



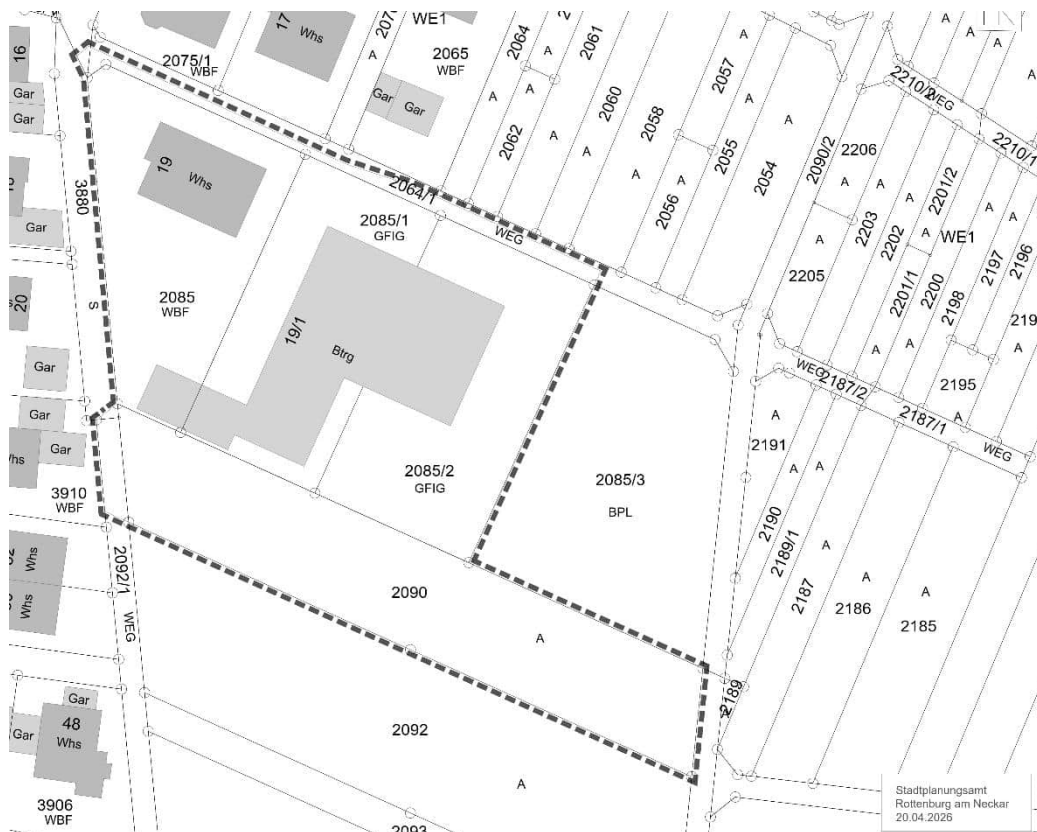
KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL KERNSTADT

ENTWURF

# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Wiesenäcker – Erweiterung“

Textteil vom 24.04.2026

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 .....

.....  
Erste Bürgermeisterin

.....  
Leiter des Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB**

Rottenburg am Neckar, den .....

.....  
Leiter des Stadtplanungsamtes

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347)

**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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m BauNVO

### **1.1 Gewerbegebiet (GE)**

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9

#### **1.1.1 Zulässig sind**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Lagerplätze

#### **1.1.2 Nicht zulässig sind**

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätte aller Art

#### **1.1.3 Ausnahmen**

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.

### **1.2 Mischgebiet (MI)**

§ 6 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 und 6

#### **1.2.1 Zulässig sind**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### **1.2.2 Nicht zulässig sind**

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) festgesetzt.

### **2.1 Grundflächenzahl**

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

### § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist differenziert festgesetzt, siehe Planeintrag. Im Mischgebiet (MI) sind Höchstmaße für Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH), im Gewerbegebiet (GE) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

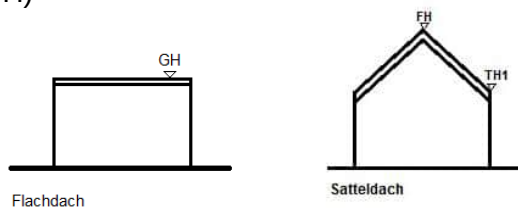
Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt jeweils die Höhe in Meter über Normal Null (m. ü. NN) laut Planeinschrieb.

**Die Traufhöhe (TH)** wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

**Die Firsthöhe (FH)** wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen.

Als **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert:

- Bei Flachdächern (FD): Der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
- Bei Satteldächern (SD): ist die Gebäudehöhe (GH) identisch mit der Firsthöhe (FH)



Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile wie z.B. Aufzüge oder Schornsteine im Gewerbegebiet (GE) dürfen ausnahmsweise die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

## 3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im Mischgebiet (MI) sowie im Gewerbegebiet (GE) durch Planeintrag als offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) sind nur Einzelhäuser (E) zulässig

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Lagerplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 5 Stellung baulicher Anlagen

### § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäudestellung / Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag wahlweise parallel zu den Richtungspfeilen auszuführen.

Garagen und überdeckte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## **6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO

### **6.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Eine Errichtung außerhalb der festgesetzten Baugrenze ist unzulässig.

### **6.2 Stellplätze und Garagen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.

## **7. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Bereich des Mischgebietes (MI) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig, siehe Planeintrag.

## **8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen, siehe Planeintrag.

## **9. Versorgungsflächen und -leitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die im Plan dargestellte Fläche für Stellplätze ist mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. (siehe Nr. 6.2)

## **11. Private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB

Als private Grünfläche ist festgesetzt: „Ortsrandeingrünung“ (Pfg 1)

## **12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

### **12.1 Bodenschutz**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. (siehe Ziffer II. 7 und Ziffer IV. 3)

### **12.2 Minimierung der Versiegelung / Verbesserung des Wasserhaushaltes**

Hof- und Stellplatzflächen, nur zeitweise befahrene Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie zum Beispiel Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Bereiche gewerblich genutzter Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden sowie stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen, Be- und Entladeflächen sind zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die anfallenden Niederschlagswässer sind der Kanalisation zuzuführen.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Hof- und Stellplatzflächen der neu anzuschließenden Bauflächen ist bei vertretbarem Aufwand bei geeignetem KF-Wert zu versickern. Überlauf ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

### **12.3 Baumschutz**

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ ist zu beachten.

### **12.4 Straßen- und Gebäudebeleuchtung**

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED.

Bei der Bauart von Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen (siehe Ziffer IV. 9).

Die Verwendung des Lichtes ist auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken.

### **12.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Als Ankerflurstück für die Maßnahme dient das städtische Flurstück Nr. 1907 auf der Gemarkung Wendelsheim.

#### Insektenschutz

Die Verwendung des Lichtes ist auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken und abstrahlungsarme Lampen zu verwenden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen

#### Rodungszeiten

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

#### Vögel

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

## **13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauGB

Die nicht überbaubare Fläche ist mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Pflanzliste unter Ziffer IV. 6 zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflegehinweise unter Ziffer IV. 5 sind zu beachten.

### **13.1 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (Pfg 1) – Private Grünfläche**

Es ist eine Ortsrandeingrünung aus Sträuchern der „Pflanzliste 2“ anzulegen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-/Kräutermischung. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

### **13.2 Durchgrünung der Freiflächen**

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine Durchgrünung von 20 %, im Mischgebiet (MI) von mindestens 40 % des Baugrundstückes zu gewährleisten.

Die nicht überbauten Flächen oder die betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Für Baum- und Strauchpflanzungen die „Pflanzliste 1 und 2“ zu verwenden. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-/Kräutermischung (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m<sup>2</sup>).

