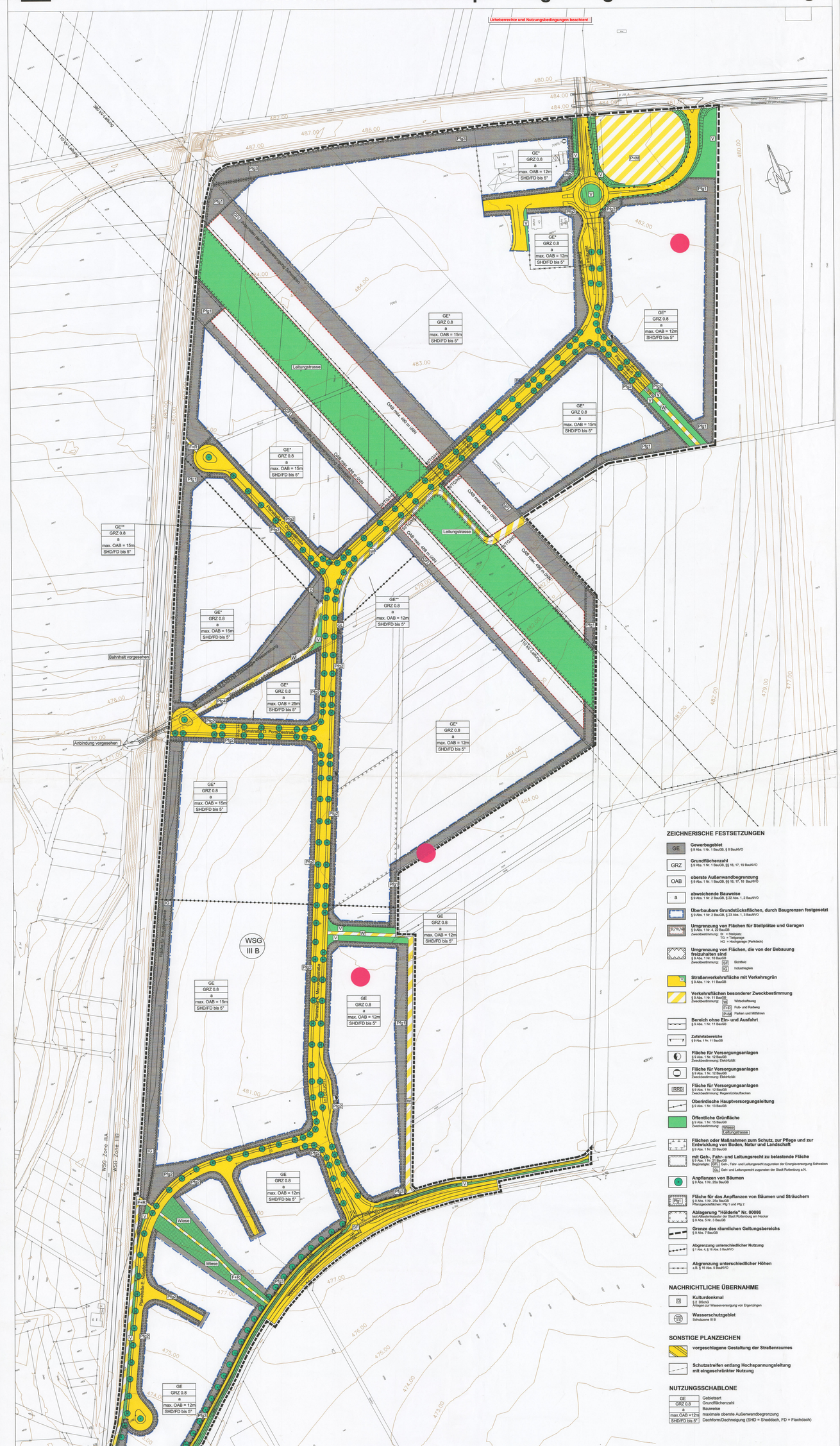
KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Gewerbepark Ergenzingen - Ost" 3. Änderung

M 1:1000

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- **GE** — **Gewerbegebiet** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 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
- **a** — **abweichende Bauweise** — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO
- **überbaubare Grundstücksflächen, durch Baugrenzen festgesetzt** — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen** — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
  Zweckbestimmung: St = Stellplatz; TG = Tiefgarage; HG = Hochgarage (Parkdeck)
- **Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
  Zweckbestimmung: SF = Sichtfeld; IG = Industriegleis
- **Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  Zweckbestimmung: W = Wirtschaftsweg; F+R = Fuß- und Radweg; P+M = Parken und Mitfahren
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **Zufahrtsbereiche** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **Fläche für Versorgungsanlagen** — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Zweckbestimmung: Elektrotstill
- **Fläche für Versorgungsanlagen** — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Zweckbestimmung: Elektrostill
- **Fläche für Versorgungsanlagen** — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- **Oberirdische Hauptversorgungsleitung** — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- **Öffentliche Grünfläche** — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Zweckbestimmung: Wiese, Leitungstrasse
- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche** — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Begünstigter: GFL = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Schwaben; GL = Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg a.N.
- **Anpflanzen von Bäumen** — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- **Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Pflanzgebotsflächen: Pfg.1 und Pfg.2
- **Ablagerung "Hölderle" Nr. 00086** — laut Altlastenkataster der Stadt Rottenburg am Neckar; § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** — § 9 Abs. 7 BauGB
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** — § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- **Abgrenzung unterschiedlicher Höhen** — z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- **Kulturdenkmal** — § 2 DSchG; Anlagen zur Wasserversorgung von Ergenzingen
- **Wasserschutzgebiet** — Schutzzone III B

SONSTIGE PLANZEICHEN

- **vorgeschlagene Gestaltung der Straßenraumes**
- **Schutzstreifen entlang Hochspannungsleitung mit eingeschränkter Nutzung**

NUTZUNGSSCHABLONE

GE	Gebietsart
GRZ 0.8	Grundflächenzahl
a	Bauweise
max.OAB =12m	maximale oberste Außenwandbegrenzung
SHD/FD bis 5°	Dachform/Dachneigung (SHD = Sheddach, FD = Flachdach)

Projekt: STADT ROTTENBURG A.N.
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Gewerbepark Ergenzingen-Ost" 3. Änderung

Projektnummer: 06 34

Aufgraber / Gemeinde: STADT ROTTENBURG A.N.
Marktplatz 18
72108 Rottenburg a.N.
Tel: 07472 / 1850
Email: stadt@rottenburg.de

Planungsbüro: NACHTREB & WEIGEL
ARCHITEKTEN UND STADTPLANUNG
Obere Gasse 19
72108 Rottenburg a.N.
Tel: 07472 / 26452 Fax: 07472 / 26452
Email: info@nachtreb-weigel.com

Bearbeiter: D. Trommer
Stand: 10.07.2006
Dateiname: 0634_BP1_Fertigung.dwg
Layoutname: Beilan_1000
Plotdatum: 26.06.2007
Format: 0,85 x 1,65 = 1,40 m²
Maßstab: 1 : 1000
Nord

Datum: Unterschrift: Datum: Unterschrift:

Planinhalt: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Datengrundlage: Stadt Rottenburg a.N.

