



KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
KERNSTADT

BV 2024/039 – Anlage 3  
ENTWURF

# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Schadenweiler“

Textteil vom 10.01.2023

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



## AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den

Erster Bürgermeister

Leiterin des Stadtplanungs-  
amtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

Leiterin des Stadtplanungs-  
amtes

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO**

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

#### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl.I. Nr. 6 v. 11.01.2023)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl.I. Nr. 6 vom 11.01.2023)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### Sondergebiet 1 (SO) „Hochschulcampus“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Hochschule für Forstwirtschaft.

Zulässig sind:

Gebäude mit allen Nebenanlagen, die für den Betrieb der Hochschule mit allen angegliederten Forschungseinrichtungen erforderlich sind, sowie Interimsbauwerke, Ausstellungsobjekte der Forschungseinrichtung.

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, sind innerhalb der SO-Flächen zulässig; diese Anlagen müssen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Windkraftanlagen sind zulässig.

### Sondergebiet 2 (SO) „Hochschulcampus“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Nutzungen wie SO 1 - zusätzlich ist ein Werkhof mit Abstellflächen für Materialcontainer zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maßgebenden Grundstücksfläche sowie der maximalen Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlage.

### **2.1 Grundflächenzahl**

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

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

Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von oberirdischen Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden (Kappungsgrenze). In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Überschreitung bis max. 0,8 möglich.

GRZ entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

### **2.2 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)**

(§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist die Fläche des Geltungsbereichs maßgebend, zudem ist die Hinzurechnung der im Lageplan als öffentliche Verkehrsflächen und die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straße/Platz und als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen nicht zulässig.

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB**

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe (OK max) in m ü NN (siehe Planeinschrieb).

Maßgeblich für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Attika.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Ausnahmsweise kann für Gebäude, die einen erhöhten Bedarf an Technik haben (z.B. Laborgebäude, Mensa, etc.) dieser Anteil auf 20 v.H. der Dachfläche erhöht werden. Haustechnische Anlagen/ technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

### **3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise „a“ festgelegt.

Bei abweichender Bauweise „a“ 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, § 23 BauNVO**

#### **4.1 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

### **5. Flächen für Versorgungsanlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Rampen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12, 14, 21a und 23 Abs. 5 BauNVO**

Versorgungs- und Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten SO-Flächen zulässig. Windräder im SO 1 und SO 2 und Standorte für Müllcontainer im SO 2 sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene Stellplätze und Carports (überdachte, allseits offenen Stellplätze für Kfz- und Fahrräder) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in innerhalb der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

**6.1 Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung**  
siehe Planeintrag.

Die Aufteilung der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen.

**6.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein befestigter Geh- und Radweg anzulegen.

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die bestehende Grünstrukturen (Bäume und Hecken/Sträucher) zu erhalten.

**6.3 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

siehe Planeinschrieb:

Platz

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese ist als Aufenthaltsfläche zu gestalten, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Fuß- und Radverkehrs, des motorisierten Verkehrs und des ruhenden Verkehrs wie auch der Ausstellungsobjekte und temporäre Bauten der Forschungseinrichtung.

Erschließungsstraße

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Funktion als Erschließungsstraße für die Hochschuleinrichtungen festgesetzt.

Erschließungsstraße Tennisplätze

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Funktion als Erschließungsstraße für die Tennisplätze wie auch die Stellplätze der Hochschule festgesetzt.

**6.4 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen**

Entlang der Schadenweiler Straße sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen und auf das Privatgrundstück zu beschränken und so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird (vgl. Ziffer I. 13, II. 4 und IV. 7).

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, sind innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig;

diese Anlagen müssen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## **7. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Es sind Retentionsbecken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.  
Siehe Private Grünfläche 2

## **8. Öffentliche und private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### **8.1 Private Grünflächen**

#### Private Grünfläche 1:

Die privaten Grünflächen 1 sind ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen weder bebaut noch unterbaut werden; Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. In der privaten Grünfläche sind befestigte Fußwege zulässig.

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Höhe, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können in den privaten Grünflächen zugelassen werden. Dächer sind zwingend extensiv zu begrünen.

Anlagen für das Sammeln und Versickern von unbelasteten Regenwasser sind in den privaten Grünflächen zugelassen.

Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste Ziffer IV. 3; vgl. Ziffer 10).

#### Private Grünfläche 2:

Die private Grünfläche 2 ist einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind Retentionsbecken samt deren Zu- und Ableitung und sämtliche technisch erforderliche Baumaßnahmen zugelassen. Die private Grünfläche 2 darf zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung wie auch zu Pflegezwecken überfahren werden. Die Einfriedung der Retentionsbecken ist zugelassen.

## **9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a i.V. § 135 a-d BauGB**

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

### **9.1 Minimierung der Versiegelung (M1)**

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

#### Oberflächenbeläge

Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag oder wassergebundener Decke herzustellen. Für Behindertenparkplätze gilt diese Festsetzung nicht.

In privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für Rettungsfahrzeuge, Zufahrten und Hofflächen für den Hochschulbetrieb sind auch versiegelnde Beläge zulässig.

## **9.2 Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet (M2)**

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, so sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnahe verwertet werden.

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

## **9.3 Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts**

Siehe nachstehende Pflanzgebote und Pflanzbindungen

## **9.4 Wasserhaushalt (M7)**

Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist zu sammeln und in einer geeigneten Anlage zurückzuhalten und so weit wie möglich zu versickern. Es wird zeitverzögert in einen vorhandenen Graben abgeleitet.

Zur Dacheindeckung für Regenrinnen und -fallrohre dürfen nur beschichtete Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) verwendet werden.

## **9.5 Baumschutz (M8)**

Für zu erhaltende Bäume, in deren Nähe Bauarbeiten durchgeführt werden, sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen.

## **9.6 Beleuchtungsanlagen (M9)**

Auf § 26 NatSchG Baden-Württemberg wird hingewiesen:

Im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr ist es verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Für Außenbeleuchtungen, auch im Straßenraum, sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

## 9.7 Artenschutz

Die Rodung bzw. die Entfernung von Bäumen und Sträuchern und die Beräumung von Baufeldern, in denen Gehölze und Gebäude vorhanden sind, dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht zwischen dem 01. März und dem 01. November stattfinden.

Zeitnah vor Abbrucharbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können.

Sind aus Gründen des Bauablaufs Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahrs unvermeidbar, so ist grundsätzlich vorher zu prüfen, ob die bestehenden Strukturen als Niststätte oder Sommerquartier genutzt werden. Die Begehungen sind zu dokumentieren, gegebenenfalls müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

### Vögel

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

*Wird vor Satzungsbeschluss mit UNB abgestimmt und ergänzt*

## 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a i.V. § 135 a - d BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a - d BauGB

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

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zur Nutzungsaufnahme des jeweiligen Vorhabens zu pflanzen.

### 10.1 Einzelpflanzgebot Bäume (pfg 1) (M4.1)

#### **Pflanzgebot 1a:**

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind mittelkronige Laubbäume als Hochstamm entsprechend Pflanzliste 1a zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Mindestqualität 4x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 18/20 cm). Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumbepflanzung kann aus technischen Gründen (Leitungen, Wege, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

#### **Pflanzgebot 1b:**

Es sind prägende Einzelbäume als Hochstamm entsprechend Pflanzliste 1b zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Mindestqualität 4x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 18/20 cm). Der Standort ist beliebig, die Anzahl ist bindend.

## **10.2 Pflanzung Wildhecke (pfg 2) (M4.2)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit dem flächenhaften Pflanzgebot Pfg 2 gekennzeichnete Fläche zur Stellplatzeingrünung sind einheimische Sträucher und Bäume mehrreihig in Form einer lockeren Wildhecke zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten gem. Pflanzliste 2.

- pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum nach der Artenliste, Mindestqualität 4 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm (siehe Ziffer IV 3) und
- pro zu pflanzender Baum 2 Sträucher (einheimische Wildgehölze) nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.3), Mindestqualität 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100-150 cm.

Der Mindestabstand zwischen den Einzelbaumpflanzungen beträgt 10 m.

Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze/Bäume sind zu ersetzen.

