KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

Bebauungsplan "Gewerbepark Ergenzingen-Ost" 4. Änderung

M 1:1000

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 1 bis 11 BauNVO

GE* — Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO

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

OAB — Oberste Außenwandbegrenzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22, 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO

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

Dachform
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

SHD/ FD bis 5° — SHD = Sheddach, FD = Flachdach
§ 9 Abs. 4 BauGB

Nutzungsschablone / Füllschema

Baugebiet
Grundflächenzahl
Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen
Dachform / Dachneigung

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen; Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünfläche: Zweckbestimmung: Eingrünung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pfg — Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pflanzgebotsflächen: Pfg 1 und Pfg 2

Pfb — Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

WSG III B — Wasserschutzgebiet
Schutzzone III B

Grenze des Bebauungsplanes
"Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung"

Bestehendes Gebäude



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB — **12.11.2013**
Ortsübliche Bekanntmachung — am 29.11.2013

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB — **12.11.2013**
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB — vom 09.12.2013 bis 08.01.2014
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 14.10.2013
Begründung in der Fassung — vom 14.10.2013

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB — **05.08.2014**
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 20.03.2014
Begründung in der Fassung — vom 20.03.2014

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

Rottenburg am Neckar, den 06.08.2014

Bürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB — **12.09.2014**

Rottenburg am Neckar, den 12.09.2014

Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

3. FERTIGUNG

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

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 10.06.2014 — **Rechtsverbindlich seit** 12.09.2014

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
i.V. mit § 13a BauGB **12.11.2013**

Ortsübliche Bekanntmachung am 29.11.2013

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB **12.11.2013**

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.12.2013 bis 08.01.2014

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 14.10.2013

Begründung in der Fassung vom 14.10.2013

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB **05.08.2014**

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 20.03.2014

Begründung in der Fassung vom 20.03.2014

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

Rottenburg am Neckar, den 06.08.2014

gez. T. Weigel
Bürgermeister

gez. A.Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB **12.09.2014**

Rottenburg am Neckar, den 12.09.2014

gez.A.Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

FERTIGUNG

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEPARK ERGENZINGEN-OST“ 4.ÄNDERUNG

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom **10.06.2014** **Rechtsverbindlich seit** **12.09.2014**

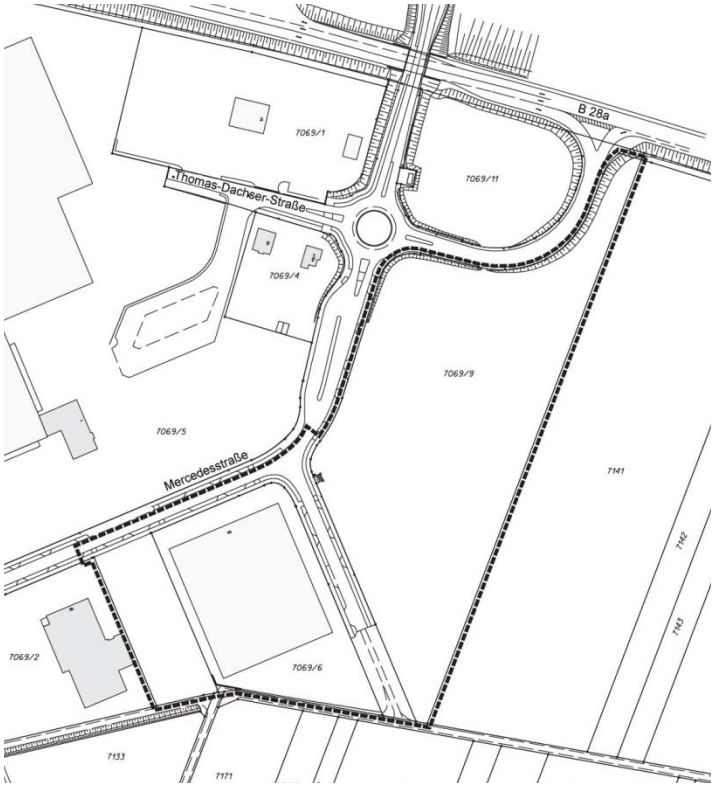
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung

Textteil vom **10.06.2014**

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den 06.08.2014

gez. T. Weigel
Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB **12.09.2014**

Rottenburg am Neckar, den 12.09.2014

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

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

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI.I S. 1548)

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImschV
in der Fassung vom 2. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 21, S. 973)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI.I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 2013 (BGBI.I S. 734, 745)

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

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

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

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

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a. In den mit GE * gekennzeichneten Bereichen sind keine Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
b. Anlagen aus Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV, wenn der Betreiber die Einhaltung der Grenz- und Richtwerte der TA Luft, der TA Lärm sowie der DIN 18005 für Gewerbegebiete nachweist.
c. Anlagen und Betriebsteile nach I.1.1.1 b., wenn bei individueller Prüfung nachgewiesen werden kann, dass die angewandte Verfahrenstechnik dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht oder die radioaktiven oder anderen wassergefährdenden Abwässer oder Abfälle vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet (vgl. II.1.) hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden.
d. Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze.
e. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
f. Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe - und Handwerksbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes – oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.
g. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten zulässig sind.

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

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

2.1 Grundflächenzahl
§§ 16, 17 und 19 BauNVO

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

2.2 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)
§ 19 Abs. 3 BauNVO

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

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
§§ 16, 18 BauNVO

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

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (Aufzüge, Schächte, Hochregallager), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachflächen einnehmen.

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

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

(weggefallen)

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

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

Für Teilbereiche zur B 28 und beim Kreisverkehrsplatz sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

9. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei

Mercedesstraße	15,5 m
Planstraße	13,5 m

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

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

(weggefallen)

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

In der Planzeichnung ist eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.

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

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

Die private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste unter Ziff. III.4) zu verwenden. Die flächenhaft festgesetzte Pflanzbindung ist zu beachten (s. Ziff. I.18). An der östlichen Grundstücksgrenze ist in Fortführung des südlich gelegenen Pflanzgebotsstreifens (Pfg 1) eine dichte Baum- und Strauchpflanzung anzulegen (s. Ziff. I.17.2).

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

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

13.1 Boden- und Grundwasserschutz
Die Baugrubensohle darf sich höchstens 5 m unter der vorhandenen Geländeoberkante befinden.

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

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

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

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

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

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

13.2 Erdaushub
Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.
Die Hinweise (III.2) sind zu beachten.

13.3 Grünflächen

Die festgesetzte private Grünfläche sowie die mit Pflanzgebot "Pfg 1" und "Pfg 2" belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Festsetzungen I.17.2, I.17.3 und I.17.6 sind zu beachten.

13.4 Brauchwassernutzung

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

13.5 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens LED oder energiesparende Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.
Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

13.6 Stellplätze

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

13.7 Feuerwehrzufahrten und Rettungswege

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

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(weggefallen)

15. Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

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

16. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- werden an den zur B 28 a orientierten Gebäudefassaden überschritten (Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gemäß Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung Bender + Stahl vom August 1997). Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile der Gebäude sind nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechend der Gebäudenutzungen auszubilden.

17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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

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

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

17.1 Einzelbaumpflanzungen

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

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

17.2 "Pfg 1": Einbindung des Baugebietes

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

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

Anpflanzungen nach I.17.1 (Einzelbaumpflanzungen) werden angerechnet.

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

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

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

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

(weggefallen)

17.5 "Pfg 4": Wassergraben

(weggefallen)

17.6 Offene Gerinne und Mulden

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

Die örtlichen Bauvorschriften Ziff. IV.5. sind zu beachten.

17.7 Öffentliche Grünflächen "Leitungstrasse"

(weggefallen)

17.8 Dachbegrünung

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

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert wird (z.B. in Zisternen oder Rohrspeichern) und dann einer Verdunstung bzw. Versickerung zugeführt wird. Die Fläche für die Verdunstung bzw. Versickerung muss 20 % der Dachfläche betragen. Zusätzlich zu Ziffer I.17.1 (Einzelbaumpflanzungen) ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe Hinweise III.4).

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

Können die zusätzlich zu pflanzenden Bäume nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück untergebracht werden, ist im Einvernehmen mit der Stadt Rottenburg am Neckar eine Pflanzung an anderer Stelle im Baugebiet oder eine Ausgleichszahlung auf das Öko-Konto der Stadt Rottenburg am Neckar möglich.

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

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

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

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

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Quellfassung Bronnbachquelle, Quellfassung und Tiefbrunnen Hailfingen sowie den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg.

Folgende Regelungen sind zu beachten:

WSG-VO (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quellfassung Bronnbachquelle, der Quellfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar) vom 29. Juni 2001.

VAwS (Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe) vom 11. Februar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05. Oktober 2011, in Kraft getreten am 14. Oktober 2011.

III. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

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

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

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

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

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

3. Hochspannungsleitungen

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

4. Pflanzlisten

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

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig

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

Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

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

Pflanzliste 3: Obstgehölze

Zwetschgen

Walnuß

Äpfel (Sortenauswahl)

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

Birnen (Sortenauswahl)

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

Kirschen (Sortenauswahl)

“Knorpelkirsche“, “Große Schwarze Kirsche“, “Hedelfinger“

Die Gehölze sollen als Hochstämme gepflanzt werden.

Pflanzliste 4: Sträucher

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

Pflanzliste 5: Wasserläufe, Pflanzen am Rand, Versickerungsmulde

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

Uferstauden der Mulden

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

5. Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen

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

6. Dachbegrünung

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

7. Kampfmittel

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

8. Bauantrag (Erforderliche Unterlagen)

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

9. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung

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

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

1.1 Dachgestaltung

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

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

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

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zugelassen.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

3. Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

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

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

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

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

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

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

Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen (s. auch Baugrundgutachten). Sollte eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, sind auf dem Baugrundstück als Ersatz geeignete Retentions- und/oder Verdunstungsflächen zu schaffen. Notüberläufe sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

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

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

5.3 Niederschlagswasser von Stellplätzen

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

6. Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 1 bis 11 BauNVO

GE*	Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
OAB	Oberste Außenwandbegrenzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22, 23 BauNVO

a	Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Dachform
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

SHD/ FD bis 5°	SHD = Sheddach, FD = Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB

Nutzungsschablone / Füllschema

Baugebiet
Grundflächenzahl
Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen
Dachform / Dachneigung

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen; Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

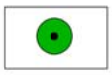


Private Grünfläche: Zweckbestimmung: Eingrünung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

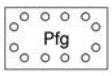
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



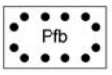
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

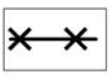


Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pflanzgebotsflächen: Pfg 1 und Pfg 2