3. Fertigung

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)
3. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImschV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I, S. 504), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE /GE */ GE **) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

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

a. Betriebe und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Anforderungen der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) an den maßgeblichen Immissionsorten Gosbertstraße 26 und Gänsmorgen 7 unter Berücksichtigung der Vorbelastung (vgl. TA Lärm, 3.2.1, Abschnitt 2: Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A)) sowie an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes nachweislich einhalten.
   Die Immissionsrichtwerte tags/nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung betragen an den Immissionsorten Gosbertstraße 26 (Mischgebiet) tags 54 dB(A)/nachts 39 dB(A) sowie Gänsmorgen 7 (Allgemeines Wohngebiet) tags 49 dB(A)/nachts 34 dB(A).
b. Betriebe und Anlagen, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe erfordert, oder die radioaktive oder andere wassergefährdende Abwässer oder Abfälle ausstoßen, sowie Betriebe mit erhöhtem Wasserbedarf sind nicht zulässig.
c. Vorhaben, die in Spalte 1 und 2 des Anhangs zur 4. BImSchV genannt werden, sind nicht zulässig.
d. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig.
e. Lagerplätze sind nicht zulässig.
f. In mit GE * / GE ** festgesetzten Teilflächen sind keine Beherbergungsbetriebe zulässig.
g. In mit GE ** festgesetzten Teilflächen sind zudem keine schutzwürdigen Räume mit Nachttätigkeit (z.B. Büroräume mit Nachttätigkeit) zulässig.

3. Änderung

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a. Auf jedem Betriebsgrundstück der mit GE gekennzeichneten Bereiche jeweils eine Wohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. In den mit GE * / GE ** gekennzeichneten Bereichen sind keine Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

3. Änderung

b. Anlagen aus Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV, wenn der Betreiber die Einhaltung der Grenz- und Richtwerte der TA Luft, der TA Lärm sowie der DIN 18005 für Gewerbegebiete nachweist.

c. Anlagen und Betriebsteile nach I.1.1.1 b., wenn bei individueller Prüfung nachgewiesen werden kann, dass die angewandte Verfahrenstechnik dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht oder die radioaktiven oder anderen wassergefährdenden Abwässer oder Abfälle vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet (vgl. II.1.) hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden.

d. Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze.

e. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgebenden öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Sind für ein Grundstück verschiedene Höhen (OAB) festgesetzt, dürfen diese Festsetzungen auf bis zu 20 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden, höchstens jedoch bis zur für das jeweilige Grundstück festgesetzten höchstzulässigen OAB.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (Aufzüge, Schächte, Hochregallager), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachflächen einnehmen. Diese Festsetzung gilt nicht für die im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen zulässigen Parkierungsbauwerke.

Die im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen zulässigen Parkierungsbauwerke dürfen folgende Flachdachhöhen nicht überschreiten:

- im Schutzstreifen der 380-kV-Leitung 490,0 m üNN
- im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung 488,0 m üNN

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß die Außenwände parallel zu einer oder mehreren Baugrenzen verlaufen.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze sind bis zu maximal 20 v.H. der Grundstücksfläche als ebenerdige Stellplätze zulässig. Überschreitet die erforderliche Zahl der Stellplätze 20 % der Grundstücksfläche oder 5.000 m², sind die Stellplätze zu stapeln (z.B. Tiefgarage, Parkpalette, Hochgarage, Parkhaus).

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

In den in der Planzeichnung als "Pfg 3" festgesetzten Flächen entlang der B 28 a und der K 6939 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sonstige Nebenanlagen sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen in der Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Entlang der Bahnlinie ist eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, für die Unterbringung eines Industriegleises ("IG") festgesetzt.

8. Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bei Grundstücken, die entlang der Planstraße eine Frontlänge bis zu 30 m besitzen, darf die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 8 m nicht überschreiten. Je weitere angefangene 30 m Straßenfrontlänge kann eine weitere Zu- und Ausfahrt mit maximal 8,0 m Breite als Ausnahme zugelassen werden.

Für Teilbereiche zur B 28 a, zur K 6939 und beim Kreisverkehrsplatz sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

9. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei

Planstraße A und F (Mercedesstraße)	15,5 m
Planstraße C (Dornierstraße)	10,5 m
Planstraße D (Porschestraße)	15,0 m
Planstraße E (Nobelstraße)	10,5 m

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es sind folgende Flächen festgesetzt:

- Fuß- und Radwege (F+R)
- Mitnahme-Parkplatz (P +M)
- Wirtschaftswege (W)

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

In der Planzeichnung sind Flächen für Umspannstationen der Energieversorgung Schwaben, für eine Gasreglerstation der Stadtwerke und ein Regenrückhaltebecken der Stadt festgesetzt.

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

Als **"Öffentliche Grünflächen"** sind festgesetzt:
- "Leitungstrasse"
- "Wiese"

In den "Öffentlichen Grünflächen" sind Anlagen für die flächenhafte Versickerung oder zur Regenrückhaltung (z.B. Mulden) sowie zur Bereitstellung von Löschwasser (z.B. Löschwasserteiche) zulässig.

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

13.1 Boden- und Grundwasserschutz

Die Baugrubensohle darf sich höchstens 5 m unter der vorhandenen Geländeoberkante befinden.

Stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen; die anfallenden Niederschlagswässer sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften 5.2 abzuführen.

Pro Grundstück ist ein wasserundurchlässiger Waschplatz mit Öl- und Benzinabscheider zulässig.

