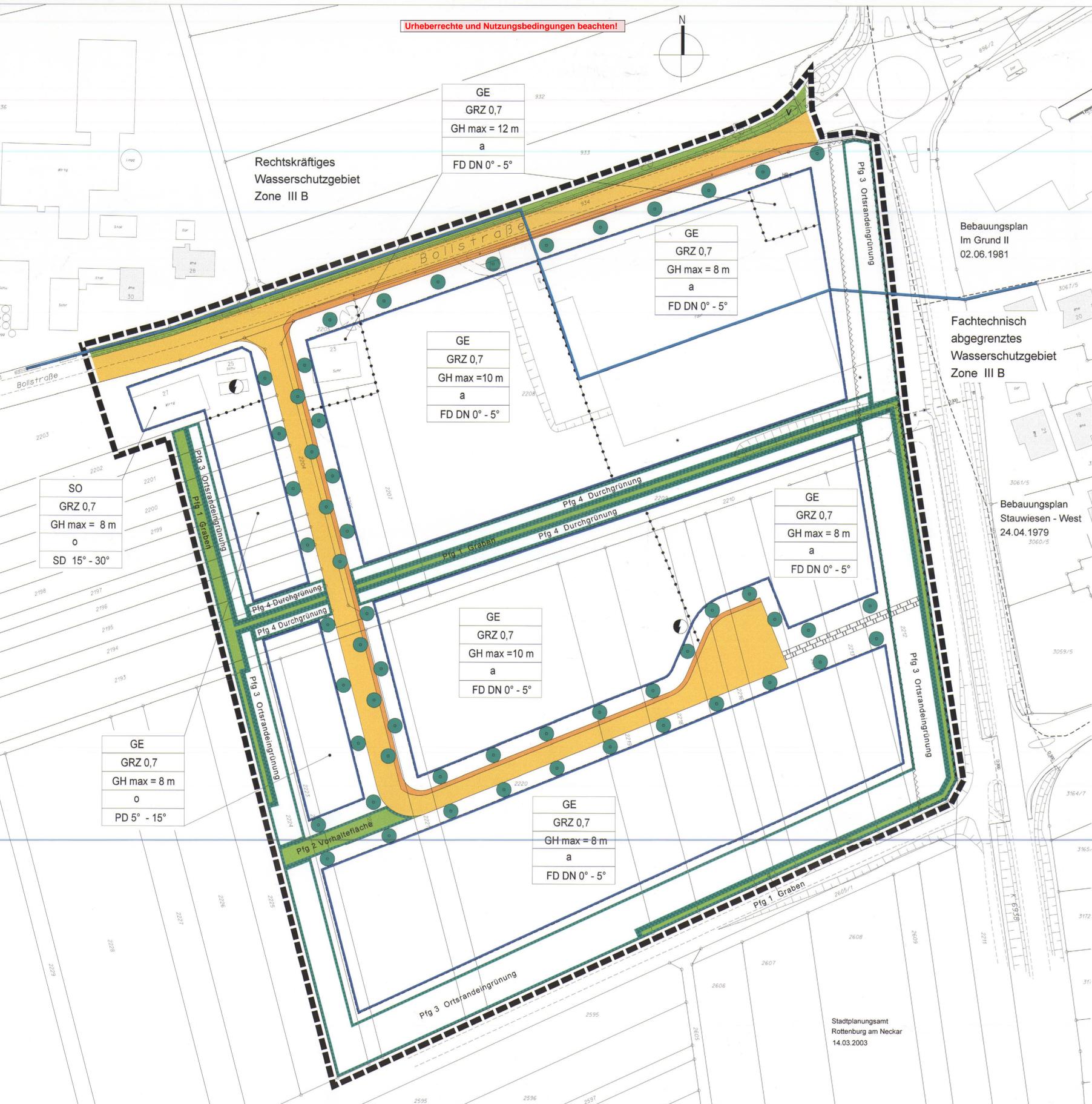
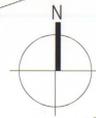


# BEBAUUNGSPLAN "LEIMENGRÜBLE"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



## Zeichenerklärung

- GE Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- SO Sondergebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 25a BauGB
- GH max Gebäudehöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- o Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- a Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Anbauverbotsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gehweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- V Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Pfg 1 Öffentliche Grünfläche "Graben", Flächenpflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB
- Pfg 2 Öffentliche Grünfläche "Vorhaltefläche", Flächenpflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB
- Pfg 3 Private Grünfläche "Ortsrandeingrünung", Flächenpflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB
- Pfg 4 Private Grünfläche "Durchgrünung", Flächenpflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- FD Flachgeneigte Dächer
- SD Satteldach
- PD Pultdach