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

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme



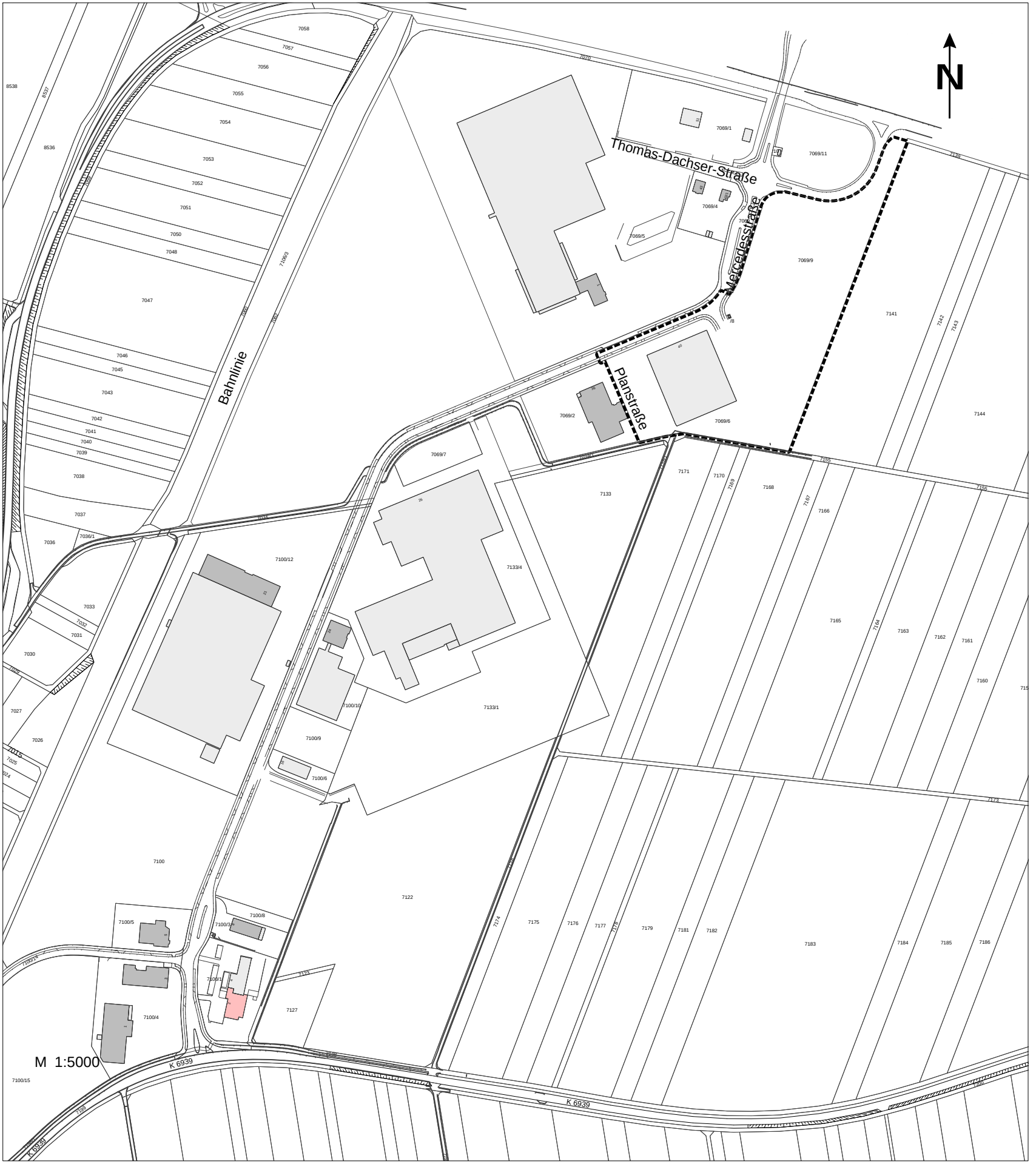
Wasserschutzgebiet
Schutzzone III B



Grenze des Bebauungsplanes
"Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung"