Temporär genutzte Stellflächen, Fußwege bzw. notbefahrbare Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Einschnitte in die grundwasserschützenden Deckschichten sind mit qualifizierten Abdichtungen mit bindigem Material gemäß "Richtlinie zur Anlage von Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) zu versehen.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz zu verfahren.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

13.2 Erdaushub

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Die Hinweise (III.2) sind zu beachten.

13.3 Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die mit Pflanzgebot "Pfg 1", "Pfg 2", "Pfg 3" und "Pfg 4" belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Festsetzungen I.17.2 – I.17.6 sind zu beachten.

13.4 Brauchwassernutzung

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

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 Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, daß keine Fallen für Insekten entstehen.

13.6 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind mit offenen Fugen auszubilden und 10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 m² vorzusehen. Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, daß innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlußabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

13.7 Feuerwehrzufahrten und Rettungswege

Feuerwehrzufahrten und Rettungswege sind in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. nach DIN 18917 herzustellen.

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Flächen der Hauptversorgungsleitungen und ihrer Schutzstreifen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Schwaben AG (EVS) belastet. Innerhalb der belasteten Flächen ist eine Bebauung nicht und eine andere Nutzung nur im Einvernehmen mit der EVS zulässig. In einem Radius von 10 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig. Eine ungehinderte Zufahrtsmöglichkeit für LKW zu den Maststandorten ist zu gewährleisten.

Für die Verdolung des Wassergrabens in Gebietsmitte wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.

15. Ausschluß bestimmter luftverunreinigender Stoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Kohle, Öl sowie Abfälle aller Art sind zu Heiz- und Feuerungszwecken ausgeschlossen.

16. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- werden an den zur B 28 a und zur Bahnstrecke orientierten Gebäudefassaden überschritten (Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109). Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile der Gebäude sind nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechend der Gebäudenutzungen auszubilden.

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.

In den Pflanzgebotsflächen sind erforderliche Grundstückszufahrten (vgl. I.8. bzw. I.17.3), Rettungswege oder Feuerwehrzufahrten sowie Stützmauern zulässig.

Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen einhalten.

17.1 Einzelbaumpflanzungen

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1 und 3 (siehe Hinweise III.4)

Die Anpflanzungen sind insbesondere in den Pflanzgebotsflächen "Pfg 1" und "Pfg 2" unterzubringen. Anpflanzungen nach 17.2, 17.3 und 17.4 werden angerechnet.

17.2 "Pfg 1": Einbindung des Baugebietes

Die mit "Pfg 1" festgesetzten Flächen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist unzulässig.

Je 100 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise III.4)

Anpflanzungen nach I.17.1 (Einzelbaumpflanzungen) werden angerechnet.

17.3 "Pfg 2": Durchgrünung des Gebietes entlang der Planstraßen

Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind als mehrschüriger Landschaftsrasen einzusäen. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise III.4)

Entlang der Planstraßen darf der mit "Pfg 2" festgesetzte Pflanzgebotsstreifen entsprechend der Festsetzung I. 8. für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

17.4 "Pfg 3": Abstandsflächen B 28 a, K 6939

Die gekennzeichneten Flächen dienen der Begrünung von Flächen entlang der Verkehrswege in Abstimmung mit den Erfordernissen der Straßenplanung. Es sind extensive Wiesenflächen anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 100 m² Fläche ist mit Ausnahme der festgesetzten Sichtfelder mindestens ein standortgerechter Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise III.4)

Anpflanzungen nach I.17.1 (Einzelbaumpflanzungen) werden angerechnet

17.5 "Pfg 4": Wassergraben

Die mit "Pfg 4" belegte Fläche ist als extensive Wiese mit einzelnen Bäumen und Sträuchern dauerhaft anzulegen. Pro 200 m² Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher aus den Pflanzlisten 1, 2, 3 und 4 zu pflanzen und zu erhalten.

17.6 Offene Gerinne und Mulden

Die Ränder von offenen Gerinnen und Mulden sind in einer Breite von 2 m zur Hälfte mit Anpflanzungen und zur Hälfte als Landschaftsrasen mit einschüriger Mahd anzulegen. Empfohlene Pflanzliste: 5 (siehe Hinweise III.4)

Die örtlichen Bauvorschriften 5. sind zu beachten.

17.7 Öffentliche Grünflächen "Leitungstrasse"

Im Bereich der "Leitungstrasse" sind großkronige Bäume nicht zulässig.

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. Versickerung 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 eine weiterer Baum zu pflanzen. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe Hinweise III.4). Können die zusätzlich zu pflanzenden Bäume nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück untergebracht werden, ist im Einvernehmen mit der Stadt Rottenburg a. N. eine Pflanzung an anderer Stelle im Baugebiet oder eine Ausgleichszahlung auf das Öko-Konto der Stadt Rottenburg a. N. möglich.

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

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

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

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Grundstückseigentümer bis zu einer Tiefe von 5 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Quellfassung Bronnbachquelle, Quellfassung und Tiefbrunnen Hailfingen sowie den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992, GBl. 1992, S. 49). Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Auf die Beschränkungen und Verbote der RVO wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Kulturdenkmal Historische Wasserleitung

Die "Anlage zur Wasserversorgung von Ergenzingen, Brunnenstuben, Ton- und Gußeisenleitungen, Laden und Laufbrunnen (Sachgesamtheit)" stellt nach § 2 DSchG ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, vor allem technikgeschichtlichen und heimatgeschichtlichen Gründen dar, an dessen Erhaltung insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse besteht.

III. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

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

Markierte Bauwege können dazu beitragen, daß nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, daß baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Für Teile des Bebauungsplangebietes liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und –soweit erforderlich- durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

3. Hochspannungsleitungen

Im Bereich der Hochspannungsleitungen können durch die magnetischen 50-Hz-Felder Störungen an PC- und Computerbildschirmen auftreten.