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Leimengrübke"

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

**Rechtsgrundlagen**

BauGB = Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

BauNVO = Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

PlanzV 90 = Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzsicherungsverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

### Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO
  - 1.1 Sondergebiet (SO) § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
    - 1.1.1 Zweckbestimmung
      - Errichtung von landwirtschaftlichen Schuppen
    - 1.1.2 Zulässig ist
      - das Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten
      - die Lagerung von Erntezugmaschinen und Holz
  - 1.1.2 Zulässig sind
    - Gewerbebetriebe aller Art (siehe auch Punkt 1.2.2), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
    - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
    - Tankstellen
    - Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.2 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9

Mit folgenden Einschränkungen:

Betriebe und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Anforderungen der TA-Lärm (Siehe Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionschutzgesetz) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastung (vgl. TA-Lärm, 3.2.1, Abschnitt 2: Unterschreitung des Immissionswertes um 6 dB(A)) sowie an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes einhalten.

Die Immissionswerte tags/nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung betragen an den Immissionsorten östlich der Kreisstraße K 6938

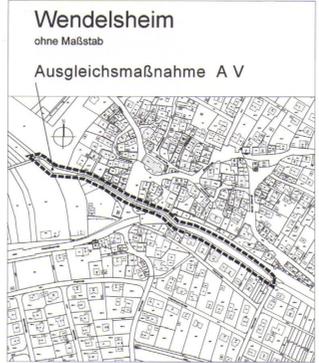
- im Bereich des Mischgebietes: tags 54 dB(A)/nachts 39 dB(A)
- im Bereich des Reinen Wohngebietes: tags 44 dB(A)/nachts 29 dB(A)

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch eine fachgutachterliche Stellungnahme zu bestätigen. Diese ist bei solchen Vorhaben entbehrlich, bei denen betriebsbedingte Lärmwirkungen offenkundig sind.

Betriebe, Anlagen und Handlungen sind zulässig, wenn sie die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Potlingen I und II, Entingen I und II, Triefacker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammerthal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammerthal I der Stadt Herrenberg vom 22. Januar 1992 einhalten. (siehe auch: NÄCHSTLICHE ÜBERNAHME, Punkt 1).

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
max. Gebäudehöhe
Bauweise
Dachform / Dachneigung



## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 4 BauGB 06.03.2001

Ortsübliche Bekanntmachung 06.09.2002

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 17.12.2002

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von 05.02.2003  
bis 04.03.2003

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 17.12.2002  
und Begründung vom 05.12.2002

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB 08.04.2003

Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften  
in der Fassung vom 14.03.2003  
sowie Begründung in der Fassung vom 27.03.2003

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 09.04.2003

gez. Dr. Keppel  
Bürgermeister

gez. A. Garthe  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB  
Datum der Rechtsverbindlichkeit

02.05.2003

Rottenburg am Neckar, den 02.05.2003

gez. A. Garthe  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN  
ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL OBERNDORF

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "LEIMENGRÜBLE"

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Leimengrübte“

---

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Leimengrübte“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB =** Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- BauNVO =** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- PlanzV 90 =** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

#### 1.1 Sondergebiet (SO) § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

##### 1.1.1 Zweckbestimmung

- Errichtung von landwirtschaftlichen Schuppen

##### 1.1.2 Zulässig ist

- das Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten
- die Lagerung von Ernteerzeugnissen und Holz

#### **Mit folgenden Einschränkungen:**

- Landwirtschaftliche Betriebe, Anlagen und Handlungen sind zulässig, wenn sie die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg vom 22. Januar 1992 einhalten.  
(siehe auch: **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**, Punkt 1).

## 1.2 **Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9**

### 1.2.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art (siehe auch Punkt 1.2.2), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### **Mit folgenden Einschränkungen:**

- Betriebe und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Anforderungen der TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes 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 einhalten.  
Die Immissionsrichtwerte tags/nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung betragen an den Immissionsorten östlich der Kreisstraße K 6938
  - im Bereich des Mischgebietes: tags 54 dB(A)/nachts 39 dB(A)
  - im Bereich des Reinen Wohngebietes: tags 44 dB(A)/nachts 29 dB(A).Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch eine fachgutachterliche Stellungnahme zu bestätigen. Diese ist bei solchen Vorhaben entbehrlich, bei denen betriebsbedingte Lärmwirkungen offenkundig sind.
- Betriebe, Anlagen und Handlungen sind zulässig, wenn sie die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg vom 22. Januar 1992 einhalten.  
(siehe auch: **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**, Punkt 1).

### 1.2.2 Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe über 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten aller Art

### 1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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.

## 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 der baulichen Anlagen festgesetzt.

### 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16, 17 und 19 BauNVO**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 ist durch Planeintrag festgesetzt.

## 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist differenziert als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt, siehe Planeintrag.

Die Gebäudehöhen werden ab Höhenbezugspunkt bis zur obersten Außenwandbegrenzung bzw. zur obersten Dachbegrenzungskante gemessen (siehe Systemskizze).

Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

### Skizze

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile wie z.B. Aufzüge oder Schornsteine im Gewerbegebiet (GE) diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

In der offenen Bauweise (o) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m zu errichten.

In der abweichenden Bauweise (a) gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Lagerplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass eine straßenseitige Außenwand parallel zu einer zum Baugrundstück gehörenden straßenseitigen Baugrenze verläuft.

In den mit Pultdach (PD) gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude so zu errichten, dass die Firste der Straßenseite zugewandt sind.

### Skizze

## 6. **Größe der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 8 ar betragen.

**7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

**8.1 Anbauverbotsfläche**

In dem als nicht überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichneten Bereich entlang der K 6938 (Anbauverbotsfläche) sind sämtliche bauliche Anlagen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

**9. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen laut Planzeichnung ist nicht verbindlich.

Entlang der K 6938 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

**10. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

In der Planzeichnung sind zwei Flächen für jeweils eine Umspannstation festgesetzt.

**11. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB**

**11.1 Öffentliche Grünflächen**

Als Öffentliche Grünflächen sind festgesetzt:

- „Graben“
- „Vorhaltefläche“

Die Öffentliche Grünfläche „Graben“ dient der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen sowie in Teilen der Schmutzwasserabfuhr mittels Kanal. Die Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt in einem Regenwasserkanal und in Abschnitten, wo dies aus technischen und topografischen Gründen möglich ist, in einem offenen Graben.

Die im nordwestlichen Bereich auf den Flurstücken 2193 bis 2202 festgesetzte Öffentliche Grünfläche „Graben“ kann zum Rangieren und Wenden zum Zwecke der Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur auf einer Breite von 2,50m überfahren werden.

Die „Vorhaltefläche“ soll die Erschließungsfläche bei einer optionalen Erweiterung des Gewerbegebietes sichern.

**11.2 Private Grünflächen**

Als Private Grünflächen sind festgesetzt:

- „Ortsrandeingrünung“
- „Durchgrünung“

**12. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**12.1 Bodenschutz**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.  
Die **HINWEISE** unter Punkt 2 sind zu beachten.

**12.2 Minimierung der Versiegelung**

Hof- und Stellplatzflächen sowie 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 wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die anfallenden Niederschlagswässer sind der Kanalisation zuzuführen.

**12.3 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sowie des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Hof- und Stellplatzflächen sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z. B. Zisternen oder Teiche). Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den neu herzustellenden Regenwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x ha nicht übersteigen.

**12.4 Grundwasserschutz**

Drainagen mit Anschluss an das Entwässerungssystem sind nicht zulässig.

Untergeschosse sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

**12.5 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

**12.6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**12.6.1 Ausgleichsmaßnahme I**

Teilentsiegelung der Rottenburger Straße und Herstellung eines wasserdurchlässigen Belages für Parkflächen sowie Pflanzung von standortgerechten Bäumen entlang der Rottenburger Straße.

**12.6.2 Ausgleichsmaßnahme II**

Entsiegelung der Parkflächen im Bereich der Kirche und Herstellung eines wasserdurchlässigen Belages (z.B. Rasengitter oder Schotterrasen).

**12.6.3 Ausgleichsmaßnahme III**

Teilentsiegelung des Flurstückes Nr. 747 und Pflanzung eines großkronigen Baumes (z.B. Linde, Kastanie).

**12.6.4 Ausgleichsmaßnahme IV**

Extensivierung des Grünlandes und Aufpflanzung einzelner standortgerechter Obstbäume auf dem Flurstück Nr. 2286.

**12.6.5 Ausgleichsmaßnahme V**

Naturnahe Umgestaltung des Arbachs in der Ortslage Wendelsheim.

**13. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der notwendigen Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

**14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB

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

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenlisten unter Punkt 8 der **HINWEISE** zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen.

Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

**14.1 Flächenpflanzgebot „Pfg 1 Graben“ – Öffentliche Grünfläche**

Die Gräben sind als wechselfeuchte Standorte zu gestalten und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu hat eine Gras-Kräuteransaat zu erfolgen, die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Gehölzpflanzungen in den Gräben selbst sind zu vermeiden.

**14.2 Flächenpflanzgebot „Pfg 2 Vorhaltefläche“ – Öffentliche Grünfläche**

Es ist eine Begrünung mit Sträuchern der Artenliste A 2 in Form von gestuften Gebüschern zu pflanzen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-Kräuter-Mischung.

**14.3 Flächenpflanzgebot „Pfg 3 Ortsrandeingrünung“ – Private Grünfläche**

Es ist eine Ortsrandeingrünung aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste A 1 anzulegen. Die Gehölze sind in lockerer Weise als Einzelgehölze oder gestufte Gebüsche zu pflanzen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-Kräuter-Mischung.

Mit der Baum- und Strauchpflanzung sind folgende Mindestabstände vom Fahrbahnrand der K 6938 einzuhalten:

mit Bäumen: 4,50 m

mit Sträuchern: 3,0 m

**14.4 Flächenpflanzgebot „Pfg 4 Durchgrünung“ – Private Grünfläche**

Es ist eine Durchgrünung mit Sträuchern der Artenliste A 2 in Form von gestuften Gebüschern zu pflanzen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-Kräuter-Mischung.

#### 14.5 **Einzelpflanzgebot**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen der Artenliste A 3 auszuführen. Die Bäume sollten viermal verpflanzt sein und untereinander einen Abstand von mindestens 10 m aufweisen.

#### 14.6 **Begrünung der privaten Freiflächen**

Im Plangebiet ist eine Begrünung von mindestens 30 % des Baugrundstückes zu gewährleisten. Die festgesetzten Flächenpflanzgebote werden hierauf angerechnet.

Für Anpflanzungen über die Pflanzgebote hinaus sind Bäume und Sträucher der Artenliste A 4 zu verwenden.

#### 14.7 **Fassadenbegrünung**

Geschlossene Wandflächen mit mehr als 10 m Länge sind dort, wo dies technisch und vom Betriebsablauf möglich ist, je 10 m Länge mit Kletterpflanzen nach Artenliste A 5 oder mit vorgesetzten bepflanzten Rankgerüsten zu begrünen. Die Pflanzstandorte müssen mindestens 1 m<sup>2</sup> aufweisen.

Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Fassade vor der Fassade ein Baum aus der Artenliste A 3 zu pflanzen.

#### 14.8 **Stellplätze**

Sofern nicht bereits in der Planzeichnung ein zu pflanzender Baum nach Artenliste A 3 festgesetzt ist, ist je 5 Stellplätze ein Baum in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen entsprechend der Artenliste A 3 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelaum) muss mindestens 2,5 m x 2,5 m groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

#### 15. **Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach den Artenlisten unter Punkt 8 der HINWEISE zu ersetzen.

Die der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen dienenden öffentlichen „Gräben“ sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### 16. **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper 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.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

### 1. **Wasserschutz**

Das Gewerbegebiet liegt – siehe Planeintrag –

- zum Teil in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22. Januar 1992),
- zum Teil in der Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes über die Erweiterung des Wasserschutzgebietes „Kiebingen“ der Ammertal-Schönbuchgruppe.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind auch für den fachtechnisch abgegrenzten Bereich einzuhalten. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

## HINWEISE

### 1. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

### 2. Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vergl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen.  
Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

### 3. Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

### 4. Baugrund

Im Plangebiet besteht ein kleinräumig wechselnder, heterogener Untergrund.

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vor:

Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Baugrundgutachten für das geplante Gewerbegebiet „Leimengrübte“, in Rottenburg–Oberndorf, Landkreis Tübingen, Gutachten-Nr.: IUB-02-RB-0025, Rottenburg am Neckar, 19.04.2002

Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

5. **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.

6. **Geländeschnitte**

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

7. **Pflanzplan**

Den Bauunterlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

8. **Artenlisten**

		A 1	A 2	A 3	A 4	A 5
<b>Bäume</b>						
Acer campestre	Feldahorn	X		X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X		X	X	
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X	X	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X		X	X	
Prunus avium	Vogelkirsche	X		X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche (Winterliche)	X		X	X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	X		X	X	
<b>Sträucher</b>						
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X	X		X	
Corylus avellana	Hasel (Haselnuß)	X	X		X	
Prunus spinosa	Schlehe	X	X		X	
Rosa canina	Hunds-Rose	X	X		X	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	X	X		X	
<b>Wandbegrünung</b>						
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe					X
Hedera helix	Efeu					X
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger wilder Wein					X
Polygonum aubertii	Knöterich					X
Lonicera spec.	Geißblattarten					X
<b>Obstbäume (Äpfel)</b>						

	A 1	A 2	A 3	A 4	A 5
Blauacher Wädenswil	X			X	
Börtlinger Weinapfel	X			X	
Gehrsers Rambour	X			X	
Goldrenette von Blenheim	X			X	
Öhringer Blutstreifling	X			X	
Ontario	X			X	
Redfree	X			X	
Remo	X			X	
Rewena	X			X	
Rheinischer Bohnapfel	X			X	
Schweizer Orangen	X			X	
Welschisner	X			X	
<b>Obstbäume (Birnen)</b>					
Bayerische Weinbirne	X			X	
Kirchensaller Mostbirne	X			X	
Metzer Bratbirne	X			X	
Palmischbirne	X			X	
Schweizer Wasserbirne	X			X	
<b>Obstbäume (Zwetschgen)</b>					
Wangenheims Frühzwetschge	X			X	
Hauszwetschge	X			X	
Nancy-Mirabelle	X			X	
<b>Obstbäume (Walnüsse)</b>					
Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)	X			X	

## 9. 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.

## 10. Merkblatt Baumstandorte

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Kabeltrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.

## 11. Erdwärmesonden

Die Bohrungen für Erdwärmesonden sollten oberhalb des Oberen Muschelkalk enden.

## 12. **Luft- und Klimaschutz**

Die Abluftführung von Anlagen ist so zu realisieren, dass die Quellhöhe der Abluft möglichst hoch liegt. Eine bodennahe Abluftführung ist zu vermeiden.

# Örtliche Bauvorschriften „Leimengrüble“

---

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

## RECHTSGRUNDLAGE

**LBO =** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

### 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.

In den mit FD gekennzeichneten Bereichen sind die Dächer mit einer ebenen, flach geneigten oder flach gewölbten Dachfläche oder mehreren solcher Dachflächen auszuführen.

Oberlichter, Sheds und Lüftungsöffnungen sind ebenso wie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung zulässig.

Bei der Farbgebung der Dächer sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung unzulässig.

Es darf jedoch als Dacheindeckung nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Versickerung von Dachflächenwasser darstellt.  
Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.

#### 1.2 Fassadengestaltung

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung sowie von Glasflächen unzulässig.

Fassaden, die eine Länge von 25 m überschreiten, sind, zum Beispiel durch Fenster oder Gebäudevor- und -rücksprünge zu gliedern.

### 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen von Gebäuden 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. Bandartige Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht höher als 1,0 m und nicht länger als höchstens 2/3 der Fassade sein.

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

Die unbebauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen.

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 gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie gegenüber der angrenzenden freien Feldflur sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen oder zu beranken.

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

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. **Höhenlage des Grundstückes § 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.

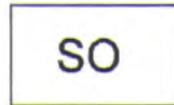
## **ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO**

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

# Zeichenerklärung



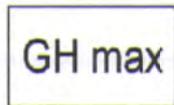
**Gewerbegebiet**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO



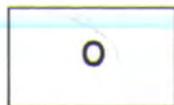
**Sondergebiet**  
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO



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



**Gebäudehöhe als Höchstgrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO



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



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



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



**Anbauverbotsfläche**  
§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB



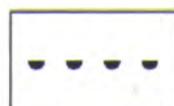
**Straßenverkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



**Gehweg**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



**Verkehrsgrün**  
§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

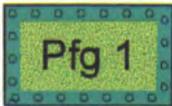


**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB



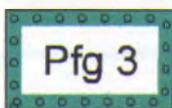
Öffentliche Grünfläche "Graben", Flächenpflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr.15, 16 und 25a BauGB



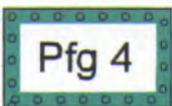
Öffentliche Grünfläche "Vorhaltefläche", Flächenpflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB



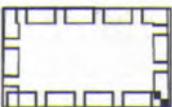
Private Grünfläche, "Ortsrandeingrünung", Flächenpflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB



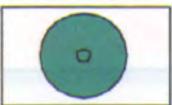
Private Grünfläche "Durchgrünung", Flächenpflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB



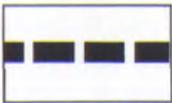
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



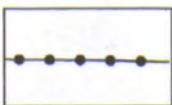
Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

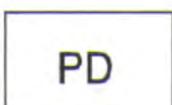
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs.5 BauNVO



Flachgeneigte Dächer



Satteldach



Pultdach