

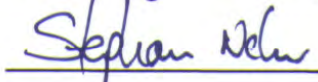
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB		17.05.2011
Ortsübliche Bekanntmachung		27.05.2011
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB		28.07.2011
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB		27.09.2011
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	17.10.2011
	bis	16.11.2011
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften	vom	13.09.2011
und Begründung	vom	13.09.2011

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB		27.03.2012
Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen		
Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften		
in der Fassung	vom	07.03.2012
Begründung in der Fassung	vom	07.03.2012

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 28.03.2012


Oberbürgermeister




Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

22/03/2013

Rottenburg am Neckar, den 22/03/2013


Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

1. FERTIGUNG

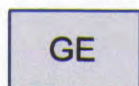
**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„GEWERBEPARK ERGENZINGEN - OST - 1. ERWEITERUNG“

PLANTEIL VOM 07.03.2012 IN KRAFT GETRETEN AM 22/03/2013

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)



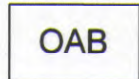
Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO



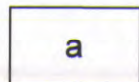
Grundflächenzahl

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



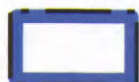
Oberste Außenwandbegrenzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO



Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO



Überbaubare Grundstücksflächen, durch Baugrenzen festgesetzt

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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

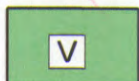
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Zweckbestimmung: ST = Stellplätze, TG = Tiefgarage



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität



Oberirdische Hauptversorgungsleitung

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zweckbestimmung: Retentionsfilterbecken



Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Streuobstwiese; Rahmenpflanzung;
Leitungstrasse; Retentionsfläche



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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

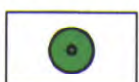


Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

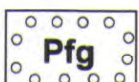
Begünstigte: GFL: Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EnBW

LR: Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar



Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



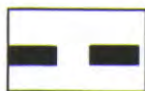
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

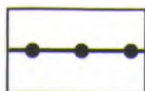
Pflanzgebotsflächen: Pfg 1 und Pfg 2



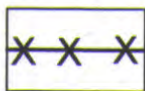
Ablagerung "Hölderle" Nr. 00086
laut Altlastenkataster der Stadt Rottenburg am Neckar
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



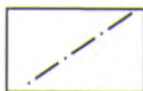
Grenze des Bebauungsplanes
"Gewerbepark Ergenzingen- Ost - 3. Änderung"

Nachrichtliche Übernahme



Wasserschutzgebiet
Schutzzone III B

Sonstige Planzeichen



Schutzstreifen entlang Hochspannungsleitung mit eingeschränkter Nutzung



Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Nutzungsschablone

GE	
GRZ	a
L _{WA} " Tags	L _{WA} " Nachts
max. OAB	
SHD / FD	

Gebietsart

Grundflächenzahl / Bauweise

Flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA} in dB (A)

maximale oberste Außenwandbegrenzung

Dachform, Dachneigung (SHD = Sheddach, FD = Flachdach)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I.S.1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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)

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I, S. 504), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558).

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Gewerbegebiet (GE1, GE2, GE3) § 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 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 Stuttgarter Straße 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 Stuttgarter Straße (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. Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig.

- g. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- h. Im Gewerbegebiet GE 3 ist großflächiger Einzelhandel in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist im Gebiet GE 3 nicht zulässig, zentrenrelevante Randsortimente sind bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen des bestehenden Elektroabholmarktes (Mercedesstraße 8) sind unterhalb der Großflächigkeit zulässig.
- i. Büronutzungen sind in der mit GE1 festgesetzten Fläche ausnahmsweise und in den mit GE 2 und GE 3 festgesetzten Flächen allgemein zulässig.
- j. In den Gebieten GE 1 und GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, welche den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} von 62 dB (A) Tags und 52 dB (A) Nachts nicht überschreiten.
- k. In dem Gebiet GE 3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, welche den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} von 62 dB (A) Tags und 47 dB (A) Nachts nicht überschreiten.

1.1.2 Nicht zulässig sind:

- a. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen.
- b. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Unselbstständige und untergeordnete Lagerplätze.
- d. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- e. Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind.
- 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. Büronutzungen in dem mit GE 1 gekennzeichneten Bereich.

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 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist das vorhandene Geländeniveau 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.

Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Höhen ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks einnehmen. Darüber hinaus dürfen diese Gebäude oder Gebäudeteile im Bereich der mit einer maximalen obersten Außenwandbegrenzung von 15 m (max. OAB = 15 m) festgesetzten Flächen eine Höhe von 25 m nicht überschreiten; bei einer festgesetzten maximalen obersten Außenwandbegrenzung von 12 m (max. OAB = 12 m) ist eine Höhe von 15 m einzuhalten.

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
In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Anbauverbotsflächen) sind sämtliche baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen unzulässig. Die Breite des zeichnerisch festgesetzten Anbauverbotsstreifens beträgt 15m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 6939.
8. **Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Bei Grundstücken, die entlang der Planstraße 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 8,0 m Breite als Ausnahme zugelassen werden.

