung zu keinen Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen führt. Sofern erforderlich, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (CEF Maßnahmen).</i>

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<i>Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Aufgrund des geplanten Flächentausches zwischen einer Straßenfläche und einer Baufläche (zur Schaffung eines größeren zusammenhängenden Baufensters) sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten; Umkehrbarkeit nach Erschließung nur durch Aufgabe der Siedlungsfläche und Entsiegelung.</i>
2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<i>keine</i>
3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	<i>Havariefälle im Fahrzeugverkehr; keine erhöhten Risiken durch Bebauungsplanänderung</i>
4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<i>begrenzt auf Plangebiet</i>
5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<i>gering</i>
6	folgende Gebiete:	
6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 BauGB des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete	<i>keine</i>

	von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	
6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.1 erfasst	<i>keine</i>
6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.1 erfasst	<i>keine</i>
6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG	<i>keine</i>
6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	<i>keine</i>
6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes	<i>Bebauungsplan liegt im Wasserschutzgebiet WSG IIIB; durch Bauungsplanänderung sind keine Auswirkungen zu erwarten</i>
6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<i>keine</i>
6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	<i>keine</i>
6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<i>keine</i>

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden am 12.09.2013 an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 BauGB beteiligt. Von Seiten des Regierungspräsidiums Tübingen und des Landratsamts Tübingen wurde bestätigt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist und das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

5.3 Bericht zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 12.11.2013 die öffentliche Auslegung des Bauungsplanentwurfs „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 09.12.2013 und dem 08.01.2014 statt. Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 13.09.2013 und 05.12.2013 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen waren Änderungen der textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen nicht erforderlich; die planerische Konzeption blieb unverändert.

6. Planänderungen

Die Konzeption des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost soll dahingehend modifiziert werden, dass die geplante Betriebserweiterung der Firma elringklinger Logistic Service GmbH möglich wird.

Hierzu wird ein zusammenhängendes Baufenster unter Einbeziehung der vorhandenen Straßenfläche östlich des Gebäudes Mercedesstraße 40 geschaffen. Im östlichen Bereich des Baufensters wird die zulässige Gebäudehöhe von maximal 12 m auf maximal 13 m geändert. Das ursprüngliche Konzept zur Staffelung der Gebäudehöhen hin zur freien Landschaft wird davon nicht berührt.

Der von der geplanten Überbauung betroffene Straßenabschnitt östlich des Gebäudes Mercedesstraße 40 wird um ca. 110 m nach Westen verlagert und verbindet die Mercedesstraße mit dem bestehenden Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 7034/1). Die neue Erschließungsstraße soll in einer Breite von 13,5 m ausgeführt werden (Breite der zu verlagernden Straße: 15,50 m). Die festgesetzte „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ entfällt. Durch die Verlagerung wird gewährleistet, dass die Erschließung einer möglichen, zukünftigen Erweiterungsfläche des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost gesichert bleibt und der landwirtschaftliche Verkehr über die neue Straßenfläche an das vorhandene Wegenetz angebunden wird.

Zur Sicherung des gewerblichen Charakters werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit wird auch auf den Planentwurf des Regionalplans Neckar-Alb 2013 Bezug genommen; welcher den Gewerbepark Ergenzingen-Ost als regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festlegt (Vorranggebiet).

Im Hinblick auf das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Ziff. I.17, I.17.8) werden in den textlichen Festsetzungen Ergänzungen aufgenommen, welche die Erfahrungen bei den bisher realisierten Bauvorhaben berücksichtigen und auf eine optimierte Umsetzung der Begrünung zielen.

Die im Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung am nördlichen Rand des Plangebiets festgesetzte Verkehrsgrünfläche wird in eine private Grünfläche (mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“) geändert. Zur Sicherung der dort vorhandenen Gehölzbestände wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ eine flächige Pflanzbindung aufgenommen (s. auch Ziff. I.18).

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung werden im Zuge der 4. Bebauungsplanänderung in folgenden Punkten geändert:

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bisher und auch künftig ist für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, dabei werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung weitgehend übernommen.

Der Gebietscharakter des bestehenden Gewerbeparks soll beibehalten werden. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung sind im Gebiet GE* zur Wahrung des gewerblichen Charakters allerdings Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zulässig. Das wesentliche Ziel der Gebietsentwicklung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost besteht in der Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven (produzierenden) gewerblichen Nutzungen.