Die verbleibende Fläche ist durch eine Ansaat kräuterreichem Landschaftsrasen (Regiosaatgut) anzusäen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

## **10.3 Pflanzgebot private Grünfläche/nicht überbaubare Grundstücksfläche (pfg 3) (M4.3)**

Die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, deren Zufahrten oder Wegen, gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind naturnah mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist mit einem kräuterreichem Landschaftsrasen (Regiosaatgut) anzusäen und möglichst extensiv zu pflegen.

## **10.4 Dachbegrünung (pfg 4) (M4.4)**

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu einschließlich 5° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche (Bruttodachfläche) dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 15 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (Empfohlene Pflanzliste 3 siehe Ziff. IV 3.).

Diese Verpflichtung entfällt, wenn die Dachfläche (Bruttodachfläche) überwiegend zur Energiegewinnung mit Solaranlagen genutzt wird. Auf § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

## **10.5 Stellplatzbegrünung (pfg 5) (M4.5)**

### **Pflanzgebot 5.1 (Pfg 5.1)**

10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen einschließlich deren Zufahrten sind als Pflanzbeete anzulegen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche einschließlich Zufahrten mindestens ein Pflanzbeet entsteht; d.h. je 6 Stellplätze ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze ein hochstämmiger Baum entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen (Pflanzliste siehe Ziff. IV 3.) (Mindestqualität 4x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 18/20 cm).

Zwischen den Einzelbaumpflanzungen ist Mindestabstand von 10 Meter einzuhalten.

Bestehende oder künftige Grundstückszufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:  
Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m<sup>3</sup> und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. IV. 3.3 Ausführung Baumbeete/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.  
Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 15 m<sup>3</sup> und eine Fläche 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. IV. 3.5 Ausführung Baumbeete/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

#### **Pflanzgebot 5.2 (Pfg 5.2)**

Wie Pflanzgebot 1 jedoch mit folgender Ausnahmeregelung.

Die zu pflanzenden Bäume können auch an anderer Stelle im Plangebiet gepflanzt werden, die Anzahl ist jedoch bindend.

### **10.6 Retentionsfläche (pfg 6) (M4.6)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit dem flächenhaften Pflanzgebot Pfg 6 gekennzeichneten Flächen sollen Einrichtungen zur Retention von unbelastetem Niederschlagswasser entstehen. Die Einrichtungen sollen begrünt werden:

- Die Retentionsbecken sind naturnah zu gestalten. Sofern eine Wiesenansaat zur Vermeidung von Erosion erforderlich ist, ist ein krautreicher Landschaftsrasen feuchter Ausprägung zu verwenden. Innerhalb der Becken sind Initialpflanzungen mit Röhricht vorzunehmen.
- Die Flächen außerhalb der Retentionsbecken sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen (Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen.
- An markanten Stellen sind zwei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (siehe Pfg 1b).

### **10.7 Verkehrsgrünfläche (pfg 7) (M4.7)**

Verkehrsgrünflächen sind mit geeigneten Gras-Kräuter-Mischungen, Hochstauden oder Bodendeckern anzulegen.

### **10.8 Fassadenbegrünung (pfg 8) (M4.8)**

Fassaden sind ab einer geschlossenen Fassadenfläche von 50 m<sup>2</sup> zu begrünen (siehe Pflanzliste 4). Ein ausreichend großes Pflanzbeet ist vorzusehen. Gegliederte Holzfassaden sind davon ausgenommen.

## **11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### **11.1 Pflanzbindung 1 (Pfb1) (M4.9) Erhalt von Einzelbäumen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Pfb1 gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind vor dem Befahren zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume durch hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen entsprechend Pflanzliste 1.

#### **11.2 Pflanzbindung 2 (Pfb2) (M 4.10) Erhalt flächiger Gehölzpflanzung**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit dem flächenhaften Pflanzenerhaltungsgebot Pfb 2 gekennzeichneten Fläche, sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher durch einheimische Arten zu ersetzen. Der Bebauungsplan gibt eine Auswahlliste geeigneter Arten an entsprechend Pflanzliste 2.

#### **12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen** § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Im Plan (zeichnerischer Teil) sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen die notwendigen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers dargestellt.

#### **13. Ordnungswidrigkeit** § 213 BauGB

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt derjenige, der den planungsrechtlichen Festsetzungen zuwider handelt.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Schadenweiler“**

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

### **Rechtsgrundlage**

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26)

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

#### Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen bzw. Carports sind nur Flachdächer bis 5° Dachneigung zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen kann ausnahmsweise eine andere Dachform zugelassen werden.

Vorgaben zur Dachbegrünung vgl. Ziffer I. 10.4.

#### Solaranlagen

Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind zulässig. Die Solarmodule müssen mit den Material-Vorgaben: dunkle Module in Anthrazit / schwarz, matt, entspiegelt, homogen, dunkle Leiterbahnen und farblich angepasster Rahmen / Blechverwahrungen umgesetzt werden.

#### Fassadengestaltung

Fassaden sind ab einer geschlossenen Fassadenfläche von 50qm zu begrünen. Ein ausreichend großes Pflanzbeet ist vorzusehen. Gegliederte Holzfassaden sind davon ausgenommen.

Vorgaben zur Fassadenbegrünung vgl. Ziffer I. 10.8.

### **2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

### **3. Müllplatzeingrünung**

Mülltonnen/-containerstandplätze müssen abgepflanzt, abgeschirmt oder im Hauptgebäude bzw. Garage/Carport integriert werden.

### **4. Ordnungswidrigkeit** § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME/KENNZEICHNUNG

§ 9 Abs. 6 und 5 BauGB

#### **Altlastverdachtsfläche**

Im Plangebiet ist die Altlastverdachtsfläche ehemalige Tankstelle (nur innerbetriebliche Nutzung) gekennzeichnet.

#### **Geschützte Biotope**

Am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets liegen insgesamt drei nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützte Biotope (s. Abbildung 3). Es handelt sich um Teilflächen des Offenlandbiotops Nr. 1-7519-416-0745 „Feldhecken am Schadenweiler Hof“.

Für die Biotop-Teilflächen, die nicht erhalten werden können, sind im weiteren Verlauf des Verfahrens entsprechende Anträge auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 (3) BNatSchG zu stellen.

Nordwestlich, am westlichen Rand des Arboretums, ist ein weiterer geschützter Biotop kartiert (Nr. 1-7519-416-4296 „Feldgehölz westlich Schadenweiler Hof“). Östlich des Plangebiets ist eine Magere Flachlandmähwiese (LRT 6510) ausgewiesen. In diese geschützten Flächen wird nicht eingegriffen.

#### **FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet / Landschaftsschutzgebiet**

Nördlich und westlich grenzen Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 an das Plangebiet. Es handelt sich um das FFH-Gebiet Nr. 7519-342 Rammert und das Vogelschutzgebiet Nr. 7519-401 Mittlerer Rammert. Mit dem FFH-Gebiet werden keine Störungsempfindlichen Arten geschützt.

Südwestlich des Plangebiets beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.16.007 Rammert. In diese Schutzgebiete wird nicht eingegriffen.

#### **Retentionsbecken**

In der Privaten Grünfläche 2 sind die erforderlichen Retentionsbecken dargestellt.

### IV. HINWEISE

#### **1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde**

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Für notwendige Rettungsgrabungen, Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale unter der Fachaufsicht des LAD können ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen. Dies muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

#### **2. Bodenschutz**

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 BBodSchG, und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19639, DIN 19731) wird hingewiesen.

### 3. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

#### 3.1 Pflanzliste 1 . Laubbäume und Sträucher

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote werden Gehölze aus folgenden Auswahllisten geeigneter Bäume und Sträucher empfohlen:

##### Pflanzgebot 1a – Auswahlliste Mittelkronige Straßenbäume

Feldahorn – *Acer campestre* „Elsrijk“  
Purpurerle – *Alnus x spaethii*  
Gleditschie - *Gleditsia triacanthos* "Skyline"  
Hopfenbuche - *Ostrya carpinifolia*  
Amurkorkbaum - *Phellodendron amurense*  
resistente Ulmensorten - *Ulmus* "Sapporo Autumn Gold"  
Amberbaum - *Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon'  
Walnuss – *Juglans regia*  
Stieleiche – *Quercus robur*  
Zerreiche – *Quercus cerris*  
Kiefer – *Pinus sylvestris*

##### Pflanzgebot 1b: Auswahlliste Prägende Einzelbäume

Feldahorn – *Acer campestre* „Elsrijk“  
Platane - *Platanus acerifolia* syn. *P. x hybrida*  
Silberlinde – *Tilia tomentosa* „Brabant“  
Traubeneiche – *Quercus petraea*  
Zerreiche – *Quercus cerris*  
Walnuss - *Juglans regia*

#### 3.2 Pflanzliste 2 - Einheimische Heckenpflanzen

Es wird die Verwendung von verschiedenen Arten aus nachfolgender Liste empfohlen:

##### Kleinkronige Bäume

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

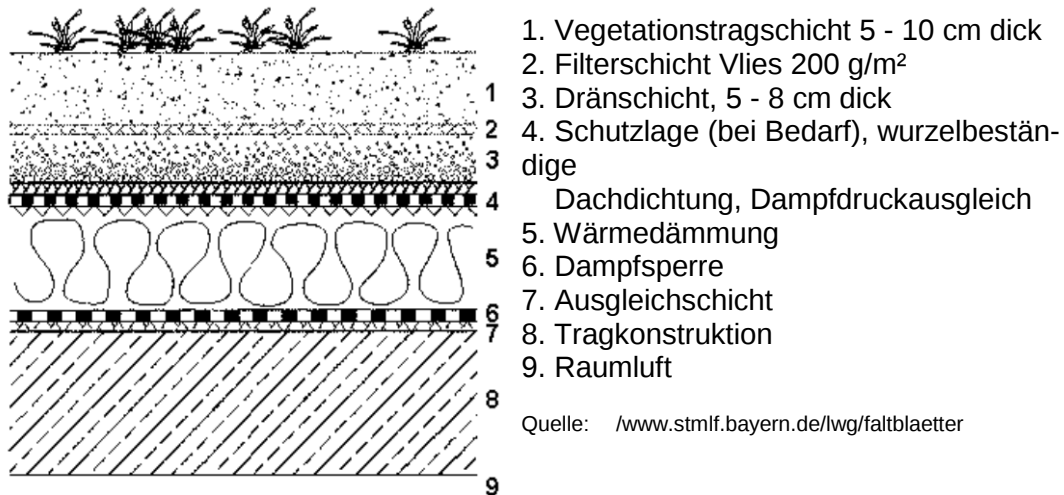
##### Sträucher

Felsenbirne – *Amelanchier laevis*  
Kornelkirsche – *Cornus mas*  
Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*  
Hasel – *Corylus avellana*  
Eingrifflicher Weißdorn – *Crataegus monogyna*  
Zweigrifflicher Weißdorn – *C. laevigata*  
Liguster – *Ligustrum vulgare*  
Rote Heckenkirsche – *Lonicera xylosteum*  
Schlehe – *Prunus spinosa*  
Kriechrose – *Rosa arvensis*  
Hundsrose – *Rosa canina*  
Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*  
Traubenholunder – *S. racemosa*  
Wolliger Schneeball – *Viburnum lantana*  
Gewöhnlicher Schneeball – *V. opulus*

### 3.3 Pflanzliste 3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen extensiv begrünt werden, sofern keine PV-Anlage etabliert wird. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

#### Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion

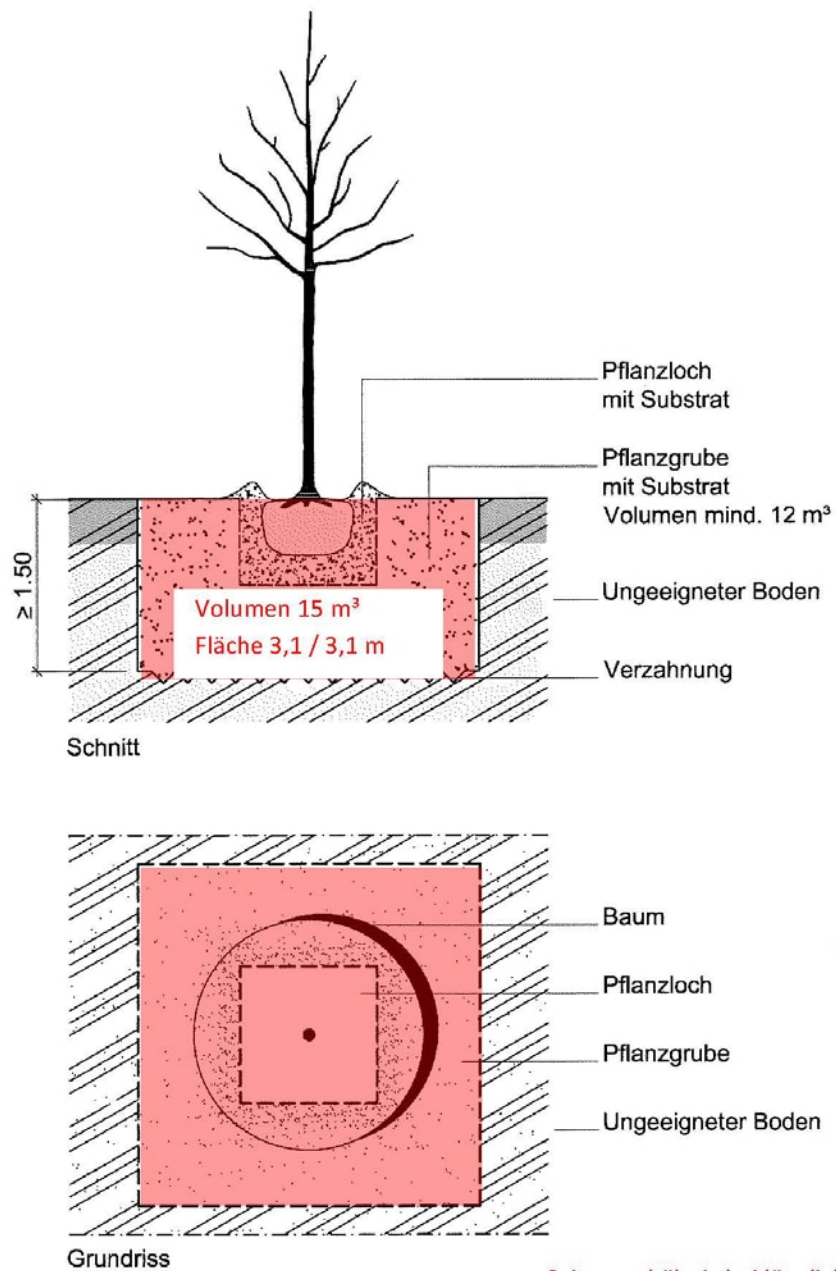


Schneepolster – *Sedum album*  
 Dachwurz – *Sempervivum tectorum*  
 Kalk-Blaugras – *Sesleria albicans*  
 Perlgras – *Melica ciliata*  
 Hornkraut – *Cerastium tomentosum* var. *columnae*  
 Tripmadam – *Sedum reflexum*  
 Pechnelke – *Lychnis viscaria* 'Feuer'  
 Frühlingsfingerkraut – *Potentilla neumanniana*  
 Thymian – *Thymus serpyllum*/Thymus spec.

### 3.4 Pflanzliste 4 – Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

Waldrebe – *Clematis vitalba*  
 Waldrebe – *Clematis montana* „Rubens“  
 Waldrebe – *Clematis tangutica*  
 Efeu – *Hedera helix*  
 Geißblatt – *Lonicera heckrottii*  
 Geißblatt – *Lonicera tellmanniana*  
 Wilder Wein – *Parthenocissus tricuspidata*  
 Kletterknöterich – *Polygonum auberti*  
 Blauregen – *Wisteria sinensis*  
 Kletterrosen