4. Pflanzlisten

Entsprechend den textlichen Festsetzungen wird empfohlen, die geforderten Anpflanzungen aus den folgenden Pflanzlisten auszuwählen:

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling

Pflanzliste 3: Obstgehölze

Zwetschgen

Walnuß

Äpfel (Sortenauswahl)

Berlepsch	Gravensteiner
Brettacher	Hauxapfel
Bittenfelder Sämling	Jakob Fischer
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm
Boskop	Klarapfel
Gewürzluiken	Landsberger Renette
Glockenapfel	Oldenburger

Birnen (Sortenauswahl)

Alexander Lukas	Oberösterreichische Weinbirne
Gelbmöstler	Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne
Gräfin von Paris	Stuttgarter Geishirtle
Grüne Jagdbirne	Williams Christbirne
Gute Luise	

Kirschen (Sortenauswahl)

"Knorpelkirsche", "Große Schwarze Kirsche", "Hedelfinger"

Die Gehölze sollen als Hochstämme gepflanzt werden.

Pflanzliste 4: Sträucher

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 5: Wasserläufe, Pflanzen am Rand, Versickerungsmulde

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Frangulus alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Ulmus laevis	Flatterulme
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Uferstauden der Mulden

Alisma plantago-aquatica	Gemeiner Froschlöffel
Caltha palustris	Sumpf-Dotterblume
Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Carex flava	Gelbe Segge
Carex paniculata	Rispen-Segge
Cirsium oleraceum	Kohldistel
Glyzeria maxima	Wasser-Schwaden
Iris pseudoacorus	Wasser-Schwertlilie
Juncus effusus	Flatter-Binse
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras
Phragmites communis	Schilf
Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut
Schoenoplectus lacustris	Gewöhnliche Teichbinse
Sparganium erectum	Igelkolben
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

5. Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen

Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen der Energieversorgung Schwaben ist das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, Ausgabe 1989" zu beachten. Danach ist zwischen der Achse der Erdkabelleitung und dem Baum ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

6. Private Hebeanlagen

Im Bereich der Bahnunterführung (Planstraße D: Porschestraße) ist das in den Kellergeschossen anfallende Schmutzwasser u. U. mit privaten Hebeanlagen in den Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße zu fördern.

7. Kampfmittel

Die Kampfmittel-Verdachtsflächen wurden im Plangebiet durch Aufgrabungen überprüft. Es wurden keine Kampfmittel gefunden. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, 70569 Stuttgart, zu melden.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

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

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind flach geneigte Dächer bis 5 Grad sowie Sheddächer. Die Dächer sind zu begrünen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen nach I.17.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorliegen. Oberlichter, Sheds und Lüftungsöffnungen oder Aufenthaltsflächen sind zulässig und müssen nicht begrünt werden. Für den Dachaufbau dürfen keine Recycling-Materialien verwendet werden. Für die verwendeten Materialien ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

Untergeordnete und Nebendachflächen bis zu einer Fläche von 200 m² können ausnahmsweise mit einer Kiesschüttung versehen, als Terrasse ausgebildet oder mit einem dunklen Foliendach versehen werden.

Ausnahmsweise können Pultdächer bis zu einer Neigung von 15 Grad und in untergeordnetem Umfang (maximal 10 v.H. der Dachfläche) andere Dachformen und Materialien zugelassen werden.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zugelassen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden.

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

3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten, so dass die Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche eingegrünt sind.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

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

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

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 Niederschlagswässern von Dachflächen sowie zur Vorreinigung gering verschmutzter Niederschlagswässer von Hofflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt den Grundstückseigentümern.

Diese Anlagen sind bei unterkellerten Gebäuden in einem Abstand von mindestens 5 m und bei nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Abstand von mindestens 2 m zur Gebäudeaußenkante zu erstellen, damit Vernässungsschäden verhindert werden.

Entwässerungsplanungen zu Baugesuchen und wasserrechtliche Entscheidungen der Unteren Wasserbehörde werden durch die Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Ziffer 5, mit den Ziffern 5.1 bis 5.3, in den örtlichen Bauvorschriften nicht ersetzt. Von einer erlaubnisfreien Regenwasserversickerung oder Einleitung, im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 3 der VO des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom März 1999 (NiederschlagswasserVO) kann nicht ausgegangen werden.

5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in einem geschlossenen System über Absetzschächte einer Speicherung und/oder einer Versickerungsanlage (z.B. Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Rohr-Rigolenversickerung) zuzuleiten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dachflächen mittels Rigolen oder ähnliche Einrichtungen ist nur zusammen mit einer flächenhaften Versickerung oder in Mulden über mindestens 30 cm bewachsenen Boden zulässig. Detailregelungen ergeben sich aus der o. g. NiederschlagswasserVO und/oder den wasserwirtschaftlichen Vorgaben der Unteren Wasserbehörde im Einzelfall.

5.2 Niederschlagswasser von Hofflächen

Mit Ausnahme der über die Planstraße E (Nobelstraße) und ihre Nebenstraßen erschlossenen Grundstücke ist das Niederschlagswasser von Hofflächen (z.B. Aufstellflächen, Be- und Entladeflächen, gering frequentierte Verkehrswege auf dem Baugrundstück) durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen. Über dieses offene Ableitungssystem wird das Niederschlagswasser von Hofflächen gedrosselt einem Retentions-Filterbecken zugeführt.

Neben der Retention findet in diesem Filterbecken eine Reinigung des Niederschlagswassers infolge des Durchfließens eines bewachsenen Bodenkörpers statt. Die Filterbecken sind dicht herzustellen. Der Abfluss aus den Retentions-Filterbecken muss mittels eines Kontrollschachtes jederzeit überwacht werden können. Das derart vorbehandelte Niederschlagswasser von Hofflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