Diese Zielsetzung steht im Einklang mit regionalplanerischen Vorgaben (Vorsorgestandort) und wurde von den politischen Gremien der Stadt Rottenburg am Neckar im Rahmen umfassender Planungen und Beratungen (u.a. Klausurtagung zur strategischen Gewerbeflächenentwicklung) mehrfach bestätigt. Die ergänzende Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben steht auch im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rottenburg am Neckar (Lebendiges Zentrum 2020).

Entsprechend der Regelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“ sind ausnahmsweise Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes als untergeordnete Nebenbetriebe zulässig.

Die geänderte Festsetzung lautet:

1.1.1 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

(...)

g. In mit GE * festgesetzten Teilflächen sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

(...)

f. Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.

g. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und eine maximal Höhe der baulichen Anlagen definiert, orientiert an den städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung.

Für das Gewerbegebiet GE* gilt auch in Zukunft eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,8. Im Hinblick auf die neu festgesetzte private Grünfläche (Teilfläche des Baugrundstücks) wird eine Festsetzung zur maßgebenden Grundstücksfläche ergänzt. Auf diese Weise wird erreicht, dass eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Verdichtung vermieden wird und die ursprünglich geplanten Grünstrukturen auf dem Baugrundstück gesichert werden.

Die ergänzte Festsetzung lautet:

2.2 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)

§ 19 Abs. 3 BauNVO

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Hinzurechnung der im Lageplan als private Grünfläche festgesetzten Fläche nicht zulässig.

Im nördlichen Bereich des Baufensters wird die maximal zulässige Höhe von 12 m auf 13 m geändert (s. Ziff. 6.4), um die dort geplanten Erweiterungsbauten planungsrechtlich zu ermöglichen. Das ursprüngliche städtebauliche Konzept zur Staffelung der Gebäudehöhen des zukünftigen Siedlungsrandes hin zur freien Landschaft wird beibehalten.

6.1.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Haupteinschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende Mercedesstraße. Davon zweigt als Ersatz für den zu überbauenden Straßenabschnitt die neu zu errichtende Planstraße ab. Diese neue Erschließungsstraße soll in einer Gesamtbreite von 13,5 m ausgeführt werden und damit eine um 2,0 m verringerte Breite als die zu verlagernden Straße aufweisen. Die Fahrbahnbreite bleibt mit 6,5 m unverändert, ebenso der beidseitige Park-

und Grünstreifen mit jeweils 2,0 m; die Breite der begleitenden Gehwege reduziert sich von jeweils 2,5 m auf 1,5 m.

Da sich die neue Erschließungsstraße als mögliche Fortführung der „Peter-Schaufler-Straße“ im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ darstellt, wird auf den dort festgesetzten Straßenquerschnitt Bezug genommen. Im Zuge einer möglichen zweiten Erweiterung des Gewerbeparks können die beiden Stichstraßen verlängert werden, so dass eine ringförmige Erschließung der Erweiterungsflächen entwickelt werden kann.

Damit die Straßengestaltung innerhalb der festgesetzten Gesamtbreite noch an spätere Anforderungen im Zuge der Ausbauplanung angepasst werden kann, wurde die Formulierung zur unverbindlichen Darstellung der Planzeichnung ergänzt.

Die geänderte Festsetzung lautet:

9. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei

Mercedesstraße	15,5 m
Planstraße	13,5 m

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

6.1.4 Grünflächen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung eine öffentliche Verkehrsgrünfläche fest.

Im Zusammenhang mit der geplanten Betriebserweiterung der Firma elringklinger Logistic Service GmbH wird diese Fläche dem Baugrundstück als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ zugeordnet.

Damit kann diese Fläche für die erforderlichen Anpflanzungen nach Ziff. I.17.1 und Ziff. I.17.8 der textlichen Festsetzungen genutzt werden. Vorhandene Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

Die geänderten Festsetzungen lauten:

12. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Als "**Private Grünfläche**" ist festgesetzt: „Eingrünung“

Die private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste unter III. Ziffer 5) zu verwenden. Die flächenhaft festgesetzte Pflanzbindung ist zu beachten (s. Ziff. I.18). An der östlichen Grundstücksgrenze ist in Fortführung des südlich gelegenen Pflanzgebotsstreifens (Pfg 1) eine dichte Baum- und Strauchpflanzung anzulegen (s. Ziff. I.17).

In der "Privaten Grünfläche" sind Anlagen für die flächenhafte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser oder zur Regenwasserrückhaltung (z.B. Mulden) zulässig.

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

Die Konzeption für Natur und Landschaft des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung bleibt bestehen. Das beinhaltet auch die umweltrelevanten Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe im Plangebiet. Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen sollen die mit der Bebauung

verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

Mit der geänderten Festsetzung zum Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten wird insbesondere die technische Entwicklung berücksichtigt.

Die geänderte Festsetzung lautet:

13.5 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens LED oder energiesparende Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

6.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Basierend auf den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung werden die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergänzt. Bezug nehmend auf die Empfehlungen des Gutachtens zu den Belangen des Umweltschutzes werden Mindestabstände bei den Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt (s. Ziff. I.17. und I.17.8). Damit soll die ökologische Wirksamkeit der Pflanzungen auf den Baugrundstücken erhöht werden.

Die geänderte Festsetzung lautet:

17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

Der Mindestabstand zwischen den Einzelbaumpflanzungen
der Pflanzliste 1 beträgt: 12 m
der Pflanzlisten 2 und 3 beträgt: 10 m

Bei Baumpflanzungen der Pflanzlisten 1 und 2 sind Unterpflanzungen mit Sträuchern der Pflanzliste 4 zulässig.

6.1.7 Dachbegrünung

Die Ausnahmeregelung zur festgesetzten Dachbegrünung wird dahingehend erweitert, dass anstelle der Einzelbaumpflanzungen auch eine vorgegebene Anzahl an heimischen Sträuchern gepflanzt werden kann. Damit wird einerseits eine aus ökologischer Sicht sinnvolle Strauchpflanzung als Ergänzung der Einzelbaumpflanzung ermöglicht. Andererseits eröffnen sich erweiterte Möglichkeiten zur Umsetzung der Pflanzgebote.

Die geänderte Festsetzung lautet:

17.8 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen; in Ausnahmefällen ist eine Intensivbegrünung zulässig. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen.

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert wird (z.B. in Zisternen oder Rohrspeichern) und dann einer Verdunstung bzw. Ver-

sickerung zugeführt wird. Die Fläche für die Verdunstung bzw. Versickerung muss 20 % der Dachfläche betragen. Zusätzlich zu Ziffer I.17.1 (Einzelbaumpflanzungen) ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe Hinweise III.5).

Alternativ zur Pflanzung eines Einzelbaumes können Strauchpflanzungen mit 2 x verpflanzten Gehölzen mit Ballen und einer Höhe von 100 – 150 cm vorgenommen werden. Je Einzelbaum sind zusätzlich zu Ziffer I.17.2 (Pfg 1) vier Sträucher der Pflanzliste 4 auf dem Grundstück einschl. der privaten Grünfläche (s. Ziff. I.12) zu pflanzen. Der Mindestabstand zwischen den Sträuchern beträgt ca. 1,0 bis 1,5 m. Obstgehölze der Pflanzliste 3 dürfen nicht unterpflanzt werden.

(...)

6.1.8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung setzt im nördlichen Bereich eine öffentliche Verkehrsgrünfläche fest. Zwischenzeitlich wurden dort mehrere Einzelbäume gepflanzt. Im Zusammenhang mit der Änderung dieser Fläche in eine Private Grünfläche wird ein flächenhaftes Pflanzbindung festgesetzt, damit die Erhaltung dauerhaft gesichert ist (s. Ziff. 6.4).

Die geänderte Festsetzung lautet:

18. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bepflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen; der Wurzelraum ist vor dem Befahren zu sichern.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Schreiben vom 26.09.2013 auf seine Stellungnahme zu den Belangen der Wasserwirtschaft im Rahmen der Bebauungsplanung „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ hingewiesen. Darauf Bezug nehmend, werden die örtlichen Bauvorschriften zur Niederschlagswasserbehandlung modifiziert.

Die geänderten Festsetzungen lauten:

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung Anlagen zum Sammeln und Rückhalten, zum Verwenden und/oder zur Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt den Grundstückseigentümern.

(...)

5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft oder in Mulden über mindestens 30 cm bewachsenem Boden zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Es kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden oder nach einer Bodenpassage einer Rohr- oder Rigolenversickerung zugeleitet werden. Das System zur Beseitigung des Dachflächenwassers ist nach dem Stand der Technik zu bemessen.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen (s. auch Baugrundgutachten). Sollte eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, sind auf dem Baugrundstück als

Ersatz geeignete Retentions- und/oder Verdunstungsflächen zu schaffen. Notüberläufe sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

5.2 Niederschlagswasser von Hofflächen

Das Niederschlagswasser von Hofflächen (z.B. Aufstellflächen, Be- und Entladeflächen, gering frequentierte Verkehrswege auf dem Baugrundstück) ist durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen. Über dieses offene Ableitungssystem ist das Niederschlagswasser von Hofflächen gedrosselt an den Regenwasserkanal abzuleiten. Es dürfen nur Flächen, auf denen unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser anfällt, an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Für spezielle Nutzungen wie z.B. Umschlags- oder Lagerflächen können weitergehende Anforderungen notwendig sein. Vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist gegebenenfalls eine Vorbehandlung (z.B. Abscheideranlage) erforderlich.

Ordnungswidrigkeiten

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung enthält keine Aussagen zu möglichen Ordnungswidrigkeiten. Durch die ergänzte Festsetzung sollen der Stadt im Falle einer Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften erweiterbare Handlungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die ergänzte Festsetzung lautet:

6. Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

6.3 Redaktionelle Änderungen

Neben den Änderungen an den Textlichen Festsetzungen wurden bei den „Nachrichtlichen Übernahmen“ die Angaben zur Wasserschutzgebietsverordnung aktualisiert.

Bei den unter Ziffer III der Textlichen Festsetzungen aufgeführten „Hinweisen“ wurden folgende Punkte aktualisiert bzw. ergänzt:

- Archäologische Funde
- Dachbegrünung
- Bauantrag
- DIN Normen / Einsehbarkeit

Schließlich wurden die „Rechtsgrundlagen“ an den aktuellen Gesetzesstand angepasst.

6.4 Zeichnerische Festsetzungen

Zur Umsetzung der Planungskonzeption und Bezug nehmend auf die Änderungen der textlichen Festsetzungen sollen die zeichnerischen Festsetzungen wie folgt geändert werden:

- Schaffung eines zusammenhängenden Baufensters für die Gewerbefläche GE* und Anpassung der Baugrenzen an die Lage der neuen Erschließungsstraße im westlichen Randbereich des Plangebiets. Die vorhandene Straßenfläche östlich des Gebäudes Mercedesstraße 40 wird mit einer Fläche von ca. 850 m² in das erweiterte Baufenster einbezogen und Teil der überbaubaren Fläche.
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im östlichen Bereich des Baufensters von maximal 12 m auf maximal 13 m (Änderung Nutzungsschablone). Zur Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen wird die entsprechende Symbollinie hinzugefügt.
- Festsetzung der geplanten Straßenverkehrsfläche am westlichen Rand des Plangebiets mit einer Gesamtbreite von 13,5 m.
- Verlängerung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der privaten Grünfläche.
- Verzicht auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg. Die Fläche des Wirtschaftsweges wird überwiegend in das erweiterte Baufenster einbezogen, ein kleiner Anteil wird zukünftig als Pflanzgebotsfläche pfg 1 festgesetzt.
- Eine bisherige Verkehrsgrünfläche am nördlichen Rand des Plangebiets wird in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung verändert. Für die zu erhaltenden Einzelbäume wird eine flächenhafte Pflanzbindung festgesetzt.
- Verzicht auf zwei Verkehrsgrünflächen parallel zum Wirtschaftsweg, diese werden überwiegend Teil der überbaubaren Fläche.
- Anpassung der Pflanzgebotsflächen (pfg 1 und pfg 2) an die Lage der neuen Erschließungsstraße. Im südlichen Bereich wird eine einheitliche Breite des Pflanzgebotsstreifens pfg 1 von 10 m realisiert (entsprechend der östlichen Rahmenpflanzung). Lediglich im Bereich der geplanten Umfahrung des Bestandsgebäudes wird eine Verschmälerung auf bis zu 3 m notwendig.
- Die geplante Überbauung des bestehenden Straßenabschnitts und die Realisierung des neuen Einmündungsbereichs führen zum Verlust von maximal 7 Einzelbäumen. 8 Einzelbäume sind zum Anpflanzen im Straßenraum zeichnerisch festgesetzt.

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Gutachten zu den Belangen des Umweltschutzes

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung wurde vom Ingenieurbüro HPC AG ein Gutachten zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes erarbeitet. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde insbesondere untersucht, ob im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Im Zuge der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung durch Verkehrswege, Gebäude und Nebenanlagen in geringem Umfang zulässig. Betroffen ist eine Fläche von ca. 1.590 m², d. h. ca. 4 % der Fläche des Geltungsbereichs. Auf der Fläche waren bisher Verkehrsgrünflächen sowie Flächen für Pflanzgebote festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind nicht abzusehen. Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen geänderten Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind daher nicht als zusätzliche Eingriffe im Sinne des BNatSchG zu bewerten. Dies ist im Wesentlichen dadurch begründet, dass das Gebiet als Teil des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost bereits in hohem Maße anthropogen verändert und überprägt ist.

Die Konzeption für Natur und Landschaft des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans soll übernommen werden. Diese umfasst u.a. die Eingrünung des Gebiets mit einheimischen Bäumen und Sträuchern im Süden und im Osten. Die Funktion der Eingrünung für den Arten- und Biotopschutz wird mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung erhalten. Ergänzend werden Mindestpflanzabstände von ca. 12 m bei großkronigen Laubbäumen, ca. 10 m bei sonstigen Laub- und Obstbäumen und ca. 1,0 bis 1,5 m bei Strauchpflanzungen empfohlen, um die ökologische Wirksamkeit der Pflanzungen zu erhöhen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind u.a. bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ bedarf es insbesondere einer naturschutzfachlichen Einschätzung hinsichtlich einer möglichen negativen Kulissenwirkung auf angrenzende Bodenbrüterareale.

Das Ingenieurbüro HPC AG wurde von der Stadt Rottenburg am Neckar mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt.¹

Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Die infolge der 4. Änderung des Gewerbeparks Ergenzingen zu erwartenden Wirkungen wurden einer artenschutzrechtlichen Untersuchung unterzogen. Relevante Vorhabenswirkungen bestehen danach vor allem für die Artengruppe Vögel, insbesondere für die Feldlerche. Die Beeinträchtigungen dieser Artengruppe lassen sich, wie im Fachbeitrag zum Artenschutz dargestellt, durch entsprechende Maßnahmen vermeiden bzw. ausgleichen:

- Vermeidung von unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen, indem Baum- bzw. Gehölzrodungen außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und Vögeln ausgeführt werden
- Erhalt und Ergänzung der Ortsrandeingrünung (10 m Breite) am östlichen Gebietsrand
- Ausgleich verlorener Brutreviere von Feldlerchen durch Aufwertung des Lebensraums der Feldlerche, z. B. durch Anlage bzw. Entwicklung von Blühstreifen, Altgrasstreifen und Lerchenfenstern (CEF-Maßnahme).

Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, und die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nachgewiesen wird, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG berühren.

Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche werden auf Flächen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet drei geeignete Lerchenhabitate angelegt. Zwei Habitate werden durch die Realisierung von insgesamt vier Lerchenfenstern auf den FlstNr. 8412 und 8413 sowie 7874 / 1 realisiert. Mit der Umsetzung eines Blühstreifens auf dem FlstNr. 8412 wird ein weiteres Habitat geschaffen.

Als zusätzliche vorgezogene Maßnahme wird auf den FlstNr. 8420 und 8529 eine Gehölzpflege durchgeführt (auf den Stock setzen der Gehölze).

¹ HPC AG, Bebauungsplan "Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung", Fachbeitrag zum Artenschutz, Projekt -Nr. 2133012, Rottenburg am Neckar, 16.10.2013

Zur Sicherung der CEF-Maßnahmen werden flächenbezogene Bewirtschaftungsverträge zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar und den Pächtern der betroffenen Flurstücke abgeschlossen. Diese Bewirtschaftungsverträge dienen dem vorgezogenen Funktionsausgleich der o.g. CEF-Maßnahmen und beinhalten konkrete naturschutzfachliche Ziele und Auflagen.

Die Ausarbeitung der Verträge erfolgte in Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen (Abt. 40: Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz).

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnung

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 3,89 ha	100,00 %
Gewerbegebiet	ca. 3,49 ha	89,79 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,27 ha	6,89 %
Grünfläche (privat)	ca. 0,13 ha	3,29 %
Versorgungsfläche	16 m ²	0,04 %

10. Kosten

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI 2013 von ca. 36.000 € brutto.

Fachgutachten und -planungen

Mit der Erarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und des Gutachtens zu den Belangen des Umweltschutzes sind Kosten von ca. 2.500 € brutto verbunden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Die erstmalige Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen führt zu Kosten von ca. 2.300 € brutto.

Erschließung

Die notwendige Straßenverlagerung wird für die Stadt Rottenburg am Neckar kostenneutral realisiert.

11. Folgekosten

Mit einer relevanten Änderung der Unterhaltungskosten für die öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht zu rechnen. Die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen führt in den ersten 5 Jahren zu Folgekosten von jeweils ca. 100 Euro (brutto).

Rottenburg am Neckar, den 10.06.2014