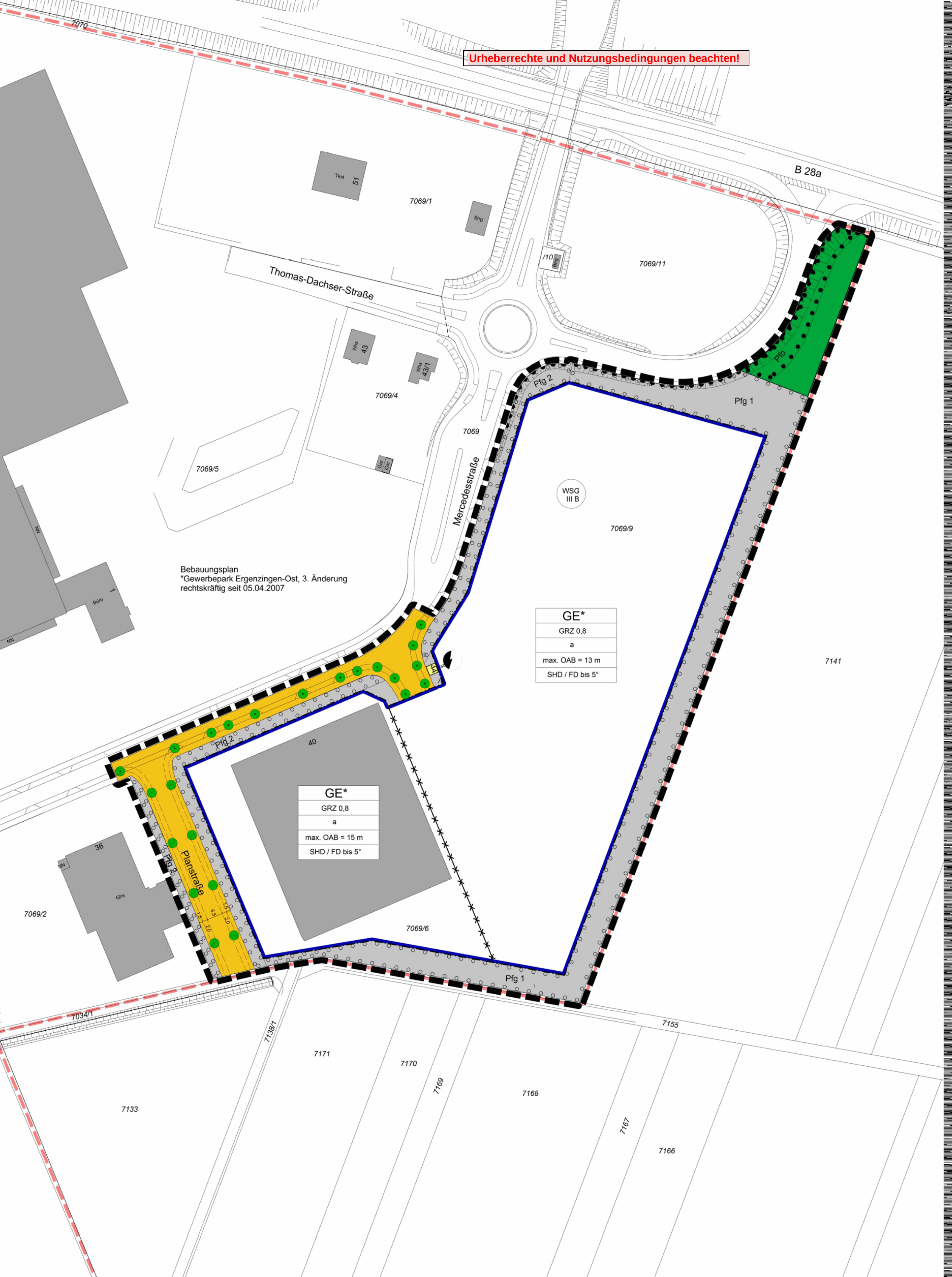


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Bebauungsplan  
"Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung  
rechtskräftig seit 05.04.2007

|                 |
|-----------------|
| GE*             |
| GRZ 0,8         |
| a               |
| max. OAB = 13 m |
| SHD / FD bis 5° |

|                 |
|-----------------|
| GE*             |
| GRZ 0,8         |
| a               |
| max. OAB = 15 m |
| SHD / FD bis 5° |

# 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



KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL ERGENZINGEN

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



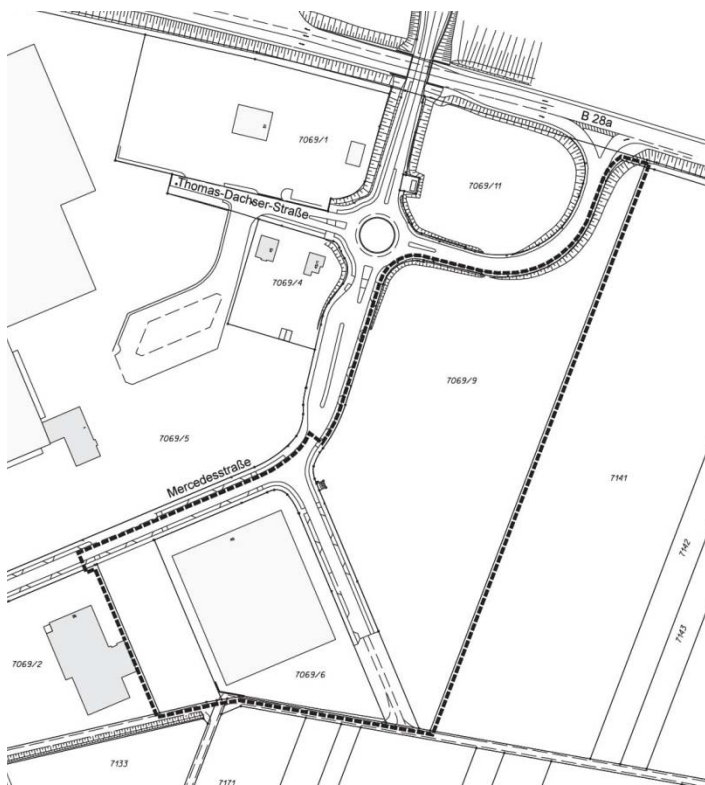
KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL ERGENZINGEN

## 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

**Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB**

Rottenburg am Neckar, den 12.09.2014

gez. A. Garthe  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

**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 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 2013 (BGBl. 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 Umfangs 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 Nachtabstaltung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Schotterrassen, 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 Feuerwehrezufahrten sowie Stützmauern zulässig.

**17.1 Einzelbaumpflanzungen**

Pro Baugrundstück ist je 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Quelfassung Bronnbachquelle, Quelfassung 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 Quelfassung Bronnbachquelle, der Quelfassung 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:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Pflanzliste 1: Bäume, großkronig</u></b><br>Acer campestre<br>Acer pseudoplatanus<br>Betula pendula<br>Carpinus betulus<br>Fagus sylvatica<br>Fraxinus excelsior<br>Quercus robur<br>Quercus petraea<br>Tilia cordata<br>Tilia platyphyllos<br>Ulmus glabra<br>Ulmus minor                                                                                                                                                                                                                                                                    | Feldahorn<br>Bergahorn<br>Hängebirke<br>Hainbuche<br>Rotbuche<br>Esche<br>Stieleiche<br>Traubeneiche<br>Winterlinde<br>Sommerlinde<br>Bergulme<br>Feldulme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b><u>Pflanzliste 3: Obstgehölze</u></b><br><u>Zwetschgen</u><br><u>Walnuß</u><br><u>Äpfel (Sortenauswahl)</u><br>Berlepsch<br>Brettacher<br>Bittenfelder Sämling<br>Bohnapfel<br>Boskop<br>Gewürzluiken<br>Glockenapfel<br><u>Birnen (Sortenauswahl)</u><br>Alexander Lukas<br>Weinbirne<br>Gelbmöstler<br>Gellerts Butterbirne<br>Gräfin von Paris<br>Grüne Jagdbirne<br>Gute Luise<br><u>Kirschen (Sortenauswahl)</u><br>"Knorpelkirsche", "Große Schwarze Kirsche",<br>"Hedelfinger"<br><br>Die Gehölze sollen als Hochstämme gepflanzt werden. | <b><u>Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume</u></b><br>Acer campestre<br>Malus sylvestris<br>Prunus avium<br>Prunus domestica<br>Pyrus communis<br>Sorbus aucuparia<br>Sorbus torminalis<br>Sorbus domestica<br><br><b><u>Pflanzliste 4: Sträucher</u></b><br>Amelanchier laevis<br>Cornus mas<br>Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Crataegus monogyna<br>Crataegus laevigata<br>Euonymus europaeus<br>Ligustrum vulgare<br>Lonicera xylosteum<br>Prunus spinosa<br>Rosa arvensis<br>Rosa canina<br>Sambucus nigra<br>Sambucus racemosa<br>Viburnum lantana<br>Viburnum opulus<br><br>Felsenbirne<br>Kornelkirsche<br>Roter Hartriegel<br>Hasel<br>Eingrifflicher Weißdorn<br>Zweigrifflicher Weißdorn<br>Pfaffenhütchen<br>Liguster<br>Rote Heckenkirsche<br>Schlehe<br>Kriechrose<br>Hundsrose<br>Schwarzer Holunder<br>Traubenholunder<br>Wolliger Schneeball<br>Gewöhnlicher Schneeball |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b><u>Pflanzliste 5: Wasserläufe, Pflanzen am Rand, Versickerungsmulde</u></b><br><br>Alnus glutinosa<br>Frangulus alnus<br>Fraxinus excelsior<br>Prunus avium<br>Prunus padus<br>Quercus robur<br>Salix alba<br>Ulmus laevis<br>Corylus avellana<br>Euonymus europaeus<br>Lonicera xylosteum<br>Salix caprea<br>Salix cinerea<br>Salix fragilis<br>Salix purpurea<br>Sambucus nigra<br>Viburnum opulus                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b><u>Uferstauden der Mulden</u></b><br>Alisma plantago-aquatica<br>Caltha palustris<br>Carex acutiformis<br>Carex flava<br>Carex paniculata<br>Cirsium oleraceum<br>Glyzeria maxima<br>Iris pseudoacorus<br>Juncus effusus<br>Lythrum salicaria<br>Phalaris arundinacea<br>Phragmites communis<br>Sagittaria sagittifolia<br>Schoenoplectus lacustris<br>Sparganium erectum<br>Typha latifolia<br><br>Gemeiner Froschlöffel<br>Sumpf-Dotterblume<br>Sumpf-Segge<br>Gelbe Segge<br>Rispen-Segge<br>Kohldistel<br>Wasser-Schwaden<br>Wasser-Schwertlilie<br>Flatter-Binse<br>Blutweiderich<br>Rohr-Glanzgras<br>Schilf<br>Pfeilkraut<br>Gewöhnliche Teichbinse<br>Igelkolben<br>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 m<sup>2</sup> 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 straßen-seitigen 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

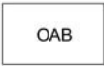


**Gewerbegebiet**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

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

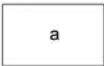


**Grundflächenzahl**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



**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

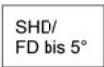


**Abweichende Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO



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

**Dachform**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO



**SHD = 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

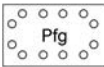
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



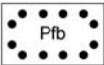
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



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

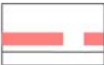


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme



Wasserschutzgebiet  
Schutzzone III B



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



Bestehendes Gebäude



M 1:5000