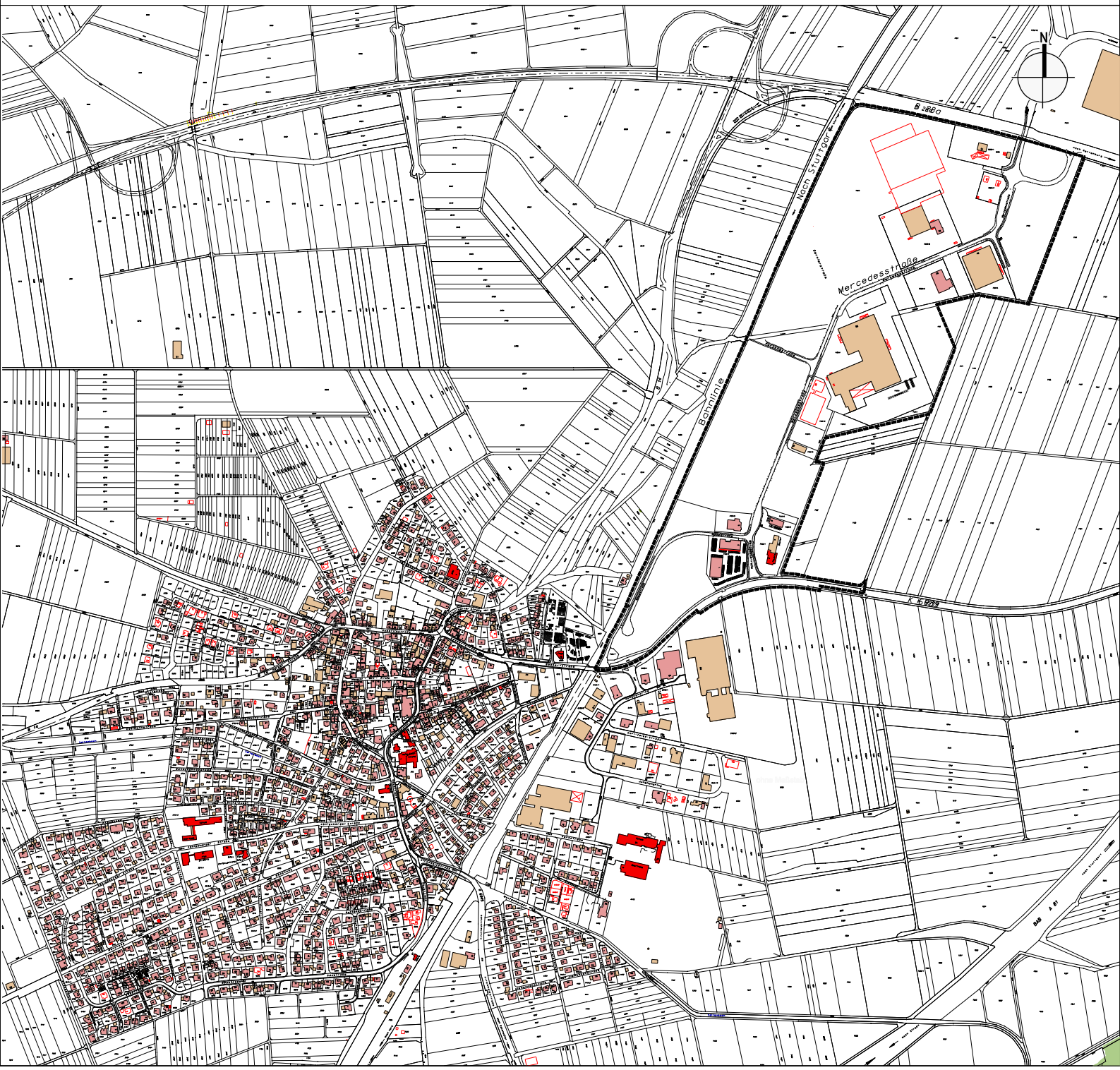
Im Brandfall muss eine Ableitung des Inhaltes des Retentions-Filterbeckens in den Schmutzwasserkanal möglich sein.

Für Be- und Entladeflächen, stark frequentierte Hofflächen u. ä., aber auch bei der Mitberücksichtigung von Löschmitteln, können weitergehende Anforderungen notwendig sein. Detailregelungen beinhalten die wasserwirtschaftlichen Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu den konkreten Baugesuchen im Einzelfall.

5.3 Niederschlagswasser von Stellplätzen

Nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen, damit eine flächige Speicherung und eine gewisse Versickerung stattfinden kann. Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen und ihren Zufahrten sind als Speichermulden auszubilden, deren Überläufe an den Regenwasserkanal anzuschließen sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen nach I.13.6 sind zu beachten.

Übersichtsplan Gewerbepark " Ergenzingen - Ost " 3. Änderung



VERFAHRENSVERMERKE 3. ÄNDERUNG

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB		25.07.2006
Ortsübliche Bekanntmachung		25.08.2006
Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB		28.06.2006
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB		25.07.2006
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	05.09.2006	
bis	04.10.2006	
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom	10.07.2006	
und Begründung vom	10.07.2006	
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB		21.11.2006
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	10.07.2006	
sowie Begründung in der Fassung vom	10.07.2006	

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 21.11.2006

Bürgermeister

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit 05.04.2007

Rottenburg am Neckar, den _____

Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"ERGENZINGEN - OST - 3. ÄNDERUNG"

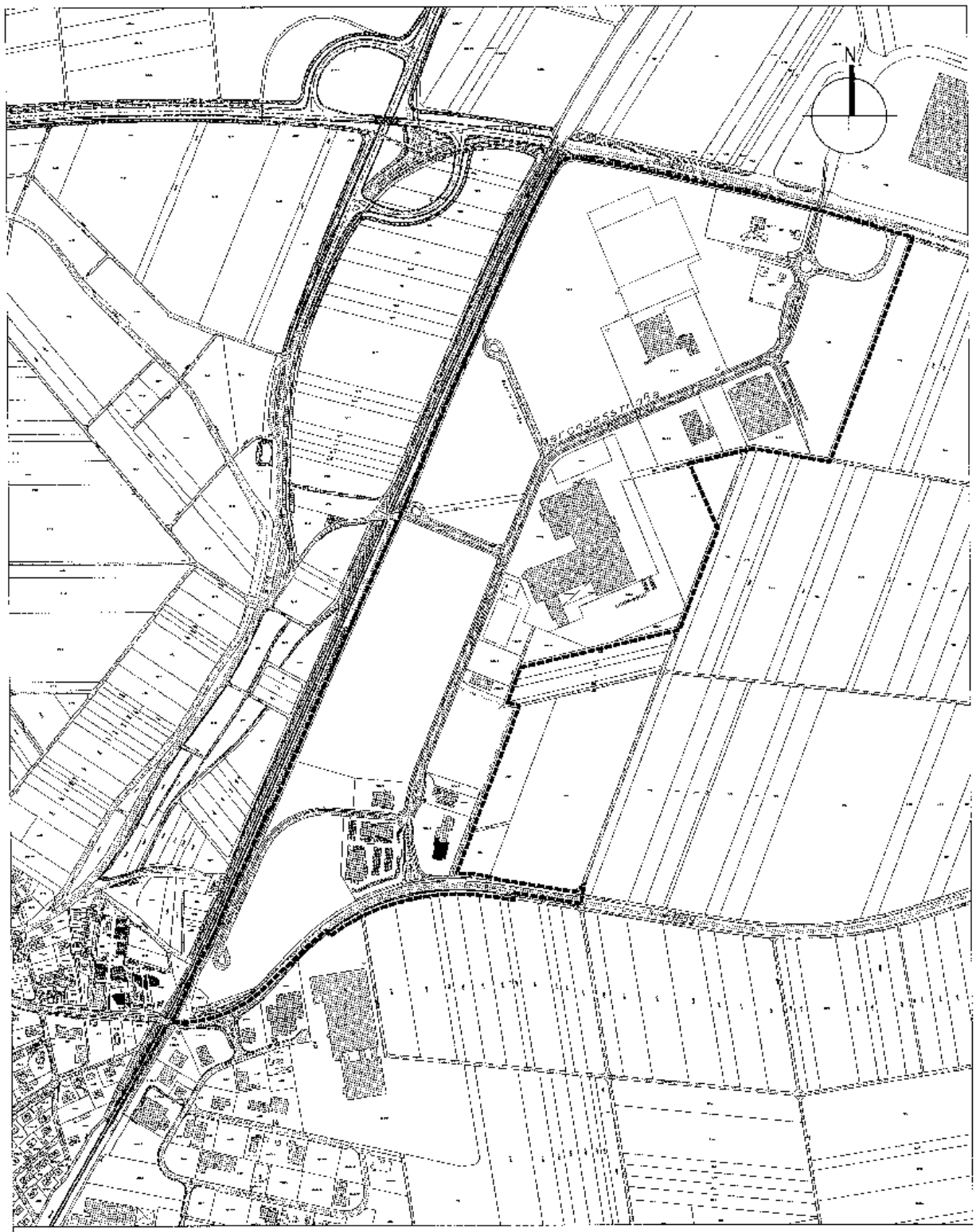
PLANTEIL VOM 10.07.2006 IN KRAFT GETRETEN AM 05.04.2007

3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
Ergenzingen - Ost

39

Bebauungsplan Gewerbepark " Ergenzingen - Ost " 3. Änderung

Rottenburg am Neckar - Ergenzingen



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEPARK "ERGENZINGEN – OST", 3. ÄNDERUNG
IN ROTTENBURG AM NECKAR – ERGENZINGEN

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Städtebauliche Begründung
Teil B: Umweltbericht – Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Rottenburg am Neckar, den 10.07.2006

Inhalt

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planänderung

2. Rechtskräftiger Bebauungsplan

3. Änderungen

3.1 Umweltbericht
3.2 Art der baulichen Nutzung
3.3 Verkehrsflächen

B. Umweltbericht – Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1. Einführung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3. Zusätzliche Angaben

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planänderung

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17. Juli 1998 trat der Bebauungsplan Gewerbepark „Ergenzingen-Ost" in Kraft.

1. Bebauungsplanänderung
Wegen der Ansiedlung des Speditionsbetriebes Dachser wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Anpassungen der Bebauungsplanfestsetzungen erfolgten insbesondere hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Höhe baulicher Anlagen, der Zulässigkeit von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben im Gewerbegebiet sowie der Entwässerungskonzeption.
Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung trat am 25.05.2001 in Kraft.

2. Bebauungsplanänderung
Um die Ansiedlung des Betriebes Bitzer mit nahezu 300 Arbeitsplätzen unterbringen zu können, wurde die 2. Bebauungsplanänderung angegangen. Nach Prüfung verschiedener Alternativen hatte sich gezeigt, dass die Unterbringung des Betriebes innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich war, weil die erforderlichen Grundstücksflächen im Zusammenhang, in der gewünschten Größe, im gewünschten Zuschnitt und am Gebietsrand gelegen nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches verfügbar waren. Mit dem 2. Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan wurden weitere Modifikationen am Planungskonzept aus dem Jahr 1997 durchgeführt. Hierbei handelte es sich insbesondere um die Anpassung der Vorschriften zur Lärmkontingentierung, um die Änderung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe und der zulässigen Nutzungen, um die Regelung der Wegeführung für den landwirtschaftlichen Verkehr, um die Vereinfachung der grünordnerischen Festsetzungen, um die Integration eines Mitfahrer-Parkplatzes im Plan sowie um die Änderung der Vorschriften zu Werbeanlagen, zur Fassadenbegrünung und –gestaltung.
Der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung trat am 21.02.2003 in Kraft.

Erfordernis der 3. Bebauungsplanänderung
Das bereits im Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost" ansässige Logistikunternehmen Dachser möchte sich auf den an das jetzige Betriebsgelände nordwestlich angrenzenden Flächen erweitern.
Um dieses Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes realisieren zu können, ist der Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben, der Zulässigkeit schutzwürdiger Räume mit Nachttätigkeit sowie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Gewerbegebiet zu ändern. Schließlich kann der gesamte Bebauungsplan auf das aktuelle Planungsrecht umgestellt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat daher in seiner Sitzung am *25.07.2006* beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 21.02.2003 (2. Änderung) erneut zu ändern und das 3. Änderungsverfahren einzuleiten.

2. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die vorgesehenen Änderungen berühren die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des rechtskräftigen Bebauungplanes vom 17.07.1998, vom 25.05.2001 (1. Änderung) und vom 21.02.2003 (2. Änderung).

Die Ausführungen in der Begründung vom 09.03.1998, vom 07.03.2001/22.05.2001 und vom 06.03.2002/17.09.2002 werden insbesondere in den folgenden Punkten geändert:

- Gewerbelärm
- Konzeption Immissionsschutz
- Art der baulichen Nutzung
- Verkehrsflächen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden insbesondere hinsichtlich der Rechtsgrundlagen, der Art der baulichen Nutzung und der öffentlichen Verkehrsflächen geändert.

3. Änderungen

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes werden auf das geänderte Baugesetzbuch umgestellt.

3.1 Umweltbericht

Das Baugesetzbuch 2004 regelt, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten (Teil B der Begründung).

Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Betrieb sowie die geplanten Erweiterungen des Logistikzentrums Dachser bedingen Lkw-Verkehr und Ladegeräusche sowohl am Tag wie auch in der Nacht. Zur Bewertung der Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. [1]

Die Beurteilung der Geräuschemissionen wurde für das bestehende und derzeit geplante Logistikzentrum in einer ersten Untersuchungsvariante (Bestand und Planung) für den Beurteilungszeitraum der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 5 und 6 Uhr und der Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr vorgenommen. In einer zweiten Untersuchung wurde die Gesamtanlage (Bestand, Planung und optionaler Neubau südlich der im Bebauungsplan festgesetzten Leitungstrasse) für den Beurteilungszeitraum der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 5 und 6 Uhr und der Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr beurteilt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei beiden Untersuchungsvarianten der jeweils relevante Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches während der lautesten Nachtstunde und der Tageszeit eingehalten bzw. unterschritten wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird der um 6 dB (A) verminderte Immissionsrichtwert der Nachtzeit für Gewerbegebiete (44 dB (A)) in beiden Untersuchungsvarianten in Teilbereichen überschritten. Dies bedingt den Ausschluss der im Nahbereich

---

[1] Schallschutz.biz – Dipl.-Ing. Armin Moll, Schalltechnische Untersuchungen, Erweiterung eines DACHSER-Logistikzentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost" der Stadt Rottenburg, Gutachten Nr. 4575, Wittlich, 10.07.2006

des Logistikunternehmens im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung sowie den Ausschluss von allgemein zulässigen Beherbergungsbetrieben.

Darüber hinaus werden beim Untersuchungsfall der Gesamtanlage in Teilbereichen der um 6 dB (A) verminderte Richtwert der Tageszeit (59 dB (A)) durch den Beurteilungspegel der lautesten Nachtstunde überschritten, so dass hier schutzwürdige Räume mit Nachttätigkeit (Beispiel: Büroräume mit Nachttätigkeit) ausgeschlossen werden müssen.

Der Vergleich der Beurteilungspegel der Tageszeit mit den Immissionsrichtwerten der Tageszeit lässt erkennen, dass in nahezu allen Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung sind diese Überschreitungen unbedenklich und können auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgeschichtet werden.

Die geänderte Konzeption sieht wie folgt aus:
Nördlich der Dornierstraße und der Leitungstrasse ist Gewerbegebiet* (GE*) festgesetzt. In diesem Bereich sind die im restlichen Bebauungsplangebiet allgemein zulässigen Beherbergungsbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen. Dieser Nutzungsausschluss wird für die südlich angrenzenden Teilbereiche im Nahbereich der geplanten Dachser-Erweiterungen übernommen.
Darüber hinaus werden Teilbereiche als GE ** festgesetzt, in denen schutzwürdige Räume mit Nachttätigkeit ausgeschlossen werden.

Entschädigungsansprüche

Vertrauensschaden (§ 39 BauGB)
Ein Entschädigungsanspruch nach § 39 BauGB kann entstehen, wenn Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben und die Aufwendungen durch die Änderung des Bebauungsplanes an Wert verlieren.

Von den Änderungen des Bebauungsplanes betroffen, ist neben den noch in städtischem Besitz stehenden unbebauten Grundstücken, das Betriebsgrundstück der Firma Bitzer. Ansprüche auf Entschädigung nach § 39 BauGB für die städtischen Grundstücke können somit ausgeschlossen werden. Aufwendungen der Firma Bitzer in Bezug auf die auszuschließenden Nutzungen sind nicht bekannt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand auch hier eine Entschädigung ausgeschlossen sein dürfte.

Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB)
Eine Entschädigung nach § 42 BauGB kann für das Betriebsgrundstück der Firma Bitzer allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Eine Entschädigung kann verlangt werden, wenn durch die Nutzungsaufhebung oder -änderung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Der Entschädigungsbetrag bemisst sich nach dem Unterschied des Grundstückswertes zwischen dem Wert aufgrund der zulässigen Nutzung und dem Wert, der sich durch die Aufhebung oder Änderung ergibt, wenn diese innerhalb einer Frist von sieben Jahren nach Zulässigkeit eintritt. Da die Gewerbegebietsnutzung erhalten bleibt und lediglich einzelne Nutzungen und/oder Vorhaben (nämlich die zulässigen Beherbergungsbetriebe, die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen und schutzwürdige Räume mit Nachttätigkeit) auf den bereits baulich genutzten Grundstücken künftig nicht mehr zulässig sein sollen, dürfte der vom Gutachterausschuss zu ermittelnde Differenzbetrag nur unwesentlich sein bzw. im ungünstigsten Fall eine überschaubare Größenordnung erreichen.

3.3 Verkehrsflächen

Die geänderte Konzeption sieht wie folgt aus:

Zur Erschließung des Dachser-Betriebsgeländes wird von der bestehenden Stichstraße entlang des Tankstellengeländes eine öffentliche Verkehrsfläche nach Süden geführt, die auch der Zweiterschließung des Musterhaus-Geländes dienen kann.

B. Umweltbericht – Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1. Einführung

Im Gewerbepark „Ergenzingen-Ost" in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen soll der bestehende Logistikstandort der Firma Dachser erweitert werden. Die Erweiterung besteht aus einer angegliederten Umschlaghalle, einem Blocklager, einem Hochregallager sowie Parkierungs- und Rangierflächen für LKW und PKW. Als Voraussetzung für die Realisierung der Erweiterungsplanung ist der geltende Bebauungsplan weiterzuentwickeln sowie für die Bebauungsplanänderung eine Umweltprüfung[2] durchzuführen. Diese wird durch ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Schallschutz.biz - Dipl. Ing. Armin Moll, Wittlich fachplanerisch unterstützt.

Es bestehen keine Möglichkeiten der **Abschichtung** von Prüferfordernissen. Die Umweltprüfung kann jedoch inhaltlich auf eine Vielzahl an planerischen Grundlagen zurückgreifen.

Die **wesentlichen umweltrelevanten Ziele** werden durch die entsprechenden fachgesetzlichen Vorgaben vorgegeben. Ortsbezogene Zielvorgaben wurden im städtebaulichen Rahmenplan zum Gewerbepark entwickelt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bedeutsame **Umweltqualitäten und/oder –empfindlichkeiten** liegen im Bereich des Schutzgutes Mensch sowie im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser. Die Zusammenhänge wurden bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes 1997 sowie bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2002 aufgezeigt. Anzusprechen ist darüber hinaus die vorhandene Belastung und Überformung des Gebietes, da sich bereits eine Vielzahl an Betrieben angesiedelt haben.

Die **Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans** wurden prognostiziert. Durch die Änderung des Bebauungsplans

- nimmt die Belastung der Gesundheit und des Wohlbefinden des Menschen durch Verkehrszunahme und Betrieb des Logistikzentrums zu (Lärmbelastung);
- wird im Bereich der Erweiterungsflächen der Boden auf max. 55.900 qm überformt und verändert. Planungsrechtlich verändert sich die Situation durch die Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung einer öffentlichen Straße geringfügig.
- beeinträchtigen die Gebäude mit ihrer Höhe von punktuell ca. 17 m das Landschaftsbild. Planungsrechtlich verändert sich die Situation durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht.
- Natura 2000 Flächen sind nicht betroffen.

Bei **Nichtausführung des Bauleitplans** ergeben sich für die Umwelt keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

[2] Umweltbericht: HHP – HAGE+HOPPENSTEDT PARTNER, Rottenburg, 10.07.2006

Für die auftretenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt werden **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung dieser Auswirkungen** vorgeschlagen:

- Die Lärmuntersuchung und Prognose zeigen die grundsätzliche Zunahme der Lärmbelastung auf. Der Gutachter weist auf die Einhaltung der erforderlichen Grenzwerte hin und schlägt entsprechende Maßnahmen vor. Diese Maßnahmen wurden im Verfahren geprüft und werden planungsrechtlich auch festgesetzt:
  - Ausschluß der allgemein zulässigen Beherbergungsbetriebe in den südöstlich und südwestlich der Erweiterung von Dachser Logistik angrenzenden Bereichen
  - Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung in den südöstlich und südwestlich der Erweiterung von Dachser Logistik angrenzenden Bereichen
  - Ausschluß von schutzbedürftigen Räumen mit Nachttätigkeit in den direkt angrenzenden Bereichen der Optionsfläche von Dachser

- Die Versiegelung erhöht sich planungsrechtlich geringfügig, da auf dem Gebiet der Erweiterungsfläche eine öffentliche Straße festgesetzt wird. Die hierdurch erfolgte Änderung der Versiegelung ist nicht erheblich; es sind keine ausgleichenden Maßnahmen festzusetzen.

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine Gebäudehöhe von ca. 17 m sind durch die bereits bebaute Umgebung sowie der bereits festgesetzten Gebäudehöhe von 15 m nicht erheblich.

- Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind durch die bereits im bestehenden Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen sowie dem zugrunde liegenden Entwässerungskonzept des Gewerbeparks geregelt; sie werden nicht geändert, eine verbleibende Beeinträchtigung ist nicht anzusprechen.

- Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft werden durch die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und dem zugrunde liegenden Freiraumkonzept des Gewerbeparks geregelt; sie werden nicht geändert, eine verbleibende Beeinträchtigung ist somit nicht anzusprechen.

3. Zusätzliche Angaben

Auswertung der Beteiligung der Planungsträger und der Öffentlichkeit: Für das Änderungsverfahren wurde vom 09.06.2006 - 07.07.2006 ein **Scoping** durchgeführt; am 28.6.2006 wurde die Öffentlichkeit informiert. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Ziel der **Umweltüberwachung** ist die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Vorgesehen ist eine Überprüfung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm), die zu erfolgenden Pflanzmaßnahmen hinsichtlich Durchführung und Funktionsfähigkeit sowie auf alle Schutzgüter hinsichtlich unvorhergesehener Auswirkungen.

Rottenburg am Neckar, den 10.07.2006

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar, den 10.07.2006

Gottfried Hage
HHP HAGE + HOPPENSTEDT PARTNER
Raumplaner - Landschaftsarchitekt

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEPARK „ERGENZINGEN-OST“, 3. ÄNDERUNG
IN ROTTENBURG AM NECKAR - ERGENZINGEN

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Das bereits im Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“ ansässige Logistikunternehmen Dachser möchte sich auf den an das jetzige Betriebsgelände nordwestlich angrenzenden Flächen erweitern.
Um dieses Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes realisieren zu können, ist der Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben, der Zulässigkeit schutzwürdiger Räume mit Nachttätigkeit sowie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Gewerbegebiet zu ändern.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat daher in seiner Sitzung am 25.07.2006 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 21.02.2003 (2. Änderung) erneut zu ändern und das 3. Änderungsverfahren einzuleiten.

1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Baugesetzbuch 2004 regelt, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten (Teil B der Begründung). Konfliktvermeidende oder mindernde Maßnahmen wurden direkt in die Planung eingearbeitet.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 09.06.2006 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden von der Planung unterrichtet und frühzeitig am Verfahren beteiligt.
Anregungen wurden nur vom Landratsamt, Abteilung 40.4 zum Schallschutzgutachten und zu den in Folge der Lärmauswirkungen zu treffenden Bebauungsplanfestsetzungen vorgebracht.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung führten zu einer Verfeinerung des Schalltechnischen Gutachtens und der zu ändernden Bebauungsplanfestsetzungen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.06.2006 in Form einer Informationsveranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses in Ergenzingen durchgeführt. Dabei wurden Fragen zu den beabsichtigten Planänderungen und zur Lärmauswirkung der Planänderung auf benachbarte Gebiete vorgetragen, die von Verwaltung und anwesendem Lärmgutachter beantwortet wurden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 25.07.2006 den Beschluss zur 3. Bebauungsplanänderung und zur öffentlichen Auslegung des Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“ gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 05.09.2006 bis einschließlich 04.10.2006 statt. Mit Schreiben vom 31.08.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Ausgelegt wurden der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit seiner Begründung sowie die wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme des Landratsamtes. Daneben wurde auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen hingewiesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde nur eine nichtabwägungsrelevante Stellungnahme des Landratsamtes zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgebracht. Von Bürgern gingen keine Anregungen ein.

3. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der spezifischen Zielsetzung des Logistikzentrums und der Bestrebungen des Investors bestehen keine sinnvollen anderweitigen Planungsmöglichkeiten. In Betracht und untersucht wurde lediglich die Nullvariante.

Rottenburg am Neckar, den 29.01.2007

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Gabriele Dillmann
Stadtplanungsamt