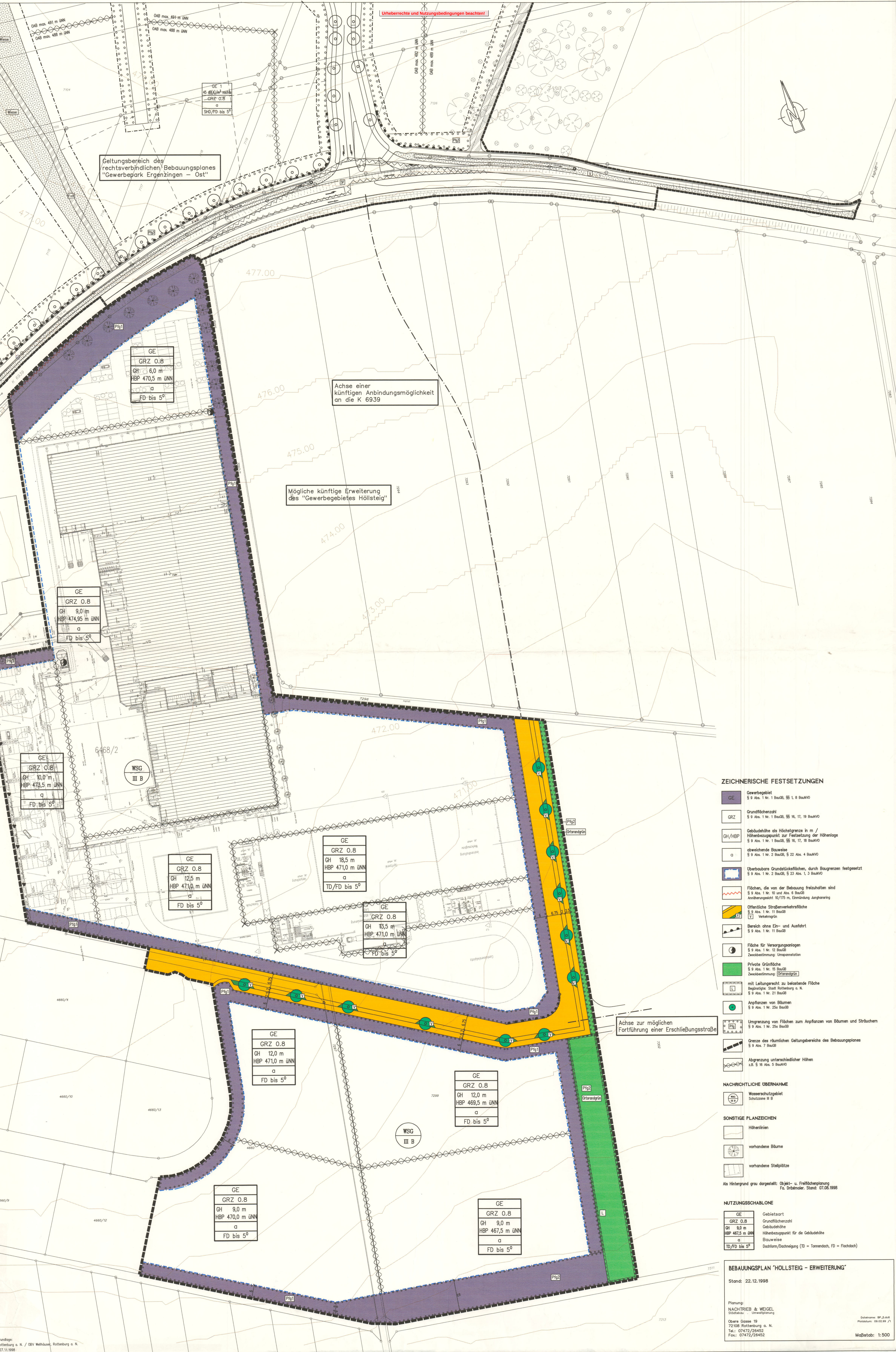




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE** Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGR, §§ 1, 8 BauVO
- GRZ** Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGR, §§ 16, 17, 19 BauVO
- GH/HBP** Gebäudehöhe als Höchstgrenze in m / Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGR, §§ 16, 17, 18 BauVO
- a** abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGR, § 22 Abs. 4 BauVO
- Überbaute Grundstücksflächen, durch Baugrenzen festgesetzt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGR, § 23 Abs. 1, 3 BauVO
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGR
Anforderungspunkt: 10/175 m, Einbindung Jungfernarig
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGR
Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGR
- Fläche für Versorgungsanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGR
Zweckbestimmung: Versorgungsanlagengrün
- Private Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGR
Zweckbestimmung: Ortsrandgrün
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**
Begünstigte: Stadt Rottenburg a. N.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGR
- Anpflanzen von Bäumen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGR
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGR
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
§ 9 Abs. 7 BauGR
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen**
z.B. § 16 Abs. 3 BauVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserschutzgebiet**
Schutzzone II B

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Höhenlinien**
- vorhandene Bäume**
- vorhandene Stellplätze**

Als Hintergrund grau dargestellt: Objekt- u. Freiflächenplanung
Fa. Dr. Balmann, Stand: 07.06.1998

NUTZUNGSSCHABLONE

GE	Gebietsart
GRZ 0.8	Grundflächenzahl
GH 9.0 m	Gebäudehöhe
HBP 467.5 m üNN	Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe
a	Bauweise
TD/FD bis 5°	Dachform/Dachneigung (TD = Torndach, FD = Flachdach)

BEBAUUNGSPLAN "HÖLLSTEIG - ERWEITERUNG"

Stand: 22.12.1998

Planung:
NACHTRIEB & WEIGEL
Stadtplanung
Obere Gasse 19
72108 Rottenburg a. N.
Tel.: 07472/26452
Fax: 07472/26452

Datename: BP_Land
Prozessum: 08.02.99 v1
Maßstab: 1:500

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)

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)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BauROG, BGBl. I, S.2111)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie Vorschriften nach Bauordnungsrecht außer Kraft.

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

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

1.1 Gewerbegebiet § 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. Vorhaben, die in der Anlage zu § 3 UVPG genannt werden, sind nicht zulässig.
- b. Lagerplätze sind nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. Auf jedem Betriebsgrundstück jeweils eine Wohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
- b. Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze.

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

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 Gebäudehöhe, bezogen auf Höhenbezugspunkte (HBP) differenziert festgesetzt.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen.

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

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

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

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

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

Notwendige Zu- und Ausfahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den gewerblich genutzten Grundstücken sind über die mit "Pfg 1" festgesetzten Pflanzgebotsstreifen zulässig. Die Summe der Ein- und Ausfahrtsbreiten je Grundstück darf 11 m nicht überschreiten.

Zu den Feldwegen Fl.St.Nr. 7297/1 und 7296, zur K 6939 sowie in Kurvenbereichen sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

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

In der Planzeichnung ist eine Fläche für eine Umspannstationen der Energieversorgung Schwaben / Energieversorgung Baden-Württemberg festgesetzt.

7. **Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Als "Private Grünfläche" ist festgesetzt:
- Ortsrandgrün
Innerhalb der Grünfläche ist im Südosten eine Anlage zur Behandlung des auf den festgesetzten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers mit den erforderlichen zu- und abführenden Leitungen zulässig.
8. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 8.1 **Boden- und Grundwasserschutz**
Die Baugrubensohle darf sich höchstens 5 m unter der vorhandenen Geländeoberkante befinden.

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

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

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz zu verfahren. Für eine eventuell notwendige Grundwassersenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- 8.2 **Grünfläche**
Die mit Pfg 2 belegten Flächen (vgl. I.10.3) dienen dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft; sie sind als extensive Grünfläche anzulegen und zu pflegen.
- 8.3 **Erdaushub**
Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Das Geländeniveau ist entsprechend den Vorgaben der Erschließungsplanung zu gestalten. Überschüssiges verwertbares Bodenmaterial ist werterhaltend auf eine Erddeponie (Zwischenlager) zu verbringen.

Die Hinweise (IV.2) sind zu beachten.
- 8.4 **Brauchwassernutzung**
Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
- 8.5 **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.
- 8.6 **Stellplätze**
Ebenerdige Stellplätze sind mit offenen Fugen auszubilden und 10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Im Pflanzbeet ist ein Baum zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, daß innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein Baum gepflanzt wird.
- 8.7 **Grundstückszufahrten, Feuerwehrezufahrten und Rettungswege**
Grundstückszufahrten, Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. nach DIN 18917 herzustellen.
9. **Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Für die "Private Grünfläche" (vgl. I.7) südlich der "Öffentlichen Verkehrsfläche" ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg a.N. zur Führung eines Regenwasserkanals festgesetzt.
10. **Ausschluß bestimmter luftverunreinigender Stoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**
Kohle, Öl, Abfälle aller Art sind zu Heiz- und Feuerungszwecken ausgeschlossen. Bereits vorhandene Anlagen dürfen weiterbetrieben werden.
11. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Entsprechend den Festsetzungen 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. Die Hinweise des "Ökologischen Beitrages" sind zu beachten.

In den Pflanzgebotflächen sind erforderliche Grundstückszufahrten sowie Rettungswege oder Feuerwehrezufahrten und Stützmauern zulässig.

- 11.1 Einzelbaumpflanzungen**
Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl: Pflanzliste 1, 4).
- 11.2 "Pfg 1": Durchgrünung des Gebietes entlang der Grundstücksgrenzen**
Es sind Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl: Pflanzliste 1, 3, 5).

Entlang der Planstraßen darf der festgesetzte Pflanzgebotsstreifen entsprechend der Festsetzung I. 5. für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
Zum Fahrbahnrand der K 6939 ist mit Baum- und Strauchpflanzungen ein Abstand von 4,5 m einzuhalten.
- 11.3 "Pfg 2": Ortsrandgrün**
Es sind extensive Wiesenflächen anzulegen und mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² zu bepflanzender Fläche sind mindestens 2 Bäume und 2 Sträucher zu pflanzen (Artenauswahl: Pflanzliste 1, 3, 5).
- 11.4 Anpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche ist als offene Bodenfläche vollständig zu begrünen und darf eine Fläche von 4 m² nicht unterschreiten (Artenauswahl: Pflanzliste 2).
- 11.5 Retentions- und Versickerungsflächen**
Die Flächen sind gemäß den Erfordernissen der Entwässerungsplanung anzulegen. Die Ränder von offenen Gerinnen und Mulden sind in einer Breite von 2 m zur Hälfte mit Pflanzen der Pflanzliste 6 und zur Hälfte als Landschaftsrasen mit einschüriger Mahd anzulegen (Artenauswahl: Pflanzliste 6).
- 11.6 Dachbegrünung**
Flache und flachgeneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. vorzunehmen. Oberlichter, Lüftungsöffnungen und Aufenthaltsflächen sind zulässig und brauchen nicht begrünt zu werden (Artenauswahl: Pflanzliste 8).
- 11.7 Fassadenbegrünung**
Ungegliederte Fassaden mit mehr als 250 m² Fläche und Fassaden, die eine Länge von 25 m überschreiten, sind zu begrünen, soweit technisch und vom Betriebsablauf her möglich. Alle 10 m Fassadenlänge ist ein Pflanzstandort von mindestens 1 m² Größe vorzusehen (Artenauswahl: Pflanzliste 7).
- 11.8 Artenauswahl**
Es sind folgende Pflanzlisten heranzuziehen:

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: Bäume, Erschließungsstraße

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
oder alternativ	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Pflanzliste 3: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

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

Pflanzliste 4: Obstgehölze

Äpfel (Sortenauswahl)

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

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"

Zwetschgen

Walnuß

Die Gehölze sind jeweils als Hochstamm zu pflanzen.

(Liste nach Biotopverbundplanung Ergenzingen – Quelle: Obstbauberatungsstelle Herrenberg und Ortsansässige)

Pflanzliste 5: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher 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

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzliste 6: 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

Aussaat- und Pflegehinweise:

- Herkunft des Saatgutes aus der Region (Heublumensaat)
- Einsaat im Herbst oder im zeitigen Frühjahr
- Aussaatmenge: 5-6 g/qm
- Schnitt: 2x/Jahr für Wiese und Obstbaumwiese
 1. Schnitt: nach Abschluß der Gräserblüte Ende Juni/Anfang Juli
 2. Schnitt: Ende September

Schnittgut aus den Wiesen trocknen (Selbstaussaat wird gefördert), Heuabfuhr, keine Mulchung, keine Stickstoffdüngung.

Pflanzliste 7: Kletterpflanzen

Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rubus henryi	Kletterbrombeere

Pflanzliste 8: Dachbegrünung

Allium schoenoprasum
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Hieracium pilosella
Petrohagia saxifraga
Saponaria ocymoides
Sedum album "Coral carpet"
Sedum reflexum
Sedum spurium
Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"
Sempervivum arochnoideum
Sempervivum montanum
Thymus serpyllum
Sedum als Sprossensaat

andere Stauden aus Multitopfplatten oder 8-er Tb.

12. **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.

13. **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 horizontalen Tiefe von 3 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind flach geneigte Dächer bis 5 Grad Dachneigung und Tonnendächer. Für den Dachaufbau dürfen keine Recycling-Materialien verwendet werden. Für die verwendeten Materialien ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

Flach geneigte Dächer bis 5 Grad Dachneigung sind zu begrünen.

1.2 Fassadengestaltung

Fassaden, die eine Länge von 25 m überschreiten, sind zu gliedern.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen 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. Anschlagtafeln dürfen nicht größer als 2 m² sein. Die Größe einzelner Werbeanlagen darf das Maß von 10 v.H. der Fassadenlänge nicht überschreiten (Schriftzüge gelten insgesamt als eine Werbeanlage).

Bandartige Werbeanlagen dürfen nicht höher als 1,5 m und nicht länger als höchstens 2/3 der Fassade sein.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung und der Festsetzungen II.4.1 und 4.2 für das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken Anlagen 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.

Für die "Öffentlichen Verkehrsflächen" gelten die Festsetzungen II.4.3.

Im einzelnen gelten folgende Vorschriften:

4.1 Nördlich und westlich der festgesetzten Verkehrsfläche ist das auf den Grundstücks- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gemäß Entwässerungsplanung gedrosselt an den Mischwasserkanal abzugeben.

4.2 Südlich der festgesetzten Verkehrsfläche gilt:

▪ 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.

▪ 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 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.

▪ 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 Festsetzungen nach I.8.6 sind zu beachten.

4.3 Niederschlagswasser von Verkehrsflächen

Das auf den "Öffentlichen Verkehrsflächen" anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und über eine im Südosten der "Privaten Grünfläche" befindliche Regenwasserbehandlungsanlage dem Vorfluter zugeleitet.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Quelfassung Bronnbachquelle, Quelfassung 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.

IV. 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. Die entsprechenden Richtlinien und Hinweise (z.B. Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg 1991) sind zu beachten.

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 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine "Baugrundbeurteilung und Bestimmung der Deckschichtenmächtigkeit" vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und –soweit erforderlich– durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

3. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß § 2 Abs. 1 BauGB 22.09.1998

Ortsübliche Bekanntmachung 25.09.1998

Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB 16.09.1998

Zustimmung zum Entwurf und Beschluß zur öffentlichen Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB 22.09.1998

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen
in der Fassung vom 22.09.1998 und
Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.09.1998
sowie Begründung in der Fassung vom 21.09.1998

05.10.1998 – 04.11.1998

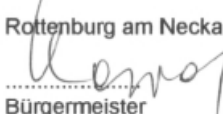
Satzungsbeschluß § 10 BauGB

Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen
in der Fassung vom 22.12.1998 und
Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.12.1998
sowie Begründung in der Fassung vom 30.11.1998

22.12.1998

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 01.02.1999


Bürgermeister




Leiter des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Bekanntmachung, Datum der Rechtskraft

05.02.1999

Rottenburg am Neckar, den 08.02.1999


Leiter des Stadtplanungsamtes

This is a detailed cadastral map of a rural area, likely in Austria, showing land parcels, buildings, and infrastructure. The map includes labels for various locations and features:

- Top Left:** "Brunnenhof" (Well House).
- Top Center:** "Unterer Wiesesfeld" (Lower Meadow Field).
- Center:** "Gänsmorgen" (Goose Morning).
- Top Right:** "Hölderle" (Holderle), "Pferch", "Hörsche", "Hörscher".
- Bottom Right:** "Höllsteig-Erweiterung" (Höllsteig Extension).
- Infrastructure:** A railway line runs diagonally from the bottom left towards the center. A road or path runs horizontally across the middle.
- Buildings:** Numerous small rectangular shapes represent buildings, some with internal details like windows and doors.
- Fields and Land:** Large areas are divided into smaller plots, some with numbers and letters indicating specific parcels.
- North Arrow:** Located in the top right corner, pointing upwards.

The map is a technical drawing with precise lines and shading, typical of a cadastral plan. The text is in German, and the overall layout suggests a historical or official record of land ownership and use.

"HÖLLSTEIG-ERWEITERUNG"

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Obere Gasse 19
72108 Rottenburg a. N.
Tel: 07472 / 26452
Fax: 07472 / 26452

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Gewerbegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 BauNVO



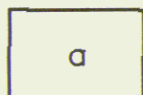
Grundflächenzahl

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



**Gebäudehöhe als Höchstgrenze in m /
Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO



abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO



Überbaubare Grundstücksflächen, durch Baugrenzen festgesetzt

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



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

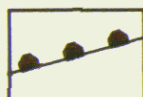
Annäherungssicht 10/175 m, Einmündung Junghansring



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V Verkehrsgrün



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

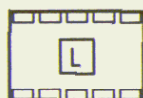
Zweckbestimmung: Umspannstation



Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

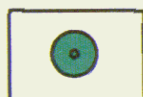
Zweckbestimmung: **Ortsrandgrün**



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

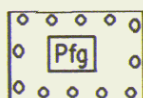
Begünstigte: Stadt Rottenburg a. N.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



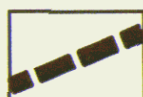
Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



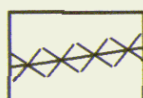
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Wasserschutzgebiet
Schutzzone III B

SONSTIGE PLANZEICHEN



Höhenlinien



vorhandene Bäume



vorhandene Stellplätze

Als Hintergrund grau dargestellt: Objekt- u. Freiflächenplanung
Fa. Dräxlmaier. Stand: 07.08.1998

NUTZUNGSSCHABLONE

GE
GRZ 0.8
GH 9,0 m
HBP 467,5 m üNN
a
TD/FD bis 5°

Gebietsart

Grundflächenzahl

Gebäudehöhe

Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe

Bauweise

Dachform/Dachneigung (TD = Tonnendach, FD = Flachdach)

BEBAUUNGSPLAN "HOLLSTEIG - ERWEITERUNG"

Stand: 22.12.1998

Planung:

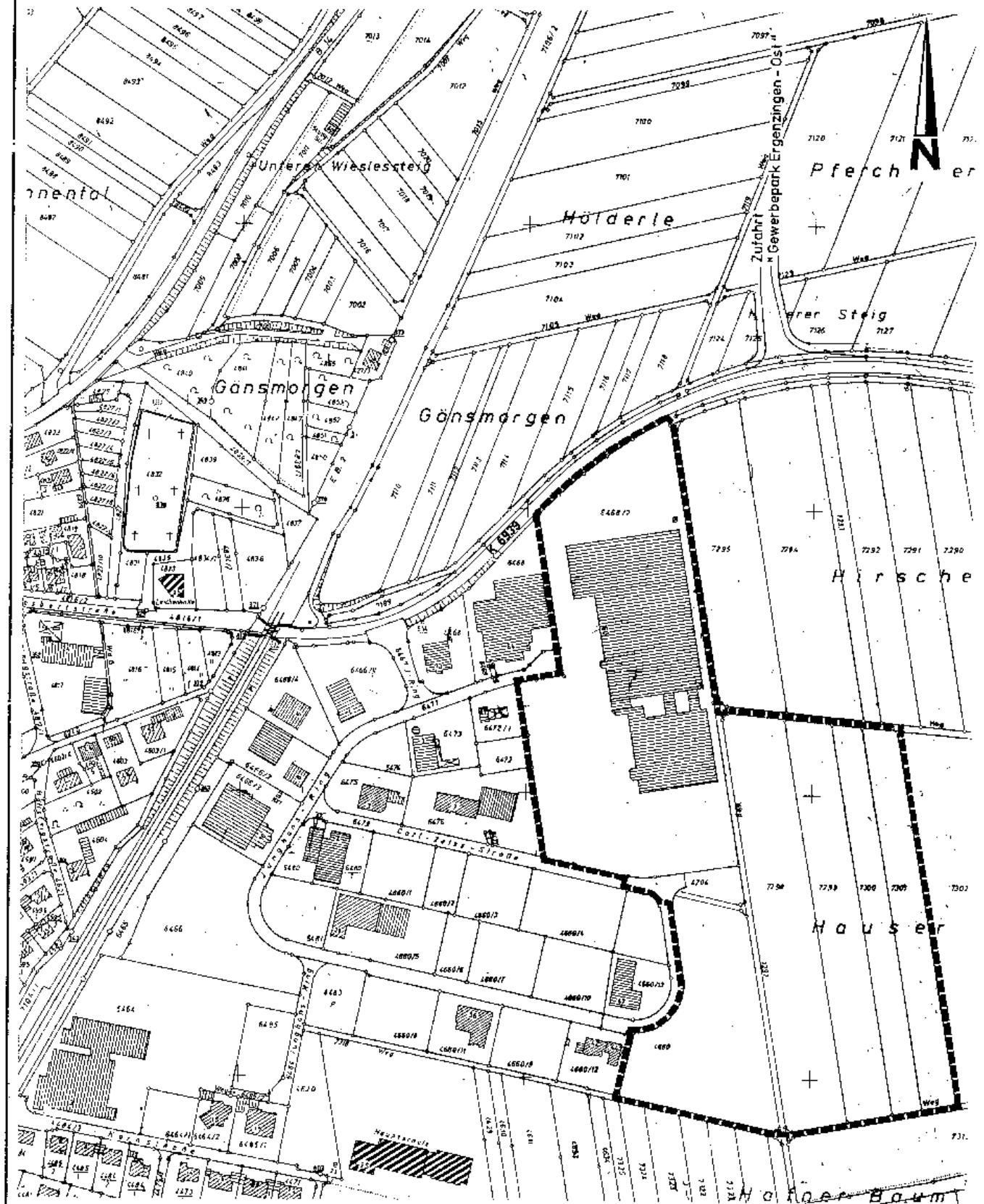
NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Obere Gasse 19
72108 Rottenburg a. N.
Tel.: 07472/26452
Fax.: 07472/26452

Dateiname: BP_5.dc6
Plotdatum: 09.02.99 /1

Maßstab: 1: 500

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Höllsteig - Erweiterung" Ergenzungen



Stadtplanungsamt

Rottenburg
am Neckar

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der größte gewerbliche Arbeitgeber in der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N., die Firma Dräxlmaier, produziert im Werk Ergenzingen mit ca. 650 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Kabelbäume für verschiedene PKW-Reihen der Daimler-Benz AG. Diese Produktion wird auf Veranlassung der Daimler-Benz AG teilweise ins Ausland und teilweise direkt an deren Produktionsstandort in Sindelfingen verlegt; die Firma Dräxlmaier hat bereits begonnen, ihren dortigen Standort auszubauen.

Für die vorhandenen Gebäude und Produktionsanlagen in Ergenzingen ist daher eine neue Nutzung zu finden. Gespräche mit der Firma Dräxlmaier haben ergeben, daß die Möglichkeit gesehen wird, den Standort in Ergenzingen für andere Zwecke zu nutzen und auszubauen. Konkret beabsichtigt die Firma, ihre bisher in Bayern befindliche Produktion von Kunststoffkonsolen aus Entfernungsründen nach Ergenzingen zu verlagern, um so näher am Hauptabnehmer Daimler-Benz in Sindelfingen zu sein. Für diese Neustrukturierung des Standortes Ergenzingen werden aber umfangreiche bauliche Erweiterungen erforderlich. Diese baulichen Erweiterungen können weder auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in dem sich das Betriebsgrundstück befindet, realisiert werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. daher beschlossen, den seit 1983 rechtswirksamen Bebauungsplan "Höllsteig" um die für den Ausbau des Standortes der Firma Dräxlmaier benötigten Flächen zu erweitern. Im Bebauungsplan werden die gesamten heutigen und künftigen Grundstücksflächen der Firma Dräxlmaier zusammengefaßt, um dort ein einheitliches Planungsrecht zu schaffen. Ähnliches gilt für Bauflächen, die noch im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Höllsteig“ liegen, aber im Zusammenhang mit den anderen Arrondierungsflächen im künftigen Bebauungsplan genutzt werden sollen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. - Hirrlingen - Neustetten – Starzach stellt das Erweiterungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Entwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Verwaltungsgemeinschaft ist diese Fläche ebenfalls nicht als Baufläche dargestellt. Aus Sicht der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. stellt die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes "Höllsteig" eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dar. Die nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden beim Übergang in die feinere Planstufe detailliert und grundstücksgenau entwickelt.

Die Erweiterungsfläche wird im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan nachgeführt.

Der Landschaftsplan trifft keine flächenbezogenen Aussagen für die zu überplanende Fläche. Es werden die Eingrünungen des vorhandenen Gewerbegebietes sowie Biotopvernetzungsmaßnahmen entlang der Feldwege angeregt (siehe dazu auch "Biotopvernetzung Ergenzingen").

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke:

- Aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Höllsteig" die Grundstücke Fl.St.Nr. 6468/2 (Firma Dräxlmaier, bereits bebaut), Fl.St.Nr. 4704 (überwiegend als Baugrundstück, teilweise als künftige Verkehrsfläche festgesetzt), Fl.St.Nr. 6479 (teilweise) und das städtische Grundstück Fl.St.Nr. 4660 (Baugrundstück).
- Im Außenbereich Teile des Grundstücks Fl.St.Nr. 7297 (Feldweg) sowie die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.St.Nr. 7298 bis 7301. Der verbleibende Teil des Feldweges hat mittlerweile die Fl.St.Nr. 7297/1, die landwirtschaftlichen Grundstücke wurden zugeteilt unter den Fl.St.Nr. 6468/2 (Vereinigung mit bestehendem Grundstück Dräxlmaier) bzw. 7299.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Quelfassung Bronnbachquelle, Quelfassung und Tiefbrunnen Hailfingen sowie den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992, GBl. 1992, S. 49).

Die noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke der Erweiterungsflächen wurden von der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. erworben.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Höllsteig" ist am 17.03.1983 in Kraft getreten. 1990 wurde der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert; die 1. Änderung trat am 15.02.1990 in Kraft. Es gelten dort: das Bundesbaugesetz (BBauG) 1986, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 und die Landesbauordnung (LBO) 1983.

5. Rahmenbedingungen

Ergenzingen soll zu einem regionalen Standort für Gewerbe und Dienstleistungen entwickelt werden.

Mit dem "Ökologischen Beitrag" (Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Süd) wird das erforderliche Abwägungsmaterial i.S.d. § 1 a BauGB bzw. § 8 a BNatSchG bereitgestellt. In diesem Planungsbeitrag werden die natürlichen Voraussetzungen dargestellt und Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan erarbeitet.

Daneben wird parallel zum Bebauungsplan die Entwässerungs- und Erschließungsplanung erarbeitet. Das Entwässerungskonzept ist in dieser Begründung zusammengefaßt dargestellt (vgl. Kap. 7).

Daneben werden weitere fachtechnische Untersuchungen herangezogen oder durchgeführt (Baugrund- und Bodenuntersuchung, Untersuchung der Deckschichtenmächtigkeit...), deren Ergebnisse bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1 Ökologischer Beitrag

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8a BNatSchG vor. Über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ist im Bauleitplan unter Anwendung von

- § 8 Abs.2 S.1 BNatSchG (vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist)
- der Vorschrift über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG (weitergehende Ländervorschriften; in Baden-Württemberg noch nicht vorhanden)
- den Vorschriften des Baugesetzbuches

zu entscheiden.

Dazu gehören auch Festsetzungen im Bebauungsplan, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu vermindern.

Die planerische Konfliktbewältigung geschieht im Rahmen des zum Bebauungsplan erstellten "Ökologischen Beitrages". In diesem werden eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen eine Kompensation der Eingriffe und Umweltauswirkungen teilweise erreicht werden kann. Dabei wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen weitgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

6.1.1 Kurzfassung des "Ökologischen Beitrages"

Die Betriebserweiterung der Firma Dräxlmaier nach Osten bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan ist durch einen grünordnerischen Beitrag zu begleiten, um dem Bebauungsplan zur Rechtskraft zu verhelfen. Die Inhalte basieren im wesentlichen auf Untersuchungen, die bereits im Rahmen der Gewerbestandortsuche und im Rahmen des Grünordnungsplanes für den nördlich angrenzenden Gewerbepark Ergenzingen-Ost durchgeführt wurden. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rechtslage, z.B. bzgl. Bodenschutz, sind darüber hinausgehende Grundlagen und Informationen eingearbeitet worden. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind die letztlich verbleibenden Eingriffe des Bebauungsplans aufgezeigt und grünordnerische Handlungsempfehlungen unterbreitet worden.

Gliederung des ökologischen Beitrags zum Gewerbegebiet Ergenzingen "Höllsteig-Erweiterung":

- 1 Auftrag
- 2 Planungshintergrund
- 3 Übersicht zu räumlichen und inhaltlichen Entwicklungszielen der übergeordneten Planungsebenen
- 4 Landschaftsanalyse
- 5 Ökologische Ziele
- 6 Wirkungsanalyse
- 7 Handlungsempfehlungen

Im Folgenden werden die Handlungsempfehlungen zusammenfassend dargestellt:

Freiraumplanerisches Konzept

Ziel der Freiraumplanung ist es, diesem sich direkt an den "Gewerbepark Ergenzingen-Ost" anschließenden Gewerbegebiet mit einem Pflanzkonzept einen Rahmen zu geben. Folgende grundsätzlichen Leitlinien sind hervorzuheben:

- Aufgreifen von Maßnahmen, die eine mögliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vermeiden oder vermindern bzw. als Ausgleichsmaßnahmen dienen;
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude entsprechend der landschaftlichen Gegebenheiten (visuelle Verletzbarkeit der Landschaft)
- Erhaltung von bestehenden Strukturen;
- Dach- und Fassadenbegrünung aus landschaftsökologischen und entwässerungstechnischen Gründen;
- Erhaltung und Entwicklung von funktionalen, naturräumlichen Zusammenhängen;
- Landschaftliche Einbindung des Gebietes.

Allgemeine Vorschläge und Hinweise zur Entwicklung des Gebietes

Zum Abhub des Oberbodens und dessen qualifizierter Lagerung, der Art der baulichen Nutzung, der Höhe der baulichen Anlagen, der Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Gemeinschaftsanlagen, sowie der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind Hinweise gegeben worden.

Vorschläge zu grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und Eingriffsregelung

Es sind eine Vielzahl an Vorschlägen zu grünordnerischen Festsetzungen - wie z.B. Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Bereich - zur Übernahme und Integration in den Bebauungsplan unterbreitet worden.

Mit der Erschließung der Gewerbefläche sind erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare und weiter minimierbare Eingriffe sind im Gewerbegebiet durchzuführen.

Die Maßnahmen sind auf Grundlage der Eingriff-Ausgleichsbetrachtung begründet und im Bebauungsplan räumlich und textlich fixiert. Durch die bauliche Nutzung und der Versiegelung von Verkehrs- und Hofflächen ist das Gewerbegebiet stark überformt. Über die aufgeführten Maßnahmen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes, der Dachbegrünung sowie der randlichen Eingrünung ist die erforderliche Kompensation teilweise innerhalb der Gewerbefläche gegeben.

Abschließend wird dazu ausgeführt:

"Die Eingriffe in die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter können mit den genannten Maßnahmen weitgehend vermieden, minimiert bzw. soweit möglich, kompensiert werden. Nicht alle Eingriffe im Gebiet können dabei im Gebiet selber kompensiert werden. Probleme ergeben sich insbesondere hinsichtlich des Ausgleichs der Eingriffe in den Wasserhaushalt im Bereich der Ansiedlung der Firma Dräxlmaier. In den übrigen Bereichen ist dies aufgrund der dort festgeschriebenen Entwässerungsplanung kein erheblicher naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand. Im Bereich Dräxlmaier reduziert sich die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung von rund 26.580 m². Auf dieser Fläche besitzt die Landschaft kein Wasserrückhaltevermögen. Hierdurch ergibt sich ein Ausgleichsbedürfnis zur Verbesserung der Wasserrückhaltung der Landschaft und zur Förderung der Grundwasserneubildung (funktionaler Zusammenhang). Im räumlichen Zusammenhang ergeben sich direkt keine Ansatzpunkte zur Realisierung dieses Ausgleichsbedürfnisses. Der externe Ausgleichsbedarf sollte dem sich im Aufbau befindlichen Öko-Konto von Rottenburg zugeordnet werden. Hierbei ist auf den angesprochenen funktionalen Zusammenhang zu achten. Der konkrete Bedarf/Ausgleich ergibt sich aus der im Öko-Konto verwendeten Methode sowie aus der Qualität des aufzuwertenden Bereichs.

Die aufgrund verschiedener Unwägbarkeiten darüber hinaus verbleibenden Risiken und Eingriffe für die Funktionen und Werte des Naturhautes sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand zu klären und im Abwägungsergebnis hinnehmbar. Die genannten nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in der Abwägung den mit der Planung verfolgten öffentlichen Belangen gegengestellt."

Die konkrete Gegenüberstellung von Eingriffen durch den Bebauungsplan, den ergriffenen Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie das Aufzeigen von Folgerungen erfolgt in tabellarischer Form.

Anstelle der vorgeschlagenen Zuordnung zum Öko-Konto werden im Zusammenhang mit der Biotopvernetzungsplanung in Ergenzingen entsprechende Ausgleichsflächen vorgeschlagen. Die entsprechenden Untersuchungen haben begonnen, allerdings ist eine Abstimmung mit der Planung des Ausgleichs zur B 28 erforderlich.

6.2 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Geltungsbereich vor.

6.3 Baugrundbeurteilung und Deckschichtenmächtigkeit

Es wurde ein Fachgutachten "Baugrundbeurteilung und Bestimmung der Deckschichtenmächtigkeit" durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Rottenburg am Neckar, erarbeitet. Wesentliche Ergebnisse sind:

- Die Deckschichtenmächtigkeit liegt bei ca. 11,5 m im Süden und bei ca. 20 m im Norden des Baugebietes. Im Bereich des Baufeldes der Firma Dräxlmaier schwankt die Deckschichtenmächtigkeit zwischen 16 m und 19 m.
- Für die Gründung der Bauwerke sind tragfähige Schichten vorhanden. Eine Tiefengründung ist beim jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich. Für die Dimensionierung einer Flachgründung wurden die notwendigen Parameter im Gutachten angegeben.

Hinsichtlich der Lage des Baugebietes im Wasserschutzgebiet, Zone III, bedeutet dies, daß eine ausreichende Überdeckung des Grundwasserleiters gegeben ist.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Standort und Alternativen

Mit dem Bebauungsplan sollen Erweiterungsflächen für den Gewerbebetrieb Dräxlmaier geschaffen werden. Im Süden der vorhandenen Produktions- und Lagereinrichtungen wird im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhandenen Lager eine Kunststoffspritzerei zur Herstellung von sogenannten "Interieurs" (Abdeckungen, Konsolen, Seitenverkleidungen) für Automobile sowie Wartungs- und Instandhaltungsgebäude mit einer Packerei und schließlich ein Bürogebäude errichtet.

Durch die rechtwinklige Ergänzung im Süden kann mittelfristig parallel zum heute vorhandenen Gebäudekomplex eine zweite Produktionslinie aufgebaut werden. Eine andere Anordnung der Erweiterungsgebäude scheidet wegen der betrieblichen Notwendigkeiten aus (Auslaufen der

Kabelbaumproduktion bis ca. 2001, gleichzeitiger Aufbau der neuen Kunststoffteileproduktion, Nutzung der vorhandenen Lagerflächen usw.). Es ist erforderlich, die neuen Gebäude in räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden zu errichten. Die zunächst vorgeschlagene Unterbringung der neuen Gebäude im Gewerbepark Ergenzingen-Ost ist daher nicht möglich; dies würde bedeuten, daß neben den neuen Gebäuden mittelfristig auch das vorhandene Bauvolumen im Wert von mehreren Millionen DM neu hergestellt werden müßte.

Insgesamt passt die Erweiterung in das 1993 erarbeitete Rahmenkonzept für eine gewerbliche Entwicklung im Ergenzinger Osten.

7.2 Konzeption Bodenschutz

Durch das Gewerbegebiet wird der Natur Fläche entzogen und Boden versiegelt. Im Bebauungsplan soll unnötiger Flächenverbrauch vermieden und die Bodenfunktionen zumindest für Teilbereiche gesichert werden. Dies soll insbesondere erreicht werden durch

- ein flächensparendes Erschließungskonzept,
- intensive Nutzung auf den Baugrundstücken durch mehrgeschossige Produktion-, Lager- und Bürogebäude,
- Minimierung des Anteils an versiegelten Flächen bzw. durch die Offenhaltung bestimmter Flächenanteile,
- Verhinderung von Schadstoffeintrag insbesondere im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet durch Ausschluß bestimmter Betriebstypen,
- Wiederverwendung des Mutterbodens auf dem Grundstück,
- die Beseitigung von Niederschlagswasser durch teilweise Zuführung in den Untergrund.

7.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Im Gewerbegebiet sollen ökologische Funktionsräume wie besondere Biotopstrukturen oder Frischluftschneisen erhalten oder verbessert werden. Daneben sollen Grünverbindungen neu geschaffen und Verbindungen zur Landschaft hergestellt werden. Schließlich soll durch Anpflanzungen vor Immissionen geschützt werden. Dies wird erreicht durch

- Grünstreifen am Rand zur Landschaft,
- Begrünung der Straßenräume und der privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- vorübergehende Begrünung von Vorhalte-/Erweiterungsflächen,
- Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

7.4 Konzeption Wasserschutz

Die Lage des Gewerbegebietes in Wasserschutzzone III B verpflichtet zu umfassendem Grundwasserschutz und zu einem sparsamen Wasserverbrauch. Dies soll erreicht werden durch

- Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen durch den Ausschluß bestimmter Betriebsarten sowie durch bauliche und technische Maßnahmen,
- Begrenzung der Gründungstiefen zum Schutz der Deckschichten über den Grundwasserleitern,
- Regenwassersammlung teilweise im Trennsystem; Grundwasseranreicherung durch die Versickerung oder Abführung des gering verschmutzten bzw. in Regenwasserbehandlungsanlagen vorgereinigten Niederschlagswassers in Mulden, Rinnen, Gräben und dem Seltenbach,
- Grundwasseranreicherung durch einen hohen Anteil versickerungsfähiger Flächen,
- Abpufferung von Niederschlagsspitzen durch Begrünen der Dächer und versickerungsfähige Flächen,
- Nutzung des Niederschlagswassers zu Kühlzwecken, zur Reinigung und Bewässerung.

7.5 Konzeption Immissionsschutz

Die durch das Gewerbegebiet möglichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch folgende Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden:

- Abstand zur Wohnbebauung, Lage auf der windabgewandten Seite von Ergenzingen,
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (nicht als Industriegebiet),
- Ausschluß bestimmter Betriebsarten bzw. Verbot der Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe,
- Anpflanzungen und Grünstreifen.
-

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Die neuen Betriebseinrichtungen werden über das vorhandene Grundstück bzw. über die zu verlängernde Carl-Zeiss-Straße erschlossen. Mittelfristig wird eine Verbindung der Carl-Zeiss-Straße nach Norden zum Knoten K 6939 (Seebronner Straße)/Zufahrt Gewerbepark Ergenzingen-Ost angestrebt.

Die Straßenbreiten orientieren sich an denen im vorhandenen Baugebiet "Höllsteig": Fahrbahnbreite ca. 6,75 m (brutto), einseitiger Parkierungsstreifen ca. 2 m, einseitiger Fuß- und Radweg mit ca. 2,5 m.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Feldweg Fl.St.Nr. 7297, der den östlichen Rand des Gewerbegebietes "Höllsteig" bildet, entfällt innerhalb der Erweiterungsfläche.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke bleibt gesichert.

Fußgänger und Radfahrer werden auf den straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen sowie auf den Feldwegen untergebracht. Die Zugänglichkeit der freien Landschaft ist für sie gewährleistet.

Die Verkehrsflächen sind so gestaltet, daß das Gewerbegebiet in eine Buslinie einbezogen werden kann.

7.7 Konzeption Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist möglich; die erforderlichen Übergabe- oder Umspannstationen werden festgesetzt.

7.7.1 Entwässerung

Hinsichtlich der Entwässerung ist festzustellen, das eine einfache Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser über den Mischwasserkanal aus der Gesamtfläche nicht möglich ist. Es wird daher ein differenziertes Konzept erarbeitet, daß neben dem Grundwasserschutz auch eine Grundwasseranreicherung vorsieht.

Das auf den "**Öffentlichen Verkehrsflächen**" anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und über eine im Südosten der "**Privaten Grünfläche**" befindliche Regenwasserbehandlungsanlage dem Vorfluter zugeleitet.

Auf dem **Erweiterungsgelände der Firma Dräxlmaier** wird das Niederschlags-/Oberflächenwasser in Becken zurückgehalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben. Flachdächer werden begrünt, dort soll anfallendes Regenwasser verbraucht und verdunstet werden.

Für die **anderen Flächen** im Geltungsbereich wird auf das für den nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Bebauungsplan "Gewerbepark Ergenzingen-Ost" entwickelte System zurückgegriffen:

- **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.

- **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 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.

- **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 Versickerungsfähigkeit des Bodens ist noch gegeben; die Deckschichtenmächtigkeit zwischen 11,5 und 20 m erlaubt die Versickerung auch im Wasserschutzgebiet.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden Festsetzungen nach § 8 (Gewerbegebiet) BauNVO getroffen.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Auf der Grundlage von § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wurden die in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gegliedert und eingeschränkt.

Da dem Boden- und Wasserschutz im geplanten Erweiterungsgebiet besonderer Stellenwert zukommt, sind nach der "Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassung Bronnbachquelle, der Quelfassungen des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg a.N." Betriebe, die aufgrund ihrer spezifischen Betriebsstruktur eine potentielle Gefährdung für den Boden- und Wasserhaushalt darstellen, nicht zulässig. Kann im Baugenehmigungsverfahren oder im Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§§ 10, 19 BImSchG) nachgewiesen werden, daß eine Wassergefährdung in Folge des besonderen Betriebsablaufes nicht besteht, kann der Betrieb/die Anlage nach dieser Verordnung ausnahmsweise zugelassen werden.

Vorhaben, die in der Anlage zu § 3 UVPG genannt werden, sind wegen der Gefahr der Grundwasserverschmutzung nicht zulässig.

Lagerplätze sind wegen der erforderlichen Freiflächen als selbständige Anlagen aufgrund des hohen gestalterischen Stellenwertes der Erweiterungsfläche am Ortsrand von Ergenzingen nicht zugelassen. Sie können nachteilig auf die Umgebung zu wirken, etwa das Orts- und Landschaftsbild i.S.d. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB zu verunstalten. In untergeordnetem Umfang können unselbständige Lagerplätze, die wirtschaftlich einem Gewerbebetrieb zugehörig sind und in einem räumlichen Zusammenhang stehen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Daneben können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden; eigenständige Wohngebäude sind allerdings nicht zulässig. Damit soll gewährleistet werden, daß die gewerblichen Bauflächen auch als solche genutzt werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Einrichtungen stehen im angrenzenden Bebauungsplangebiet "Gewerbepark Ergenzingen-Ost" sowie im Bebauungsplan "Höllsteig" Flächen zur Verfügung.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, Grundflächenzahlen und der maximalen Gebäudehöhe geregelt werden. Die Höhenangaben werden auf Höhenbezugspunkte (HBP) bezogen. Damit soll bei der Bebauung im Erweiterungsgebiet ein Höchstmaß an Flexibilität gewahrt bleiben. Die Höhenbezugspunkte (HBP) nehmen die Situation des Gebäudebestandes auf und orientieren sich an der im 1. Bauabschnitt 1990 festgesetzten EFH.

Ein Teil der Grundstücksfläche soll von jeglicher Bebauung und Nutzung freigehalten werden (Grünstreifen zum Rand, "Vorgartenzone"). Die Grundflächenzahl wird bei 0,8 begrenzt.

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Im Geltungsbereich werden die Gebäudehöhen auf ca. 6 – 18,5 m begrenzt. Die Bebauung überschreitet die Höhenfestsetzungen im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich (um 8 – 10 m). Die Höhenentwicklung wird als noch vertretbar erachtet, da vor dem Hintergrund der städtebaulichen Rahmenplanungen aus den Jahren 1992/93 die heutige Erweiterungsfläche sich mittelfristig im Zentrum des erweiterten Gewerbegebietes "Höllsteig" befindet.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die festgesetzte maximale Höhenangabe überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

Durch diese Festsetzungen wird eine intensive Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Zulässigkeit von mehreren Nutzungsebenen gefördert.

8.3 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Damit sollen größere gewerbliche Gebäude realisiert, ein nicht unterbrochenes Aneinanderbauen über Grundstücksgrenzen hinweg aber verhindert werden.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll das Planungsziel der Freihaltung von Grundstücksteilen von Bebauung erreicht werden.

8.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Entlang der K 6939 ist die Teilfläche des Sichtdreieckes der Einmündung Junghansring/K 6939 festgesetzt. Die Abmessungen des Sichtdreieckes wurden in Abstimmung mit dem Straßenbauamt auf Annäherungssicht 10/175 m verringert.

8.6 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen

Die überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken werden im Bebauungsplan von Pflanzstreifen zu den Erschließungsstraßen und zur freien Landschaft hin abgesetzt. Dies dient zum einen dem Ausgleich der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft und zum anderen der einheitlichen und ansprechenden Gestaltung des Baugebietes. Um die Baugrundstücke an die Verkehrsflächen anschließen zu können, dürfen die Pflanzstreifen durch Zu- und Abfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen unterbrochen werden, wobei pro Grundstück eine Breite von 11 m nicht überschritten werden darf.

Zu Feldwegen in der freien Landschaft und in Kurvenbereichen der Erschließungsstraße sind Bereiche festgesetzt, in denen keine Zu- und Abfahrten zulässig sind. Die Erschließung soll ausschließlich über die festgesetzten Verkehrsflächen und nicht in Kurvenbereichen erfolgen.

8.7 Verkehrsflächen

Im Erweiterungsgebiet sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen umfassen die zu den Verkehrsanlagen gehörenden Flächen für Verkehrsgrün und Flächen für öffentliche Stellplätze.

8.8 Versorgungsflächen

Im Bebauungsplan werden Flächen oder Anlagen für die zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Einrichtungen festgesetzt.

8.9 Grünflächen

Die festgesetzte "Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandgrün" dient der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft sowie dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Das Planungskonzept geht davon aus, daß diese Grünfläche im Besitz der Stadt Rottenburg a.N. verbleibt und für eine andere Nutzung (z.B. Obstwiese) zur Verfügung gestellt werden kann.

Innerhalb der Grünfläche ist im Südosten eine Anlage zur Behandlung des auf den festgesetzten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers mit den erforderlichen zu- und abführenden Leitungen zulässig.

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen des Ökologischen Beitrages und der Entwässerungskonzeption Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen (Boden- und Grundwasserschutz, Grünflächen, Brauchwassernutzung, Erdaushub, zu Stellplätzen, zu Grundstückszufahrten sowie zum Einsatz insektenschonender Leuchtmittel).

Die Festsetzungen zum **Boden- und Grundwasserschutz** sollen die Belastung bzw. Verunreinigung von Boden und Grundwasser verhindern helfen. Die festgesetzten Maßnahmen zum Bodenschutz dienen der Verminderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Durch die Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen bzw. den Hinweisen zum Bebauungsplan genannten Richtlinien soll das Bodengefüge des Oberbodens erhalten bleiben und durch die Wiederverwendung zumindest eines Teils des anfallenden Oberbodens Deponieraum anderenorts geschont werden.

Die Baugrubensohle darf sich höchstens 5 m unter der vorhandenen Geländeoberkante befinden, um eine ausreichende Überdeckung des Grundwasserleiters zu erreichen.

Mit dem **Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe** soll eine Verminderung der Neubelastung der Luft durch das Gewerbegebiet vor dem Hintergrund der Vorbelastung durch die Autobahn und der Nähe zu Wohngebieten erreicht werden. Vorhandene Anlagen können weiterbetrieben werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegt es im Rahmen der städtebaulichen Aufgabenstellung der Gemeinde, mit der Bauleitplanung die Immissionsschutzrechtlichen Ziele zu verfolgen, die sich aus der Schutzwürdigkeit oder Schutzbedürftigkeit von Gebietsarten und den tatsächlichen Verhältnissen auch als planungsrechtliche Ziele ergeben. Die Gemeinde darf ihre Bauleitplanung darauf ausrichten, unzumutbare immissionsschutzrechtliche Verhältnisse im Sinne schädlicher Umwelteinwirkungen gar nicht erst entstehen zu lassen. Vorhandene Vorbelastungen setzen einer Festsetzung nicht nur keine Grenzen, sondern ihr "Abbau" soll mit der Festsetzung gerade bewirkt werden.

Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ermöglicht in § 4 Abs. 1 Nr. 2 die energetische Verwertung von Abfällen und § 6 Abs. 1 und 2 regelt die Anforderungen, die an den Abfall zur energetischen Verwertung zu stellen sind. Eine solche energetische Verwertung wird im Baugebiet wegen der Lage im Wasserschutzgebiet nicht gewünscht. Mit der Festsetzung soll eine Verminderung der Neubelastung der Luft durch das Gewerbegebiet vor dem Hintergrund der Vorbelastung durch die Autobahn und die Nähe zu den Wohngebieten von Ergenzingen erreicht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß auf der Markungsfläche von Ergenzingen neben dem in der Ausführungsphase befindlichen Gewerbepark Ergenzingen-Ost (ca. 40 ha) weitere Straßenbauvorhaben (B 28 / B 14) realisiert werden sollen und damit auch weitere Immissionsbelastungen auf die Gemeinde zukommen. Es ist Ziel der Stadt Rottenburg am Neckar, in den Gewerbegebieten einen Anschluß an die Gasversorgung zu erhalten, um damit schädliche Luftverunreinigungen durch Rauch, Ruß, Staub, Gas, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe weitgehend auszuschließen.

Ebenerdige **Stellplätze** sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau mit offenen und begrünten Fugen auszubilden und 10 v.H. der Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 m² vorzusehen. Im Pflanzbeet ist ein Baum 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.

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

Die Festsetzungen zum Einsatz **insektenschonender Lampen** dient in erster Linie der Verminderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora / Fauna. Aufgrund des eingeschränkten Lichtspektrums wirken insektenschonende Leuchten weniger anlockend auf nachtaktive Insekten. Deren Vorkommen ist in der Umgebung des Planungsgebietes vor allem im Bereich von Gehölzbeständen (z.B. auch der Gehölzgruppe an der südlichen Hangkante) zu erwarten. Die Lockwirkung normaler Lampen reicht bei einzelnen Arten bis zu einem Kilometer weit.

Diese Festsetzungen werden erforderlich, um die mit dem Vollzug des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und -soweit möglich- auszugleichen.

8.11 Leitungsrecht

Im Osten ist auf der "Privaten Grünfläche" ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg a.N. festgesetzt (vgl. Kap. 8.9).

8.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Grundlage des Ökologischen Beitrages werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff teilweise ausgeglichen werden soll. Es handelt sich um Flächenpflanzgebote zur Gestaltung von Grünflächen sowie Einzelpflanzgebote.

Die im Bebauungsplan festgesetzte **Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen (Pflanzgebot 1)** stellt eine Fortsetzung der Bepflanzung der Randgebiete in das Gewerbegebiet hinein dar und fördert so die optische Einbindung des Gebietes in die Umgebung. Sie erhöht die klimatische Funktion der Erschließungsachse durch Filterwirkung, Sauerstoffproduktion und Verdunstung zusätzlich. Die Durchgrünung des Gebietes ist in der vorgesehenen Gestaltung als Verminderungsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft und des Landschaftsbildes zu bewerten. Entlang der Straßen soll eine einheitliche "Vorgartenzone" entstehen.

Die landschaftstypische **Bepflanzung der Randzonen des Gewerbegebietes (Pflanzgebot 2)** ist zur optischen Einbindung in die umgebenden Freiflächen unerlässlich und kann als (Teil-) Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten dienen. Die Flächen stellen eine Verminderung und einen Teilausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden (Förderung der natürlichen Bodenfunktionen), Flora/Fauna (Förderung naturnahen Lebensraumes) dar und vermindern die Eingriffe in Klima/Luft (Filterleistung, Verdunstungskälte), Landschaftsbild/Erholung (optische Einbindung) und Flora/Fauna (Verringerung der Distanzwirkung).

Die im Bebauungsplan festgesetzten **Bepflanzungen an offenen Mulden und Gerinnen** (Versickerungsflächen) dienen als Vermeidungsmaßnahme und Teilausgleich für die Eingriffe in Boden (Stärkung der natürlichen Funktionen), Wasser (Retention, Möglichkeit der Versickerung) und Flora/Fauna (Schaffung von Lebensräumen). In Verbindung mit den Pflanzgebotflächen und den Grünflächen dienen sie außerdem der optischen Einbindung des Gebietes in die Umgebung und der Durchgrünung des Gebietes.

Die festgesetzte **Dachbegrünung** ist eine unerlässliche Maßnahme zum Ausgleich der mit der Flächenversiegelung einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Flora/Fauna. Die Dachbegrünung übernimmt zumindest teilweise die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Retention, Verdunstung) und kann aufgrund der Artenzusammensetzung Lebensraum vor allem für Insekten darstellen. Die Dachbegrünung ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Versickerung von Oberflächenwasser. Vermeidungs-/Verminderungsscharakter kommt der Maßnahme in Hinsicht auf Landschaftsbild und Erholung zu, da sie den optischen Eindruck auf den Betrachter aus der Umgebung entscheidend verbessert. Für das Schutzgut Klima/Luft hat die Dachbegrünung aufgrund der Verringerung der Wärmespeicherung besondere Bedeutung. Die Vegetation kann zudem zur Luftreinigung (insbesondere Staubfilterung) beitragen.

8.13 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, daß das Ausgleichskonzept des Ökologischen Beitrages nachhaltig umgesetzt wird.

8.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Grundstückseigentümer bis zu einer horizontalen Tiefe von 3 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgenden Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

9. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Der Bebauungsplan enthält entsprechend § 74 LBO Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und Einfriedigungen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke. Damit soll eine Bandbreite definiert werden, in der sich die Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet bewegen soll. Mit diesen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft erreicht werden. Daneben enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Niederschlagswasserbeseitigung.

9.1 Begrünte Dächer

Im Hinblick auf das hohe Maß der Versiegelung in einem Gewerbegebiet soll mit den Retentionsmaßnahmen bereits auf den Dächern begonnen werden. Die Festsetzung der Dachbegrünung für flache und flach geneigte Dächer ist auf der Grundlage der Konzeption des Ökologischen Beitrages und der Entwässerungskonzeption zusammen mit den Vorschriften nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO zur Behandlung des auf den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes zur Minimierung und zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe.

9.2 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten, zum Verwenden und/oder zur Versickerung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung und der textlichen Festsetzungen für das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken Anlagen 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.

Mit diesen Festsetzungen werden die Grundstückseigentümer verpflichtet, das auf ihren Flächen anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und in Teilflächen des Geltungsbereiches selbst zu entsorgen. Die öffentlichen Aufwendungen können dadurch reduziert werden. Die Entwässerungskonzeption sieht unterschiedliche Systeme für unterschiedliche Teilbereiche vor.

9.2.1 Entwässerung nördlich der festgesetzten Verkehrsflächen

Dort soll das Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungskonzeption auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben werden. Dies gilt hier auch für die erst nach längeren oder stärkeren Niederschlägen anfallenden Abflüsse von den begrünten Dächern.

9.2.2 Entwässerung südlich der festgesetzten Verkehrsflächen

Bei einem begrünten Dach kommt es erst nach länger anhaltenden bzw. starken Niederschlägen zu Abflüssen. Die Abflüsse sind in diesem Teilbereich Absetzschächten zuzuleiten, damit anschließend eine Speicherung und/oder direkten Einleitung in eine Versickerungsanlage (z.B. Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Rohr-Rigolenversickerung) möglich ist. Damit kann das Grundwasser angereichert werden.

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 wird das Niederschlagswasser von Hofflächen gedrosselt einem Retentions-Filterbecken zugeführt. Die Filterbecken sind dicht herzustellen. Der Abfluß aus den Retentions-Filterbecken muß mittels eines Kontrollschachtes jederzeit überwacht werden können.

In den Retentions-Filterbecken wird das Wasser bis nach dem Abklingen der Abflußwelle zurückgehalten. Neben der Retention findet in diesem Filterbecken eine Reinigung des Niederschlagswassers infolge des Durchfließens eines bewachsenen Bodenkörpers statt und kann daher anschließend über Regenwasserkanäle und ein Kombinationsbecken gedrosselt zum Seitenbach abgeführt werden. Auch damit kann das Wasser auf kurzem Wege in den natürlichen Kreislauf eingespeist werden. Durch die Rückhaltemaßnahmen wird im Vergleich zur heutigen unbebauten Situation der Vorfluter mit keiner größeren Wassermenge beaufschlagt.

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.

9.2.3 Niederschlagswasser von Verkehrsflächen

Das auf den "Öffentlichen Verkehrsflächen" anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und über eine im Südosten der "Privaten Grünfläche" befindliche Regenwasserbehandlungsanlage dem Vorfluter zugeleitet.

In der Regenwasserbehandlungsanlage durchfließt das Wasser eine belebte Bodenschicht und kann damit schadlos dem Seltenbach zugeleitet werden.

10. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

In den Bebauungsplan wurde die Wasserschutzgebietsverordnung nachrichtlich übernommen. Daneben wurden die Festsetzungen um Hinweise ergänzt, um die beteiligte Fachbehörden gebeten haben.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	8,0670 ha	100,00 %
Bauflächen	7,5063 ha	93,05%
Verkehrsflächen	0,3947 ha	4,89 %
Grünflächen	0,1660 ha	2,06 %

12. Kosten

Die Kosten wurden im November 1998 durch das Tiefbauamt im Baudezernat der Stadt Rottenburg am Neckar wie folgt geschätzt:

Kanal (mit allen dafür erforderlichen Tiefbauarbeiten,
Regenwasserkanälen und -klärbecken) 2.200.000 DM

Straßenbau 920.000 DM

Rottenburg am Neckar, den 30.11.1998


Kuntz
Stadtplanungsamt



Rottenburg a.N./Speyer, den 30.11.1998


NACHTRIEB & WEIGEL
Stadttebau . Umweltplanung