Für Teilbereiche zur K 6939 sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.
9. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei
Planstraße A: 13,50 m; Planstraße B: 8,00 m; Planstraße C: 8,00 m
10. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Es sind folgende Flächen festgesetzt:
- Wirtschaftswege (W)
11. **Versorgungsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

12. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB
Als **"Öffentliche Grünflächen"** sind festgesetzt:

- "Leitungstrasse"

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist entsprechend Ihrer Funktion als eine durch Gehölzgruppen strukturierte Rasen-/ Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen. Im Bereich der "Leitungstrasse" sind großkronige Bäume nicht zulässig.

- "Retentionsfläche"

Im südöstlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist eine Öffentliche Grünfläche mit integriertem Retentions-Filterbecken überwiegend als Rasenfläche bzw. Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen (Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, s. Kap. I.13). Unter Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Retentions-Filterbeckens sind in den Randbereichen Einzelbäume zu pflanzen. Vom Fahrbahnrand der K 6939 ist bei großkronigen Bäumen ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten.

- „Streuobstwiese“

Die im Plan gekennzeichnete Fläche dient überwiegend der Erhaltung und dauerhaften Pflege der vorhandenen Obstbäume. Darüber hinaus beinhaltet die geplante öffentliche Grünfläche auch westlich und nördlich der vorhandenen Streuobstwiese gelegene Teilflächen, welche derzeit insbesondere als Wegeflächen genutzt werden. Diese Bereiche werden im Zuge der Gebietsentwicklung entsiegelt und in eine Grünfläche/ Streuobstwiese umgewandelt. Ergänzende Obstbaumpflanzungen sind entsprechend der empfohlenen Pflanzliste 3 durchzuführen (siehe Hinweise III.5)

- „Rahmenpflanzung“

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche ist mindestens ein Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise III.5). Vom Fahrbahnrand der K 6939 ist bei großkronigen Bäumen ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten.

In den "Öffentlichen Grünflächen" mit der Zweckbestimmung „Leitungstrasse“ und „Retentionsfläche“ sind Anlagen für die flächenhafte Versickerung oder zur Regenrückhaltung (z.B. Mulden) sowie zur Bereitstellung von Löschwasser (z.B. Löschwasserteiche) zulässig.

13. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein Retentions-Filterbecken herzustellen. Dieses dient der Aufnahme und Reinigung des Niederschlagswassers der Straßenflächen und belasteter Hofflächen (vgl. Kap. IV.5.2).

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

14.1 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 abzuführen (vgl. Kap. IV 5.2).

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

Temporär genutzte Stellflächen, Fußwege bzw. notbefahrbare Wege sind mit wasserundurchlässigen 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.

14.2 Erdaushub/ Verwertung des Oberbodens

Sofern der vorhandene Oberboden für einen späteren Bodenauftrag im Bereich des Baugrundstücks benötigt wird, ist er getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes ordnungsgemäß zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Zur weiteren Verwertung des im Bereich des Baugrundstücks nicht mehr erforderlichen Oberbodens sind die Hinweise (vgl. Kapitel III.3) zu beachten.

14.3 Grünflächen

Die festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ sowie die mit Pflanzgebot "Pfg 1" und "Pfg 2", belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Eine besondere Bedeutung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kommt den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ und „Leitungstrasse“ zu (vgl. Kapitel I.12).

14.4 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.

14.5 Feuerwehrzufahrten und Rettungswege

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

15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Flächen der Hauptversorgungsleitungen und ihrer Schutzstreifen werden im Lageplan zeichnerisch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EnBW Regional AG festgesetzt. Innerhalb der belasteten Flächen sind Hochbauten nicht und eine andere Nutzung (u.a. Stellplätze, Tiefgaragen) nur im Einvernehmen mit der EnBW zulässig. In einem Radius von 10 m von den äußeren sichtbaren Mastfundamenten sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig. Eine ungehinderte Zufahrtsmöglichkeit für LKW zu den Maststandorten ist zu gewährleisten. An der östlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein Mast der 380 kV-Leitung, hier ist aufgrund des Abstandes von 5 m zum geplanten Feldweg in Abstimmung mit der EnBW Regional AG ein Anprallschutz (Leitplanke o.ä.) vorzusehen.

Leitungsrecht (LR)

Für Entwässerungsleitungen südlich der Planstraße A wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar (SER) festgesetzt.

16. 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.

In den Pflanzgebotsflächen sind erforderliche Grundstückszufahrten, Rettungswege oder Feuerwehrzufahrten sowie Stützmauern zulässig.

Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen einhalten.

16.1 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 Kap. III.5). Die Anpflanzungen sind insbesondere in den Pflanzgebotsflächen "Pfg 1" und "Pfg 2" unterzubringen. Anpflanzungen nach 16.2 und 16.3 werden angerechnet.

16.2 "Pfg 1": Einbindung des Baugebietes

Die mit "Pfg 1" festgesetzten Flächen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist unzulässig.