### 3.5 Ausführung Baumbeete /Pflanzgrube

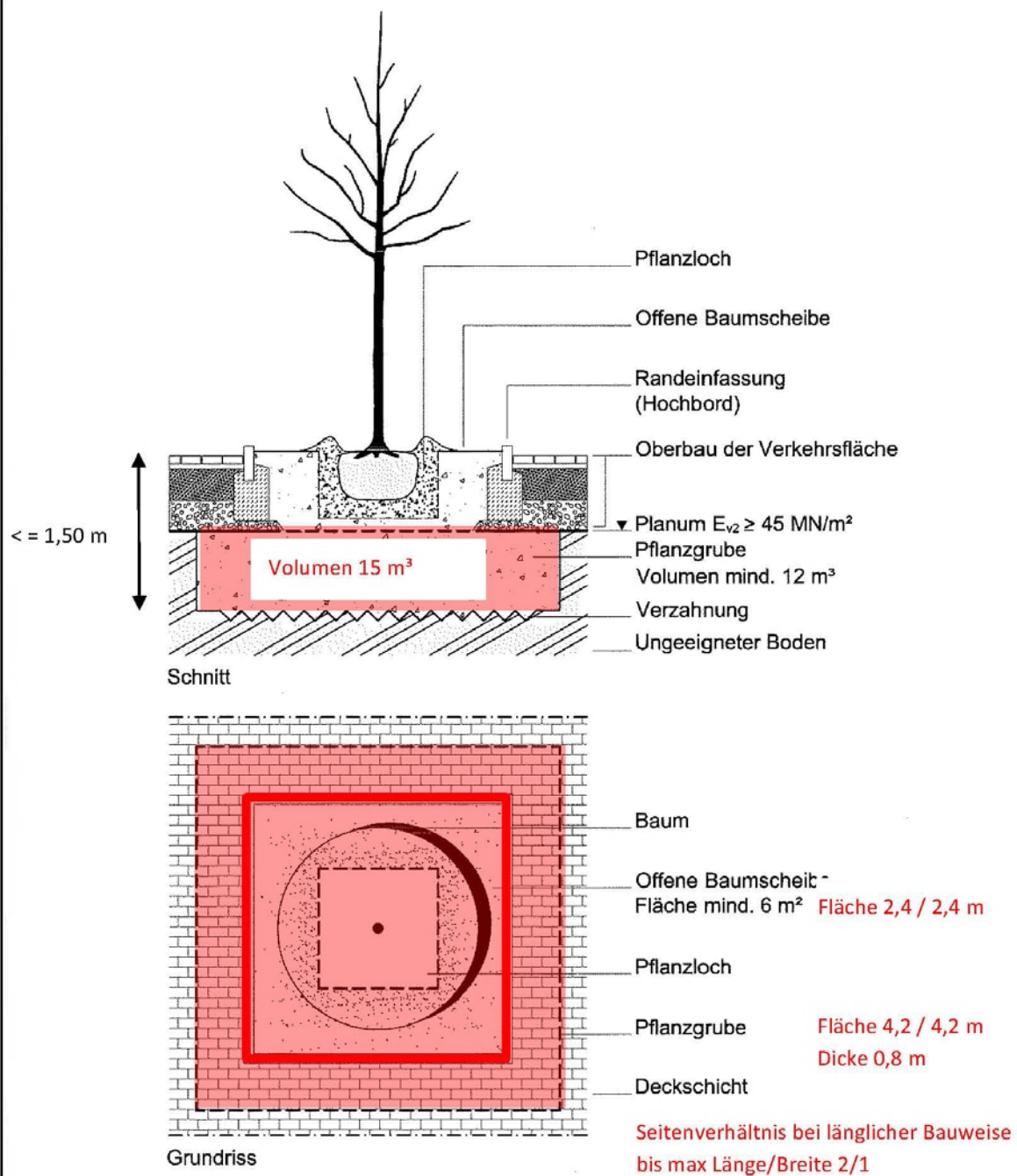


Seitenverhältnis bei länglicher Bauweise  
bis max Länge/Breite 2/1

**Abb. 5:** Pflanzgrubenbauweise 1 – offene, nicht überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit angrenzenden Vegetationsflächen)

Pflanzgrubenbauweise 1

erweitert nach FLL



**Abb. 6:** Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen)

Pflanzgrubenbauweise 2

erweitert nach FLL

**4. Grundwasser**

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerke) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 WG anzeigepflichtig bei Landratsamt Tübingen als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

**5. Baugrund**

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

**6. Vogelschutzglas/Lichtemissionen**

Auf die Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht und die Merkblätter für die Vogelschutzpraxis der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012 wird verwiesen.

Auf das Merkblatt des Landkreises Tübingen zu Verwendung von Leuchtmitteln wird verwiesen.

**7. DIN Normen/ Einsehbarkeit**

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

**8. Bauantrag/ Bauvorlagen**

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte beizulegen,
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.