### **13.3 Begrünung von Flachdächern**

Flachdächer sind mit Arten der „Pflanzliste 4“ zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm auszubilden, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Ziffer IV. 12)

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### **13.4 Fassadenbegrünung**

Geschlossene Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche sind dort, wo dies technisch und vom Betriebsablauf möglich ist, mit Kletterpflanzen der Pflanzliste oder mit Spalierobst der „Pflanzliste 3“ zu begrünen. Die Pflanzstandorte müssen mindestens 1 m<sup>2</sup> aufweisen. Je 10 m ungegliederte Fassadenlänge ist ein Pflanzstandort vorzusehen.

Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Fassade vor der Fassade ein Baum aus der „Pflanzliste 1“ zu pflanzen.

### **13.5 Begrünung von Stellplätzen**

Je 6 Stellplätze ist ein Baum in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen entsprechend der „Pflanzliste 1“ zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelaum) muss mindestens 2,5 Meter x 2,5 Meter groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

## **14. Lärmschutz**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grundlage für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist die „Schalltechnische Untersuchung“ des Büros ISIS Nr. A 2349 vom November 2023.

### **14.1 Einhaltung der TA Lärm**

Im Plangebiet sind die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm einzuhalten.

### **14.2 Betriebsbezogene Einschränkung**

Bei lärmintensiven Tätigkeiten, insbesondere beim Betrieb von Besäumsäge und Ablängsäge, ist sicherzustellen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten werden.

### **14.3 Bauliche, organisatorische Maßnahme**

Beim Betrieb lärmintensiver Anlagen im Anbau ist das Tor geschlossen zu halten. Das Tor des Hallenbaus muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 15 dB aufweisen.

### **14.4 Nutzungsänderung**

Bei einer Änderung der gewerblichen Nutzung ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

## **15. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung des öffentlichen Straßenkörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind bis zu 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.



## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Wiesenäcker – Erweiterung“**

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 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

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

#### **1.1 Dachgestaltung**

Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ergibt sich aus der Legende im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Für die Dacheindeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Versickerung von Dachflächenwasser darstellt.

Anlagen zur Solarnutzung können nur zugelassen werden, sofern die Dachbegrünung ebenfalls umgesetzt wird (kombinierte Lösung).

Zur Dacheindeckung im Mischgebiet (MI) sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind als Dacheindeckung auch andere Materialien zulässig.

Metalldächer im Gewerbegebiet (GE) sind nur beschichtet zulässig. Hauptgebäude, die als Flachdächer ausgebildet sind, sind zu begrünen. Oberlichter sind bis 0,50 m Höhe zulässig.

Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Giebelgauben sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Zwerchhäuser/Dachaufbauten ein Drittel einer Dachseite nicht überschreitet. Die Firste dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dach-einschnitte sind unzulässig.

#### **1.2 Fassadengestaltung**

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

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

### **2. Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig.

Im Gewerbegebiet (GE) dürfen bandartige Werbeanlagen am Gebäude nicht höher als 1,0 m und nicht länger als höchstens 2/3 der Fassade sein.

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

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

**4. Einfriedungen der Grundstücke**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder Ähnlichem in massiver Bauweise ab einer Höhe von 0,50 m sowie Einfriedungen aus Stacheldraht sind unzulässig. Einfriedungen sind in die Bepflanzung zu integrieren.

**5. Außenantennen**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

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

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes schon bestehen, kann auf eine Erdverkabelung verzichtet werden.

**7. Höhenlage der Grundstücke**  
§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

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

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

Dem Bauantrag ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

**9.       ORDNUNGSWIDRIGKEIT**  
§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

**III.     NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
§ 9 Abs. 6 BauGB

**Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III B der Wasserfassung Rottenburg – Kiebingen der Ammertal-Schönbuch-Gruppe (Erweiterung des Wasserschutzgebietes zur Grundwasserfassung des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Wasserversorgungsgruppe; Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 21.11.1966).

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

**IV.     HINWEISE**

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

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

**2.       Baugrundgutachten**

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine Ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung durch einen Sachverständigen bzw. ein Fachbüro durchzuführen.

Für Teile des Plangebiets (Flurstücke 2085, 2085/1, 2085/2 liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vor, (Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser sowie Untersuchungen zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten im geplanten Baugebiet „Wiesenäcker“ in Rottenburg – Wendelsheim), das im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplans „Wiesenäcker“ erstellt wurde.

Für das neu einbezogene Flurstück 2090 liegen keine Baugrunduntersuchungen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten getroffenen Aussagen nur für die untersuchten Bereiche gelten und nicht uneingeschränkt auf das das Flurstück 2090 übertragbar ist.

Im Rahmen von Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß den Anforderungen der DIN 4020 empfohlen.

Eine Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittel ergab keine Anhaltspunkte für Sprengbomben-Blindgänger im Untersuchungsgebiet.

### **3. 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.

### **4. Baumschutz**

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

### **5. Pflegehinweise für Neupflanzungen**

Strauchneupflanzungen sind mindestens in den ersten beiden Sommern nach der Pflanzung vor dem Überwuchern durch krautige Pflanzen zu schützen (z.B. durch Ausmähen). Danach sollten die Gehölzbereiche vor allem am Boden frei von Eingriffen sein; hochwachsende Bäume oder Sträucher können in regelmäßigen Abständen auf den Stock gesetzt werden.

Bei neu gepflanzten Obstbäumen sind in den ersten fünf bis sechs Jahren nach der Pflanzung jährlich Schnittmaßnahmen erforderlich (Erziehungsschnitt). Nach Abschluss des Grundaufbaus der Krone ist in mehrjährigem Turnus ein Überwachungsschnitt durchzuführen, der das Auslichten und Entfernen zu dicht stehender und kranker Astpartien umfasst.

Der Unterwuchs der flächenhaften Baumbestände ist als extensive Wiese durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

## 6. Pflanzliste

### Pflanzliste 1 – Bäume

| Deutscher Name  | Botanischer Name         |
|-----------------|--------------------------|
| Wild-Apfel      | <i>Malus sylvestris</i>  |
| Vogel-Kirsche   | <i>Prunus avium</i>      |
| Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i>      |
| Vogelbeere      | <i>Sorbus aucuparia</i>  |
| Elsbeere        | <i>Sorbus torminalis</i> |

### Pflanzliste 2 - Sträucher

| Deutscher Name        | Botanischer Name         |
|-----------------------|--------------------------|
| Gewöhnliche Hasel     | <i>Corylus avellana</i>  |
| Roter Hartriegel      | <i>Cornus sanguinea</i>  |
| Gewöhnlicher Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Schlehe               | <i>Prunus spionosa</i>   |
| Hunds-Rose            | <i>Rosa canina</i>       |
| Wolliger Schneeball   | <i>Viburnum lantana</i>  |

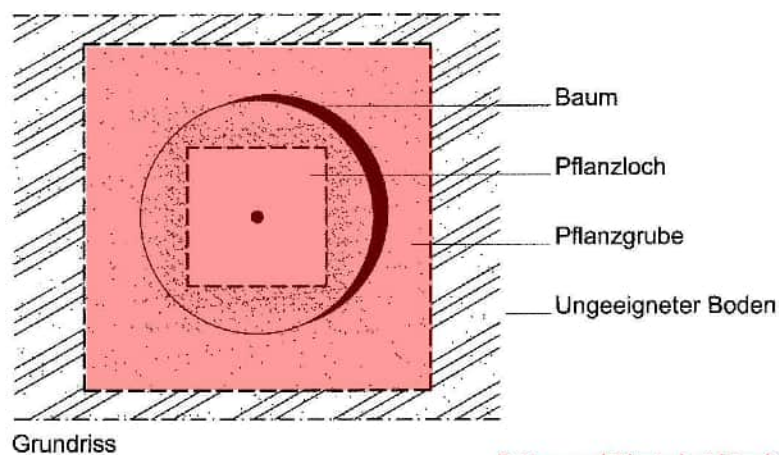
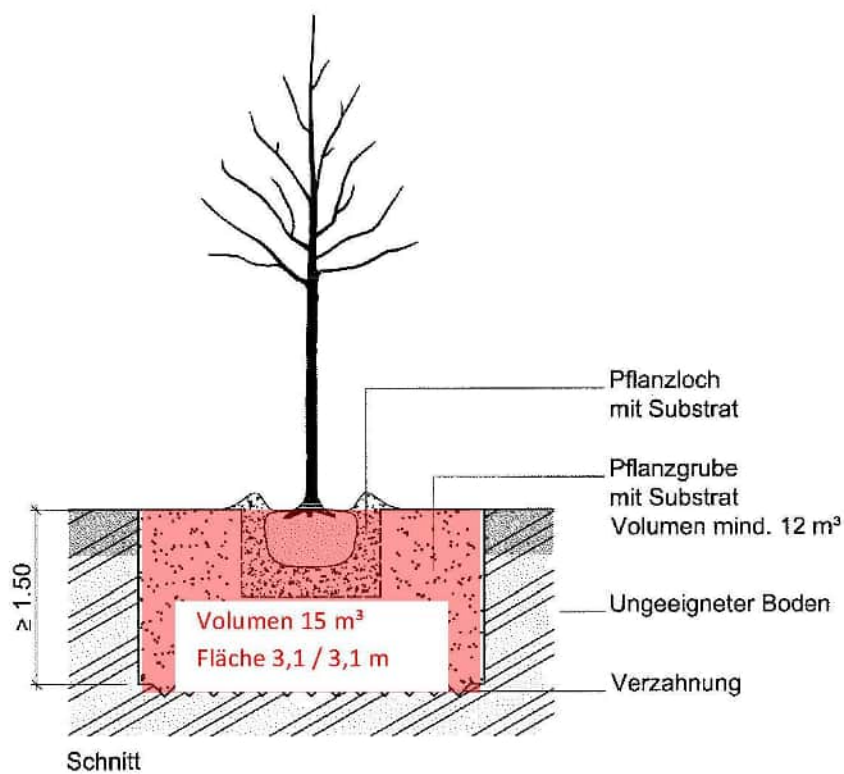
### Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung

| Deutscher Name            | Botanischer Name        |
|---------------------------|-------------------------|
| Gewöhnliche Waldrebe      | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Efeu                      | <i>Corylus avellana</i> |
| Wilder Wein, fünfblättrig | <i>Prunus spionosa</i>  |
| Geißblattarten            | <i>Lonicera spec.</i>   |

### Pflanzliste 4 – extensive Dachbegrünung

| Deutscher Name          | Botanischer Name              |
|-------------------------|-------------------------------|
| Schneepolster Fetthenne | <i>Sedum album</i>            |
| Felsen-Fetthenne        | <i>Sedum reflexum</i>         |
| Dachwurz                | <i>Sempervivum tectorum</i>   |
| Kalk-Blaugras           | <i>Sesleria albicans</i>      |
| Perlgras                | <i>Melica ciliata</i>         |
| Frühlingsfingerkraut    | <i>Potentilla neumanniana</i> |
| Pechnelke               | <i>Silene viscaria</i>        |
| Thymian                 | <i>Thymus spec</i>            |

## 6.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube



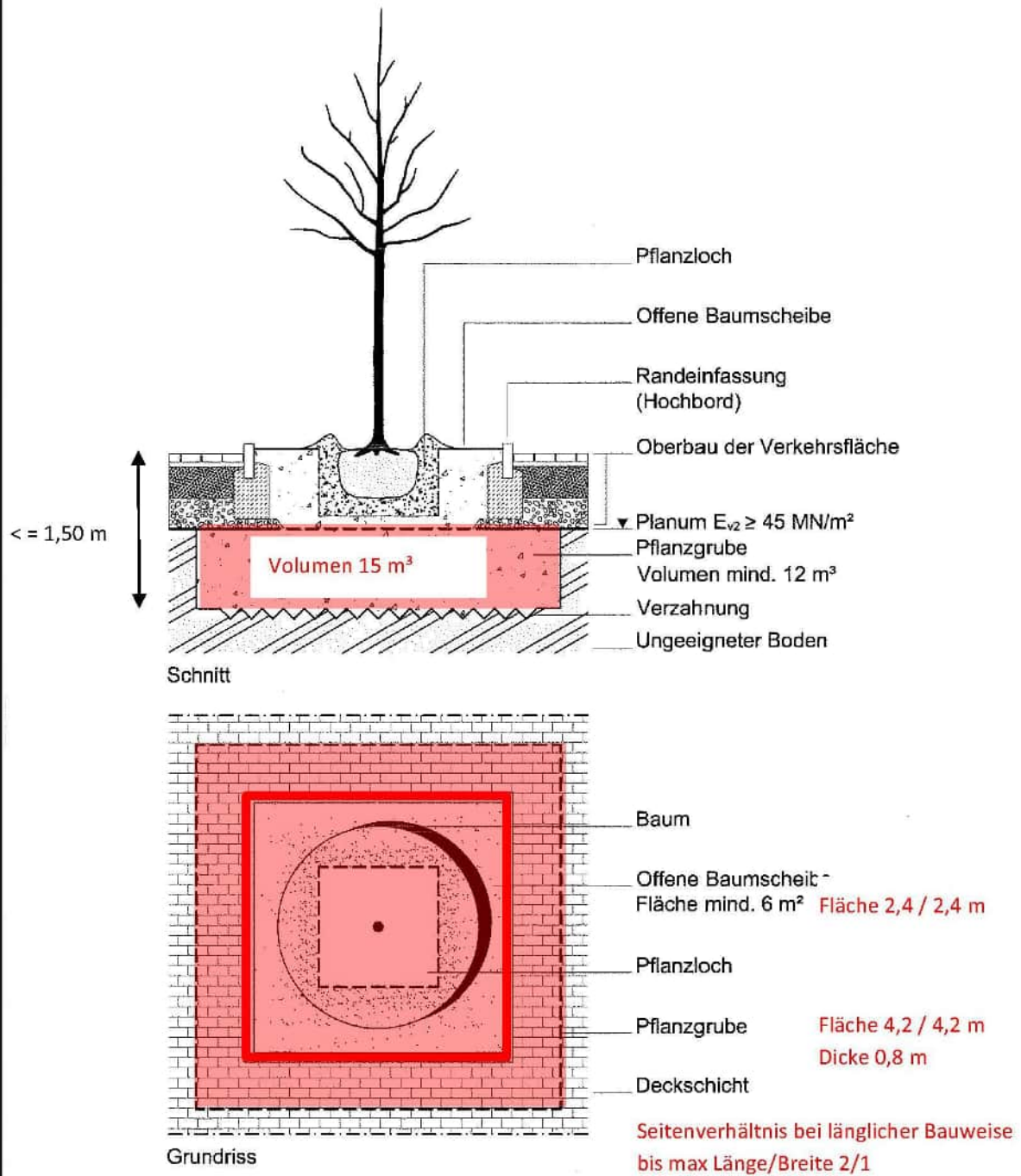
Seitenverhältnis bei länglicher Bauweise  
bis max Länge/Breite 2/1

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

Pflanzgrubenbauweise 1

erweitert nach FLL

(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar (Hrsg.), Anforderung an Straßenbäume in Rottenburg am Neckar und deren Pflege, Juni 2017)



**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

(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar (Hrsg.), Anforderung an Straßenbäume in Rottenburg am Neckar und deren Pflege, Juni 2017)

## 7. Pflanzplan

Den Bauunterlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

## 8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Umweltbericht des Büros HPC AG (Stand-Entwurf 24.04.2026) und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Projekt-Nr.: 2306372 vom 13.03.2024, Rottenburg am Neckar, vor.

## 9. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warmweißen Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabstaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

## 10. Bauzeitenbeschränkung

Die Maßnahme der Beschränkung der Rodungszeiten/Baufeldfreimachung dient der Vermeidung von artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen der Tötung/Verletzung/Zerstörung von Gelegen (§ 44 (1) 1 BNatSchG) von Vögel und Fledermäusen im Zuge von Rodungsarbeiten oder Gebäudeabrissen.

## 11. Vermeidung von Vogelschlag

Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

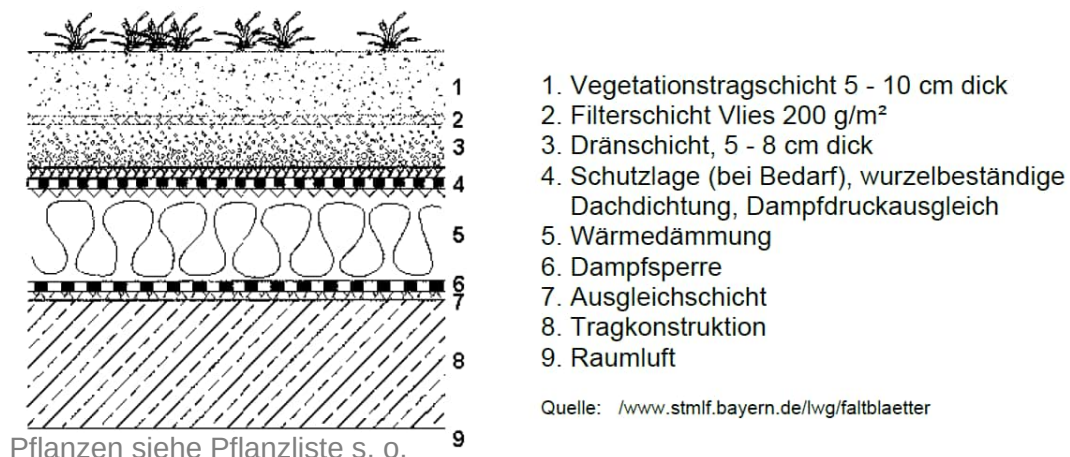
## 12. Dachbegrünung

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

### Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern/flach geneigten Dächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sollen extensiv begrünt werden. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

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





### **13. Lärmschutz**

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch den bestehenden Gewerbebetrieb (Schreinerei) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Grundlage der Bewertung bildet die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die Berechnungen zeigen, dass insbesondere beim Betrieb der Besäumsäge und der Ablängsäge im Anbau bei geöffnetem Tor Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten können.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist es erforderlich, das Tor des Hallenanbaus während des Betriebs lärmintensiver Maschinen geschlossen zu halten. Ein geschlossener Sektionaltor mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 15 dB ist hierbei zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **14. Abluftführung**

Die effektive Quellhöhe der Abluft von Anlagen, die nach Bundes-Immissionsschutz-Gesetz genehmigungspflichtig sind, sollte über der bodennahen Inversionsschicht liegen.

### **15. DIN Normen/ Einsehbarkeit**

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

### **16. Straßenausbauplan**

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

### **17. Geländeschnitte**

Den Bauunterlagen sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstücks wird im Sinne des § 10 LBO überprüft.

### **18. Bauantrag/ Bauvorlagen**

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenen Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I.2.2) beizulegen,
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.