Je 100 m² Fläche ist mindestens ein Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise III.5). Vom Fahrbahnrand der K 6939 ist bei großkronigen Bäumen ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten.

Anpflanzungen nach I.16.1 (Einzelbaumpflanzungen) werden angerechnet.

In den in der Planzeichnung als "Pfg 1" festgesetzten Flächen entlang der K 6939 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sonstige Nebenanlagen sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

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

Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist unzulässig. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise III.5)

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

16.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen.

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert wird und dann einer Verdunstung bzw. Versickerung zugeführt wird (s. Kap. IV 5.1). Die Fläche für die Verdunstung bzw. Versickerung muss 20% der Dachfläche betragen. Zusätzlich zu Ziffer I.16.1 (Einzelbaumpflanzungen) ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe Hinweise III.5). 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.

17. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

18. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Geräuschkontingentierung:

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} weder tags (06-22 Uhr) noch nachts (22-06 Uhr) überschreiten.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} bezeichnet die (fiktive) Emission eines Quadratmeters eines Gewerbegrundstücks und wird auf die gesamte Grundstücksgröße hochgerechnet.

Für das Plangebiet werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} festgesetzt:

- GE 1 und GE 2: L_{WA} Tags 62 dB (A); L_{WA} Nachts 52 dB (A)

- GE 3: L_{WA} Tags 62 dB (A); L_{WA} Nachts 47 dB (A)

Maßgebend ist die DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Stand Dezember 2006.

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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 (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992, GBl. 1992, S. 49). Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Auf die Beschränkungen und Verbote der RVO wird ausdrücklich hingewiesen.

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. Baugrund

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Baugrundgutachten vor:
Baugrundgutachten für das Baugebiet „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2111004 (1), Rottenburg am Neckar, 14.09.2011.
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.

3. Bodenschutz/ Verwertung des Oberbodens

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.

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschieben und getrennt zu lagern. Mit dem Ziel einer Verwertung des hochwertigen Oberbodens, hat die Stadt Rottenburg am Neckar in Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen/ Abteilung Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz eine Bestandserhebung von landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt, welche für die Aufbringung von Oberboden geeignet sind. Die Unterlagen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

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.

4. Hochspannungsleitungen

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

5. Pflanzlisten

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

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

Es sollten nur heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

6. Ansaat standortgerechter Wiesengras-/ Kräutermischungen:

Für Naturschutz/ Ausgleichsflächen ist eine Samenmischung gebietseigener Wildkräuter und -gräser HK 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) geeignet, die auch über das Internet vertrieben wird. Regionale Wildherkünfte haben gegenüber züchterisch veränderten und gebietsfremden Herkünften u.a. den Vorteil einer besseren Anpassung an die Standortbedingungen. Zudem bieten Sie ein höheres Potenzial zur Entwicklung naturraumtypischer Pflanzengesellschaften und vermeiden eine Florenverfälschung.

7. Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen

Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen der EnBW Regional AG 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.

8. 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.

9. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen wird die Verwendung von LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Natriumdampf-Hochdrucklampen empfohlen. 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.

10. Kampfmittel

Im Rahmen einer Luftbildauswertung wurden Blindgängerverdachtspunkte festgestellt. Darüber hinaus kann in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser Anhaltspunkte wird im Zusammenhang mit dem Bau der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) eine flächenhafte Vorortprüfung durchgeführt, mögliche Kampfmittel-Verdachtsflächen werden durch Aufgrabungen überprüft.
Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht bescheinigt werden

11. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Straßenkörpers der K 6939 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der K 6939 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Tübingen vorgenommen werden.

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben des Landratsamtes bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Landratsamt vorgenommen werden.

12. Oberirdische Hauptversorgungsleitung/ Nutzung des Schutzstreifens

Die EnBW Regional AG übernimmt keine Haftung, sofern es im Zusammenhang mit der Nutzung des Schutzstreifens als Stellplatzfläche durch Vogelkot oder den Abwurf von Eis von der Leitungsstrasse zu Schäden kommt.

13. Bauantrag (Erforderliche Unterlagen)

Dem Bauantrag

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

14. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

15. Grundwasserschutz

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.

16. Löschwassernetz/ Feuerwehruzufahrten

Aus dem Löschwassernetz müssen 192 m³ über 2 Stunden verfügbar sein. Entnahme aus Hydranten. Feuerwehruzufahrten sind nach DIN 14090 zu erstellen.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8. August 1995, (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 10. November 2009 (GBl. Nr. 19, S. 615), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814).

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

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.16.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorliegen. Oberlichter, Sheds und Lüftungsöffnungen oder Aufenthaltsflächen sind zulässig und müssen nicht begrünt 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, sofern die festgesetzte Dachbegrünung eingehalten wird. Als aufgeständerte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

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, Fesselballone, 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

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 an den Regenwasserkanal anzuschließen. 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.14.4 sind zu beachten.

Rottenburg am Neckar, den 07.03.2012

Rottenburg am Neckar, den 07.03.2012

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt