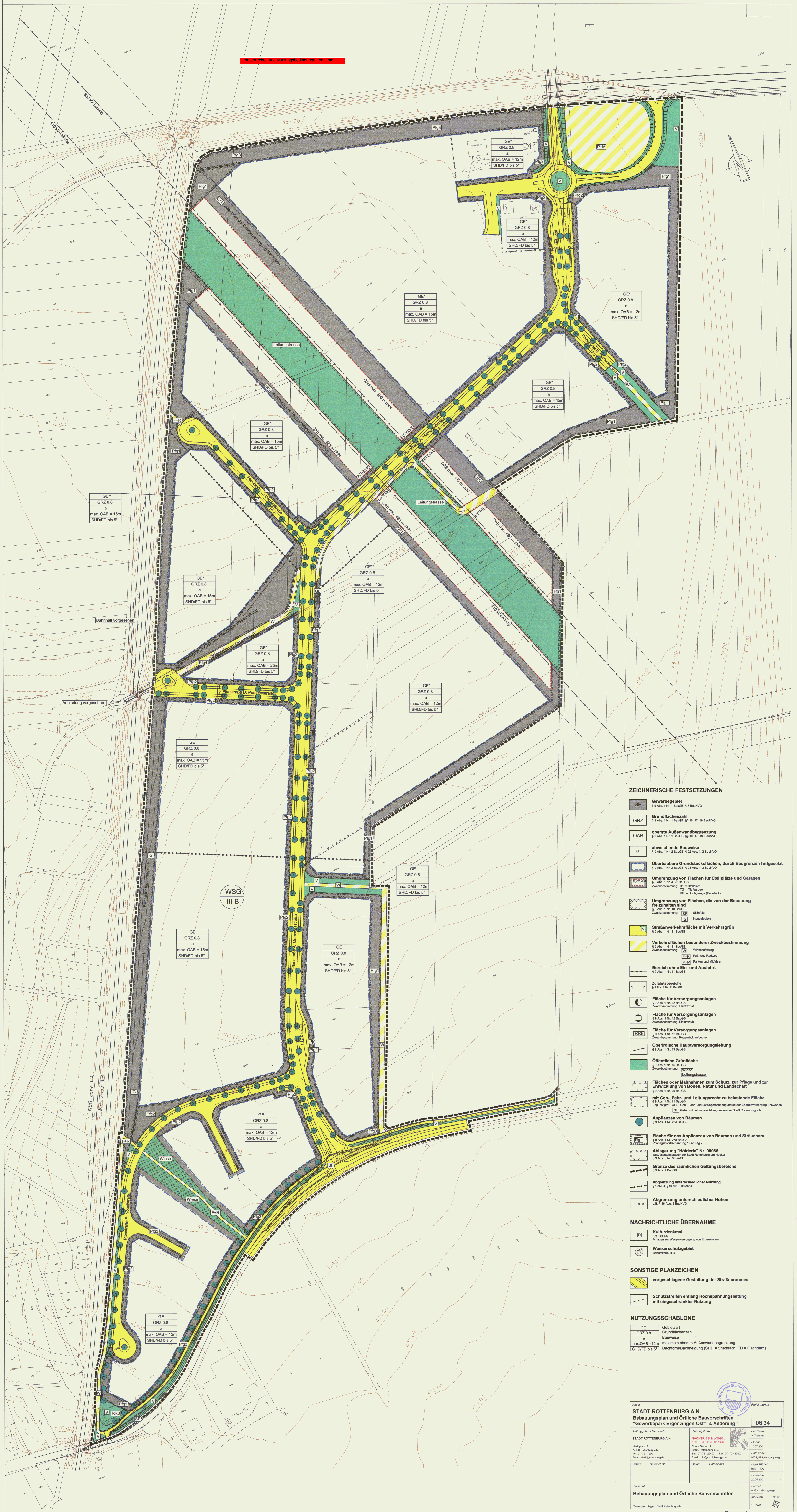






# **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO**

## **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)

**3. Änderung**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

### **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)

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

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

### **1.1 Gewerbegebiet (GE /GE \*/ 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 \*/ GE \*\* festgesetzten Teilflächen sind keine Beherbergungsbetriebe zulässig.
- g. In mit GE \*\* festgesetzten Teilflächen sind zudem keine schutzwürdigen Räume mit Nachttaätigkeit (z.B. Büroräume mit Nachttaätigkeit) zulässig.

**3. Änderung**

### 1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. Auf jedem Betriebsgrundstück der mit GE gekennzeichneten Bereiche jeweils eine Wohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. In den mit GE \* / GE \*\* gekennzeichneten Bereichen sind keine Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- 3. Änderung**
- 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. 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 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. Diese Festsetzung gilt nicht für die im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen zulässigen Parkierungsbauwerke.

Die im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen zulässigen Parkierungsbauwerke dürfen folgende Flachdachhöhen nicht überschreiten:

- im Schutzstreifen der 380-kV-Leitung 490,0 m üNN
- im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung 488,0 m üNN

## 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 m<sup>2</sup>, 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 in der Planzeichnung als "Pfg 3" festgesetzten Flächen entlang der B 28 a und der K 6939 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sonstige Nebenanlagen sowie Werbeanlagen nicht zulässig.
- Die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen in der Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Entlang der Bahnlinie ist eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, für die Unterbringung eines Industriegleises ("IG") festgesetzt.
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 B 28 a, zur K 6939 und beim Kreisverkehrsplatz sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.
9. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei
- |                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Planstraße A und F (Mercedesstraße) | 15,5 m |
| Planstraße C (Dornierstraße)        | 10,5 m |
| Planstraße D (Porschestraße)        | 15,0 m |
| Planstraße E (Nobelstraße)          | 10,5 m |
10. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Es sind folgende Flächen festgesetzt:
- Fuß- und Radwege (F+R)
  - Mitnahme-Parkplatz (P +M)
  - Wirtschaftswege (W)
11. **Versorgungsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
In der Planzeichnung sind Flächen für Umspannstationen der Energieversorgung Schwaben, für eine Gasreglerstation der Stadtwerke und ein Regenrückhaltebecken der Stadt festgesetzt.



- 12. Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB  
Als "**Öffentliche Grünflächen**" sind festgesetzt:  
- "Leitungstrasse"  
- "Wiese"  
In den "Öffentlichen Grünflächen" sind Anlagen für die flächenhafte Versickerung oder zur Regenrückhaltung (z.B. Mulden) sowie zur Bereitstellung von Löschwasser (z.B. Löschwasserteiche) 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 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 festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die mit Pflanzgebot "Pfg 1", "Pfg 2", "Pfg 3" und "Pfg 4" belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
- Die Festsetzungen I.17.2 – 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 Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, daß keine Fallen für Insekten entstehen.



### **13.6 Stellplätze**

Ebenenerdige Stellplätze sind mit offenen Fugen auszubilden und 10 v. H. der ebenenerdigen 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 Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. nach DIN 18917 herzustellen.

### **14. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Flächen der Hauptversorgungsleitungen und ihrer Schutzstreifen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Schwaben AG (EVS) belastet. Innerhalb der belasteten Flächen ist eine Bebauung nicht und eine andere Nutzung nur im Einvernehmen mit der EVS zulässig. In einem Radius von 10 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig. Eine ungehinderte Zufahrtsmöglichkeit für LKW zu den Maststandorten ist zu gewährleisten.

Für die Verdolung des Wassergrabens in Gebietsmitte wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.

### **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 und zur Bahnstrecke orientierten Gebäudefassaden überschritten (Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109). 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.

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

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

#### **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, 17.3 und 17.4 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 Planstraßen 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**

Die gekennzeichneten Flächen dienen der Begrünung von Flächen entlang der Verkehrswege in Abstimmung mit den Erfordernissen der Straßenplanung. Es sind extensive Wiesenflächen anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist mit Ausnahme der festgesetzten Sichtfelder 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

### **17.5 "Pfg 4": Wassergraben**

Die mit "Pfg 4" belegte Fläche ist als extensive Wiese mit einzelnen Bäumen und Sträuchern dauerhaft anzulegen. Pro 200 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher aus den Pflanzlisten 1, 2, 3 und 4 zu pflanzen und zu erhalten.

### **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 5. sind zu beachten.

### **17.7 Öffentliche Grünflächen "Leitungstrasse"**

Im Bereich der "Leitungstrasse" sind großkronige Bäume nicht zulässig.

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



18. **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.
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

1. **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.
2. **Kulturdenkmal Historische Wasserleitung**  
Die "Anlage zur Wasserversorgung von Ergenzingen, Brunnenstuben, Ton- und Gußeisenleitungen, Laden und Laufbrunnen (Sachgesamtheit)" stellt nach § 2 DSchG ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, vor allem technikgeschichtlichen und heimatgeschichtlichen Gründen dar, an dessen Erhaltung insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse besteht.

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



**5. Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen**

Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen der Energieversorgung Schwaben 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. Private Hebeanlagen**

Im Bereich der Bahnunterführung (Planstraße D: Porschestraße) ist das in den Kellergeschossen anfallende Schmutzwasser u. U. mit privaten Hebeanlagen in den Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße zu fördern.

**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.



## IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

#### Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

#### 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 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 sowie zur Vorreinigung gering verschmutzter Niederschlagswässer von Hofflächen 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.

Entwässerungsplanungen zu Baugesuchen und wasserrechtliche Entscheidungen der Unteren Wasserbehörde werden durch die Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Ziffer 5, mit den Ziffern 5.1 bis 5.3, in den örtlichen Bauvorschriften nicht ersetzt. Von einer erlaubnisfreien Regenwasserversickerung oder Einleitung, im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 3 der VO des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom März 1999 (NiederschlagswasserVO) kann nicht ausgegangen werden.

## **5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in einem geschlossenen System über Absetzschächte einer Speicherung und/oder einer Versickerungsanlage (z.B. Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Rohr-Rigolenversickerung) zuzuleiten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dachflächen mittels Rigolen oder ähnliche Einrichtungen ist nur zusammen mit einer flächenhaften Versickerung oder in Mulden über mindestens 30 cm bewachsenen Boden zulässig. Detailregelungen ergeben sich aus der o. g. NiederschlagswasserVO und/oder den wasserwirtschaftlichen Vorgaben der Unteren Wasserbehörde im Einzelfall.

## **5.2 Niederschlagswasser von Hofflächen**

Mit Ausnahme der über die Planstraße E (Nobelstraße) und ihre Nebenstraßen erschlossenen Grundstücke ist das Niederschlagswasser von Hofflächen (z.B. Aufstellflächen, Be- und Entladeflächen, gering frequentierte Verkehrswege auf dem Baugrundstück) durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen. Über dieses offene Ableitungssystem wird das Niederschlagswasser von Hofflächen gedrosselt einem Retentions-Filterbecken zugeführt.

Neben der Retention findet in diesem Filterbecken eine Reinigung des Niederschlagswassers infolge des Durchfließens eines bewachsenen Bodenkörpers statt. Die Filterbecken sind dicht herzustellen. Der Abfluss aus den Retentions-Filterbecken muss mittels eines Kontrollschachtes jederzeit überwacht werden können. Das derart vorbehandelte Niederschlagswasser von Hofflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

Im Brandfall muss eine Ableitung des Inhaltes des Retentions-Filterbeckens in den Schmutzwasserkanal möglich sein.

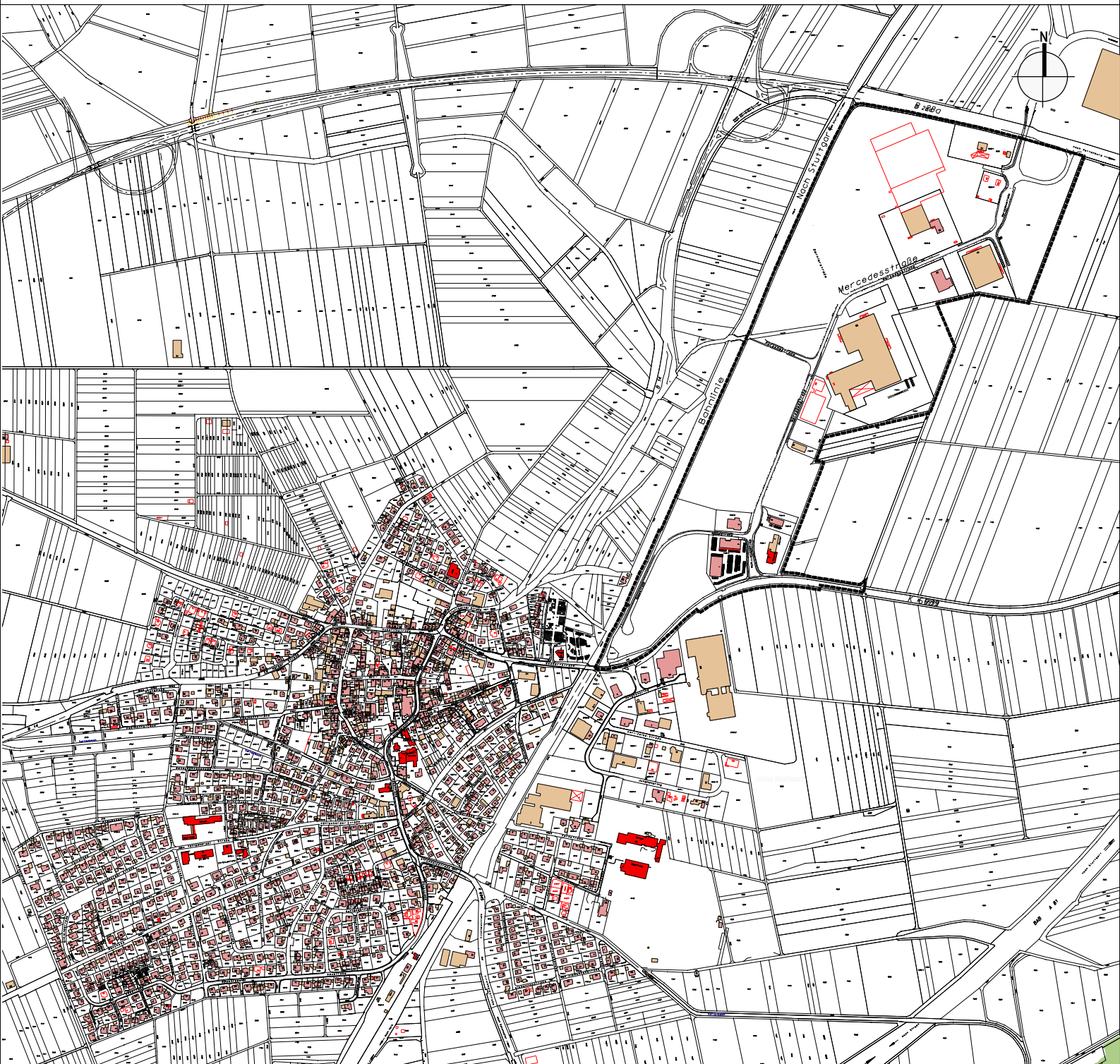
Für Be- und Entladeflächen, stark frequentierte Hofflächen u. ä., aber auch bei der Mitberücksichtigung von Löschmitteln, können weitergehende Anforderungen notwendig sein. Detailregelungen beinhalten die wasserwirtschaftlichen Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu den konkreten Baugesuchen im Einzelfall.

## **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.



## Übersichtsplan Gewerbepark "Ergenzingen - Ost" 3. Änderung





## VERFAHRENSVERMERKE 3. ÄNDERUNG

|                                                                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB                                                                   | <u>25.07.2006</u> |
| Ortsübliche Bekanntmachung                                                                               | <u>25.08.2006</u> |
| Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB                                                                       | <u>28.06.2006</u> |
| Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB                                                                     | <u>25.07.2006</u> |
| Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von                                                               | <u>05.09.2006</u> |
| bis                                                                                                      | <u>04.10.2006</u> |
| Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom                                                   | <u>10.07.2006</u> |
| und Begründung vom                                                                                       | <u>10.07.2006</u> |
| Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB                                                                      | <u>21.11.2006</u> |
| Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen<br>und örtliche Bauvorschriften<br>in der Fassung vom | <u>10.07.2006</u> |
| sowie Begründung in der Fassung vom                                                                      | <u>10.07.2006</u> |

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 21.11.2006

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB  
Datum der Rechtsverbindlichkeit

05.04.2007

Rottenburg am Neckar, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN  
ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL ERGENZINGEN

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

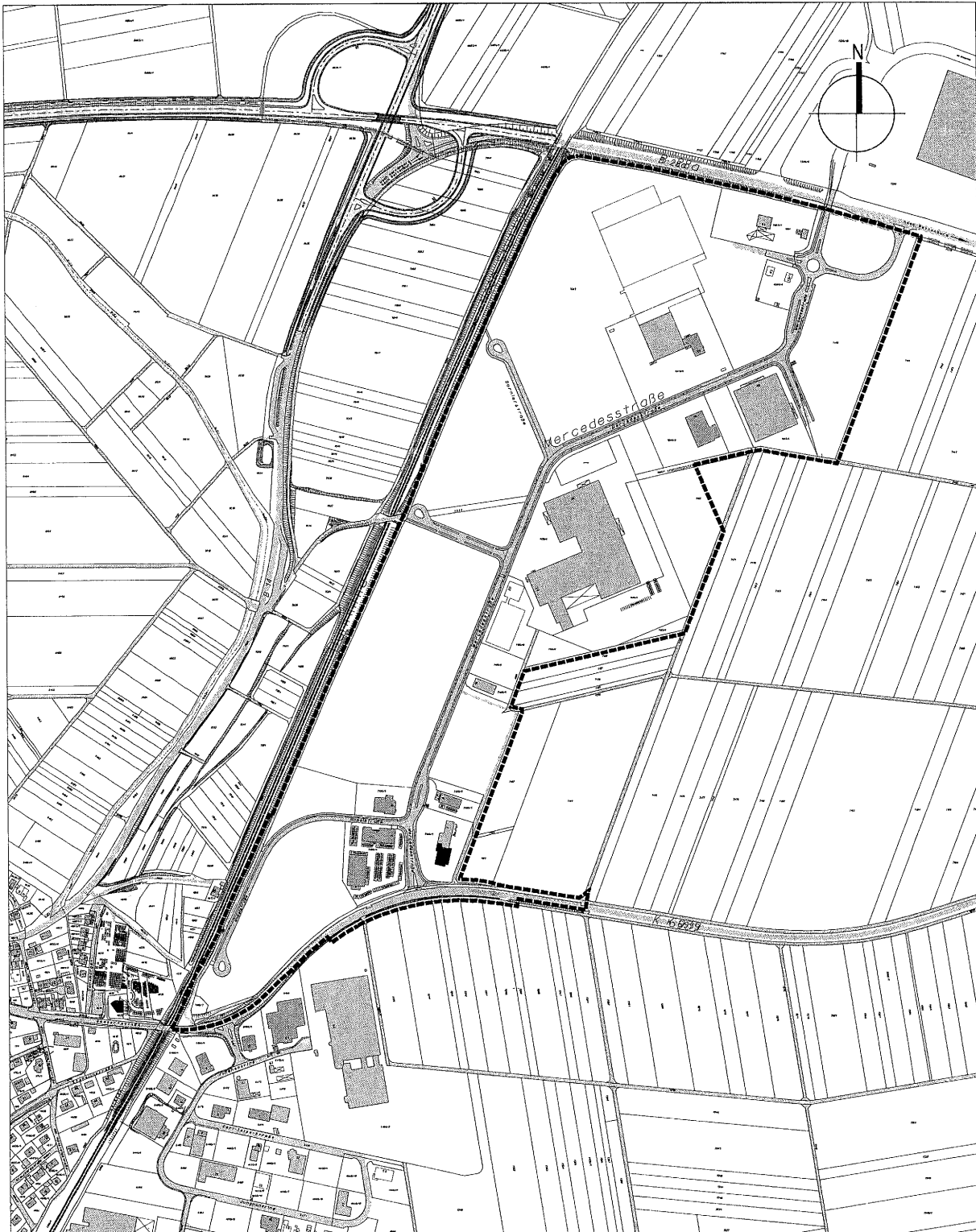
"ERGENZINGEN - OST - 3. ÄNDERUNG"

PLANTEIL VOM 10.07.2006 IN KRAFT GETRETEN AM 05.04.2007



# Bebauungsplan Gewerbepark "Ergenzingen - Ost" 3. Änderung

Rottenburg am Neckar - Ergenzingen



Stadtplanungsamt  
Rottenburg am Neckar

Begründung



# **GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **GEWERBEPARK "ERGENZINGEN – OST“, 3. ÄNDERUNG IN ROTTENBURG AM NECKAR – ERGENZINGEN**

#### **Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Teil A: Städtebauliche Begründung**

**Teil B: Umweltbericht – Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

**Rottenburg am Neckar, den 10.07.2006**



## **Inhalt**

### **A. Städtebauliche Begründung**

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Rechtskräftiger Bebauungsplan**
- 3. Änderungen**
  - 3.1 Umweltbericht
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Verkehrsflächen

### **B. Umweltbericht – Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

- 1. Einführung**
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
- 3. Zusätzliche Angaben**



## **A. Städtebauliche Begründung**

### **1. Erfordernis der Planänderung**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17. Juli 1998 trat der Bebauungsplan Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“ in Kraft.

#### 1. Bebauungsplanänderung

Wegen der Ansiedlung des Speditionsbetriebes Dachser wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Anpassungen der Bebauungsplanfestsetzungen erfolgten insbesondere hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Höhe baulicher Anlagen, der Zulässigkeit von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben im Gewerbegebiet sowie der Entwässerungskonzeption.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung trat am 25.05.2001 in Kraft.

#### 2. Bebauungsplanänderung

Um die Ansiedlung des Betriebes Bitzer mit nahezu 300 Arbeitsplätzen unterbringen zu können, wurde die 2. Bebauungsplanänderung angegangen. Nach Prüfung verschiedener Alternativen hatte sich gezeigt, dass die Unterbringung des Betriebes innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich war, weil die erforderlichen Grundstücksflächen im Zusammenhang, in der gewünschten Größe, im gewünschten Zuschnitt und am Gebietsrand gelegen nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches verfügbar waren. Mit dem 2. Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan wurden weitere Modifikationen am Planungskonzept aus dem Jahr 1997 durchgeführt. Hierbei handelte es sich insbesondere um die Anpassung der Vorschriften zur Lärmkontingentierung, um die Änderung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe und der zulässigen Nutzungen, um die Regelung der Wegeführung für den landwirtschaftlichen Verkehr, um die Vereinfachung der grünordnerischen Festsetzungen, um die Integration eines Mitfahrer-Parkplatzes im Plan sowie um die Änderung der Vorschriften zu Werbeanlagen, zur Fassadenbegrünung und –gestaltung.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung trat am 21.02.2003 in Kraft.

#### Erfordernis der 3. Bebauungsplanänderung

Das bereits im Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“ ansässige Logistikunternehmen Dachser möchte sich auf den an das jetzige Betriebsgelände nordwestlich angrenzenden Flächen erweitern.

Um dieses Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes realisieren zu können, ist der Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben, der Zulässigkeit schutzwürdiger Räume mit Nacht Tätigkeit sowie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Gewerbegebiet zu ändern. Schließlich kann der gesamte Bebauungsplan auf das aktuelle Planungsrecht umgestellt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat daher in seiner Sitzung am 25.07.2006 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 21.02.2003 (2. Änderung) erneut zu ändern und das 3. Änderungsverfahren einzuleiten.

### **2. Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Die vorgesehenen Änderungen berühren die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 17.07.1998, vom 25.05.2001 (1. Änderung) und vom 21.02.2003 (2. Änderung).



Die Ausführungen in der Begründung vom 09.03.1998, vom 07.03.2001/22.05.2001 und vom 06.03.2002/17.09.2002 werden insbesondere in den folgenden Punkten geändert:

- Gewerbelärm
- Konzeption Immissionsschutz
- Art der baulichen Nutzung
- Verkehrsflächen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden insbesondere hinsichtlich der Rechtsgrundlagen, der Art der baulichen Nutzung und der öffentlichen Verkehrsflächen geändert.

### **3. Änderungen**

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes werden auf das geänderte Baugesetzbuch umgestellt.

#### **3.1 Umweltbericht**

Das Baugesetzbuch 2004 regelt, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten (Teil B der Begründung).

Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Betrieb sowie die geplanten Erweiterungen des Logistikzentrums Dachser bedingen Lkw-Verkehr und Ladegeräusche sowohl am Tag wie auch in der Nacht. Zur Bewertung der Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.<sup>1</sup>

Die Beurteilung der Geräuschemissionen wurde für das bestehende und derzeit geplante Logistikzentrum in einer ersten Untersuchungsvariante (Bestand und Planung) für den Beurteilungszeitraum der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 5 und 6 Uhr und der Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr vorgenommen. In einer zweiten Untersuchung wurde die Gesamtanlage (Bestand, Planung und optionaler Neubau südlich der im Bebauungsplan festgesetzten Leitungstrasse) für den Beurteilungszeitraum der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 5 und 6 Uhr und der Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr beurteilt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei beiden Untersuchungsvarianten der jeweils relevante Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches während der lautesten Nachtstunde und der Tageszeit eingehalten bzw. unterschritten wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird der um 6 dB (A) verminderte Immissionsrichtwert der Nachtzeit für Gewerbegebiete (44 dB (A)) in beiden Untersuchungsvarianten in Teilbereichen überschritten. Dies bedingt den Ausschluss der im Nahbereich

---

<sup>1</sup> Schallschutz.biz – Dipl.-Ing. Armin Moll, Schalltechnische Untersuchungen, Erweiterung eines DACHSER-Logistikzentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ der Stadt Rottenburg, Gutachten Nr. 4575, Wittlich, 10.07.2006



des Logistikunternehmens im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung sowie den Ausschluss von allgemein zulässigen Beherbergungsbetrieben.

Darüber hinaus werden beim Untersuchungsfall der Gesamtanlage in Teilbereichen der um 6 dB (A) verminderte Richtwert der Tageszeit (59 dB (A)) durch den Beurteilungspegel der lautesten Nachtstunde überschritten, so dass hier schutzwürdige Räume mit Nachttätigkeit (Beispiel: Büroräume mit Nachttätigkeit) ausgeschlossen werden müssen.

Der Vergleich der Beurteilungspegel der Tageszeit mit den Immissionsrichtwerten der Tageszeit lässt erkennen, dass in nahezu allen Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung sind diese Überschreitungen unbedenklich und können auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgeschichtet werden.

### **Die geänderte Konzeption sieht wie folgt aus:**

Nördlich der Dornierstraße und der Leitungstrasse ist Gewerbegebiet\* (GE\*) festgesetzt. In diesem Bereich sind die im restlichen Bebauungsplangebiet allgemein zulässigen Beherbergungsbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen. Dieser Nutzungsausschluss wird für die südlich angrenzenden Teilbereiche im Nahbereich der geplanten Dachser-Erweiterungen übernommen.

Darüber hinaus werden Teilbereiche als GE \*\* festgesetzt, in denen schutzwürdige Räume mit Nachttätigkeit ausgeschlossen werden.

### **Entschädigungsansprüche**

#### Vertrauensschaden (§ 39 BauGB)

Ein Entschädigungsanspruch nach § 39 BauGB kann entstehen, wenn Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben und die Aufwendungen durch die Änderung des Bebauungsplanes an Wert verlieren.

Von den Änderungen des Bebauungsplanes betroffen, ist neben den noch in städtischem Besitz stehenden unbebauten Grundstücken, das Betriebsgrundstück der Firma Bitzer. Ansprüche auf Entschädigung nach § 39 BauGB für die städtischen Grundstücke können somit ausgeschlossen werden. Aufwendungen der Firma Bitzer in Bezug auf die auszuschließenden Nutzungen sind nicht bekannt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand auch hier eine Entschädigung ausgeschlossen sein dürfte.

#### Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB)

Eine Entschädigung nach § 42 BauGB kann für das Betriebsgrundstück der Firma Bitzer allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Eine Entschädigung kann verlangt werden, wenn durch die Nutzungsaufhebung oder -änderung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Der Entschädigungsbetrag bemisst sich nach dem Unterschied des Grundstückswertes zwischen dem Wert aufgrund der zulässigen Nutzung und dem Wert, der sich durch die Aufhebung oder Änderung ergibt, wenn diese innerhalb einer Frist von sieben Jahren nach Zulässigkeit eintritt. Da die Gewerbegebietsnutzung erhalten bleibt und lediglich einzelne Nutzungen und/oder Vorhaben (nämlich die zulässigen Beherbergungsbetriebe, die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen und schutzwürdige Räume mit Nachttätigkeit) auf den bereits baulich genutzten Grundstücken künftig nicht mehr zulässig sein sollen, dürfte der vom Gutachterausschuss zu ermittelnde Differenzbetrag nur unwesentlich sein bzw. im ungünstigsten Fall eine überschaubare Größenordnung erreichen.



### **3.3 Verkehrsflächen**

#### **Die geänderte Konzeption sieht wie folgt aus:**

Zur Erschließung des Dachser-Betriebsgeländes wird von der bestehenden Stichstraße entlang des Tankstellengeländes eine öffentliche Verkehrsfläche nach Süden geführt, die auch der Zweiterschließung des Musterhaus-Geländes dienen kann.

## **B. Umweltbericht – Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

### **1. Einführung**

Im Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“ in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen soll der bestehende Logistikstandort der Firma Dachser erweitert werden. Die Erweiterung besteht aus einer angegliederten Umschlaghalle, einem Blocklager, einem Hochregallager sowie Parkierungs- und Rangierflächen für LKW und PKW. Als Voraussetzung für die Realisierung der Erweiterungsplanung ist der geltende Bebauungsplan weiterzuentwickeln sowie für die Bebauungsplanänderung eine Umweltprüfung<sup>2</sup> durchzuführen. Diese wird durch ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Schallschutz.biz - Dipl. Ing. Armin Moll, Wittlich fachplanerisch unterstützt.

Es bestehen keine Möglichkeiten der **Abschichtung** von Prüferfordernissen. Die Umweltprüfung kann jedoch inhaltlich auf eine Vielzahl an planerischen Grundlagen zurückgreifen.

Die **wesentlichen umweltrelevanten Ziele** werden durch die entsprechenden fachgesetzlichen Vorgaben vorgegeben. Ortsbezogene Zielvorgaben wurden im städtebaulichen Rahmenplan zum Gewerbepark entwickelt.

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Bedeutsame **Umweltqualitäten und/oder –empfindlichkeiten** liegen im Bereich des Schutzgutes Mensch sowie im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser. Die Zusammenhänge wurden bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes 1997 sowie bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2002 aufgezeigt. Anzusprechen ist darüber hinaus die vorhandene Belastung und Überformung des Gebietes, da sich bereits eine Vielzahl an Betrieben angesiedelt haben.

Die **Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans** wurden prognostiziert. Durch die Änderung des Bebauungsplans

- nimmt die Belastung der Gesundheit und des Wohlbefinden des Menschen durch Verkehrszunahme und Betrieb des Logistikzentrums zu (Lärmbelastung);
- wird im Bereich der Erweiterungsflächen der Boden auf max. 55.900 qm überformt und verändert. Planungsrechtlich verändert sich die Situation durch die Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung einer öffentlichen Straße geringfügig.
- beeinträchtigen die Gebäude mit ihrer Höhe von punktuell ca. 17 m das Landschaftsbild. Planungsrechtlich verändert sich die Situation durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht.
- Natura 2000 Flächen sind nicht betroffen.

Bei **Nichtausführung des Bauleitplans** ergeben sich für die Umwelt keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

---

<sup>2</sup> Umweltbericht: HHP – HAGE+HOPPENSTEDT PARTNER, Rottenburg, 10.07.2006



Für die auftretenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt werden **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung dieser Auswirkungen** vorgeschlagen:

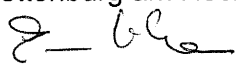
- Die Lärmuntersuchung und Prognose zeigen die grundsätzliche Zunahme der Lärmbelastung auf. Der Gutachter weist auf die Einhaltung der erforderlichen Grenzwerte hin und schlägt entsprechende Maßnahmen vor. Diese Maßnahmen wurden im Verfahren geprüft und werden planungsrechtlich auch festgesetzt:
  - Ausschluß der allgemein zulässigen Beherbergungsbetriebe in den südöstlich und südwestlich der Erweiterung von Dachser Logistik angrenzenden Bereichen
  - Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung in den südöstlich und südwestlich der Erweiterung von Dachser Logistik angrenzenden Bereichen
  - Ausschluß von schutzbedürftigen Räumen mit Nacht Tätigkeit in den direkt angrenzenden Bereichen der Optionsfläche von Dachser
- Die Versiegelung erhöht sich planungsrechtlich geringfügig, da auf dem Gebiet der Erweiterungsfläche eine öffentliche Straße festgesetzt wird. Die hierdurch erfolgte Änderung der Versiegelung ist nicht erheblich; es sind keine ausgleichenden Maßnahmen festzusetzen.
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine Gebäudehöhe von ca. 17 m sind durch die bereits bebaute Umgebung sowie der bereits festgesetzten Gebäudehöhe von 15 m nicht erheblich.
- Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind durch die bereits im bestehenden Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen sowie dem zugrunde liegenden Entwässerungskonzept des Gewerbeparks geregelt; sie werden nicht geändert, eine verbleibende Beeinträchtigung ist nicht anzusprechen.
- Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft werden durch die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und dem zugrunde liegenden Freiraumkonzept des Gewerbeparks geregelt; sie werden nicht geändert, eine verbleibende Beeinträchtigung ist somit nicht anzusprechen.

### 3. Zusätzliche Angaben

Auswertung der Beteiligung der Planungsträger und der Öffentlichkeit: Für das Änderungsverfahren wurde vom 09.06.2006 - 07.07.2006 ein **Scoping** durchgeführt; am 28.6.2006 wurde die Öffentlichkeit informiert. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Ziel der **Umweltüberwachung** ist die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Vorgesehen ist eine Überprüfung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm), die zu erfolgenden Pflanzmaßnahmen hinsichtlich Durchführung und Funktionsfähigkeit sowie auf alle Schutzgüter hinsichtlich unvorhergesehener Auswirkungen.

Rottenburg am Neckar, den 10.07.2006

  
Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar, den 10.07.2006

  
Gottfried Hage  
HHP HAGE + HOPPENSTEDT PARTNER  
Raumplaner - Landschaftsarchitekt