Bestehendes Gebäude

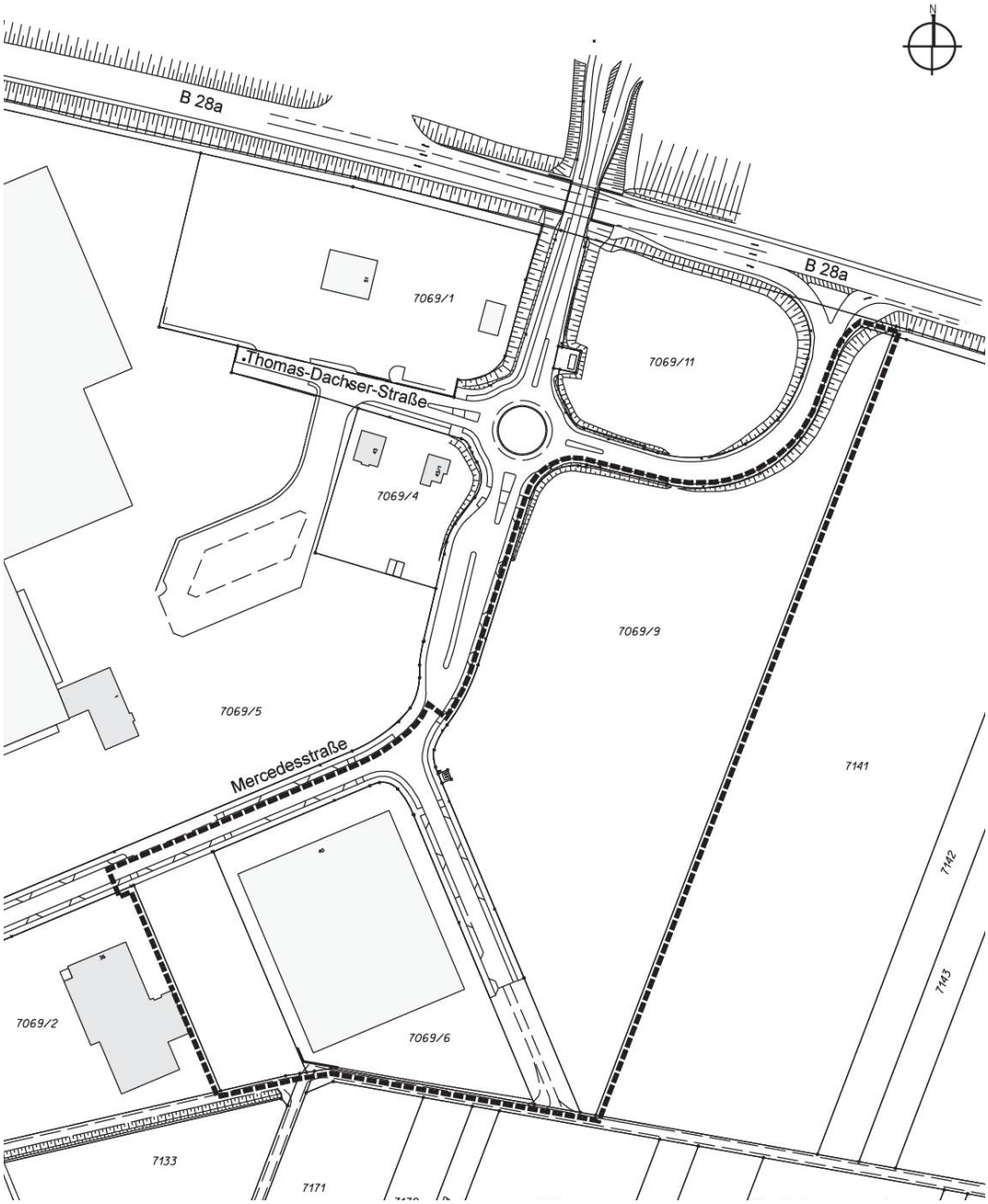

N
Thomas-Dachser-Straße
Mercedesstraße
Planstraße
Bahnlinie
K 6939
M 1:5000

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung

Begründung vom 10.06.2014



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

5. Verfahrensart und Planungsverfahren

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

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

5.3 Bericht zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6. Planänderungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2 Örtliche Bauvorschriften

6.3 Redaktionelle Änderungen

6.4 Zeichnerische Festsetzungen

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Gutachten zu den Belangen des Umweltschutzes

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

9. Flächenbilanz

10. Kosten

11. Folgekosten

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

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

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

2. Übergeordnete Planungen

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

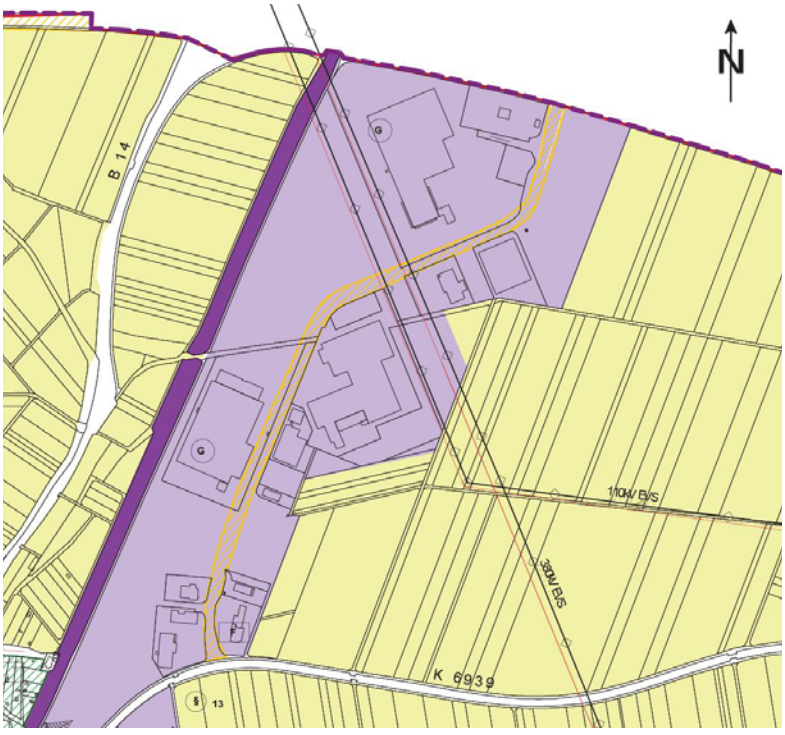


Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Auszug, ohne Maßstab

3. Beschreibung des Planbereichs

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

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

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

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

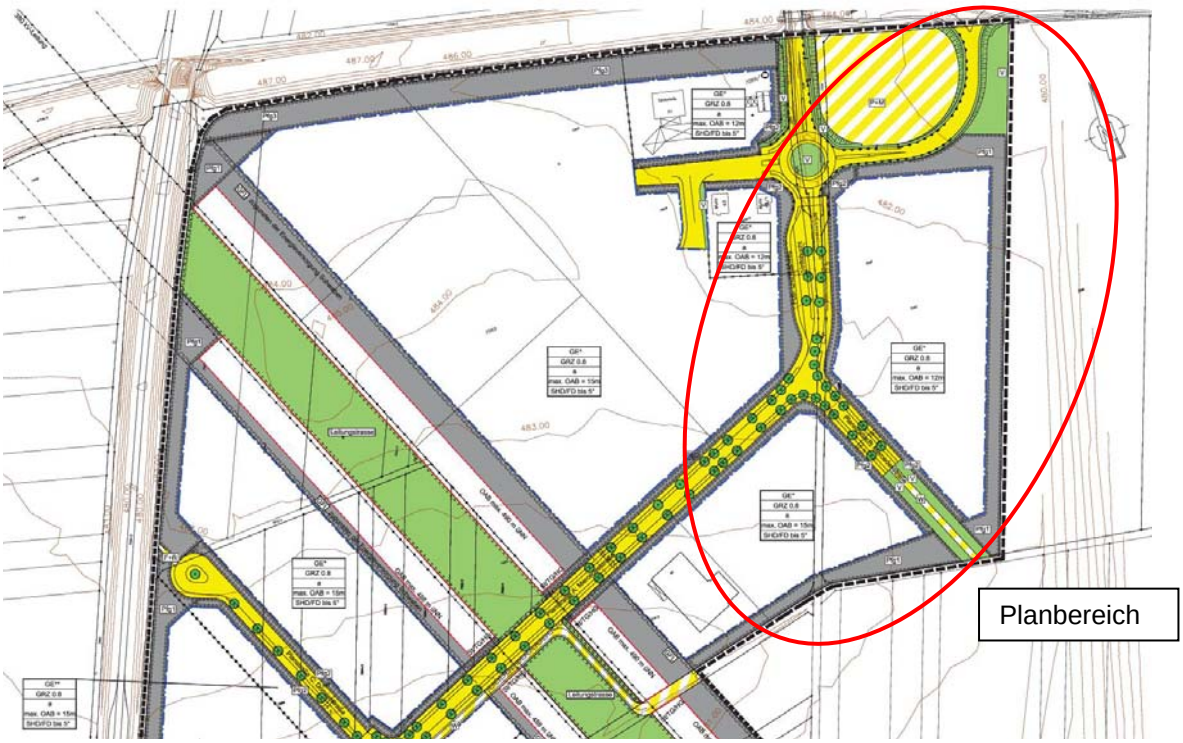


Abb. 2: Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung, ohne Maßstab, nördlicher Bereich

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

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

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Bericht zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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

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

6. Planänderungen

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

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

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

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

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

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Die geänderte Festsetzung lautet:

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

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

1.1.2 **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

(…)

f. Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe– oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.
g. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten zulässig sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die ergänzte Festsetzung lautet:

2.2 **Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)**
§ 19 Abs. 3 BauNVO

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

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

6.1.3 Verkehrsflächen

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

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

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

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

Die geänderte Festsetzung lautet:

9. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei

Mercedesstraße	15,5 m
Planstraße	13,5 m

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

6.1.4 Grünflächen

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

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

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

Die geänderten Festsetzungen lauten:

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

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

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

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

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

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

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

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

Die geänderte Festsetzung lautet:

13.5 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten
Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens LED oder energiesparende Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.
Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

6.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die geänderte Festsetzung lautet:

17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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

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

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

6.1.7 Dachbegrünung

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

Die geänderte Festsetzung lautet:

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

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

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

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

(…)

6.1.8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die geänderte Festsetzung lautet:

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

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

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

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

Die geänderten Festsetzungen lauten:

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

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

(…)

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

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

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

5.2 Niederschlagswasser von Hofflächen

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

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

Ordnungswidrigkeiten

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

Die ergänzte Festsetzung lautet:

6. Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

6.3 Redaktionelle Änderungen

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

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

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

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

6.4 Zeichnerische Festsetzungen

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

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

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Gutachten zu den Belangen des Umweltschutzes

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

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

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

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

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

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

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

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

Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche werden auf Flächen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet drei geeignete Lerchenhabitate angelegt. Zwei Habitate werden durch die Realisierung von insgesamt vier Lerchenfenstern auf den FlstNr. 8412 und 8413 sowie 7874 / 1 realisiert. Mit der Umsetzung eines Blühstreifens auf dem FlstNr. 8412 wird ein weiteres Habitat geschaffen.
Als zusätzliche vorgezogene Maßnahme wird auf den FlstNr. 8420 und 8529 eine Gehölzpflege durchgeführt (auf den Stock setzen der Gehölze).

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

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

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

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

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

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 3,89 ha	100,00 %
Gewerbegebiet	ca. 3,49 ha	89,79 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,27 ha	6,89 %
Grünfläche (privat)	ca. 0,13 ha	3,29 %
Versorgungsfläche	16 m²	0,04 %

10. Kosten

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

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

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

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

11. Folgekosten

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

Rottenburg am Neckar, den 10.06.2014

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt