

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

**BEBAUUNGSPLAN UND
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"GEWERBEPARK DÄTZWEG – 1. BAUABSCHNITT"**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)“

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Definition zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Rottenburg am Neckar, Stand Juli 2013

Für die Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird folgende Aufteilung vorgenommen.

Innenstadtrelevante Sortimente

- Akustik- und Optikbedarf
- Antiquitäten
- Bekleidung
- Briefmarken und -Münzen
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (kleinteilig), Computer (kleinteilig), Kameras, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software.
- Fahrräder und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien
- Haushaltswaren
- kleinteiliges Kinderzubehör (Baby- und Kleinkinderartikel)
- kleinteiliges Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Bücher, kleinteilige Büroartikel
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinteilige Sportartikel
- Stoffe, Gardinen, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Uhren, Schmuck

Nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Antennen – Satellitenanlagen
- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Fliesen, Rollläden und Markisen, Gitter, Rollos, Sanitärbedarf
- Bettwaren, Matratzen
- Elektrogroßgeräte, Unterhaltungselektronik (großteilig), Computer (großteilig), Leuchten und Lampen, Haushaltstechnik
- Getränke
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kamine, Kachelöfen, Herde
- KFZ und Motorräder, Zubehör, Maschinen und Werkzeuge, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Küchen und Kücheneinrichtungen
- Malereibedarf, Farben, Lacke, Tapeten
- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
- Pflanzen und Zubehör, Torf und Erde, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartengeräte, Gewächshäuser, Sämereien
- großteilige Sport- und Campingartikel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zoologischer Bedarf, Kleintiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel
- Waffen, Angler- und Jagdbedarf

Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, „Lebendiges Zentrum 2020“ (Stand: August 2009);
aktuelle Überprüfung durch die GMA, auf Grundlage der Erhebung 2009 / 2013

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

1.1 Sondergebiet "Einzelhandel – Zweckbestimmung Einkaufszentrum"

gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Sondergebiet dient in drei Nutzungsbereichen (SO 1, SO 2, SO 3) als Einkaufszentrum vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vorstehend aufgeführten Sortimentsliste, sowie von die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, einer Tankstelle und einer Gastronomie.

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen, Fahrtreppen und Aufzügen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Kassenvorraum (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Windfang, Schaufenster, und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden, sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).

1.1.1 Zulässig sind im Nutzungsbereich SO 1: Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO:

Dieses Gebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Verkauf an letzte Verbraucher mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 9.245 qm. Parkierungsanlagen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Im Einkaufszentrum sind folgende Verkaufsflächenobergrenzen (VK) für die nachfolgend aufgeführten Warensortimente zulässig:

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| • Elektromarkt | maximal VK 1.900 qm |
| • Gartenmarkt | maximal VK 5.000 qm* |
| • Möbel (inkl. Matratzen) | maximal VK 799 qm |
| • Zoologischer Bedarf | maximal VK 747 qm* |
| • Autoteile-/Zubehör | maximal VK 799 qm |

* Das Warensortiment „Zoologischer Bedarf, Kleintiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel“ ist für das Einkaufszentrum auf eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm Verkaufsfläche begrenzt.

Die Zulässigkeit von **zentrenrelevanten Randsortimenten** als untergeordnete Verkaufsfläche, ist für das Einkaufszentrum auf maximal 800 qm begrenzt.

Die genannten Verkaufsflächenobergrenzen dürfen durch die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

Sonstige, nicht wesentlich störende Betriebe, soweit diese mit der besonderen Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind, sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich in der Form von Imbissbetrieben mit einer Gastraumgröße von nicht über 50 m².

Ausnahmsweise können auch andere Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Warensortiment (vgl. Sortimentsliste) zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass kein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung, insbesondere gegen das Beeinträchtigungsverbot, besteht.

Ausgeschlossen sind:

Vergnügungsstätten aller Art sind nicht zulässig.

1.1.2 Zulässig sind im Nutzungsbereich SO 2:

Tankstellen mit Verkaufsshop mit einer VK von maximal 200 qm und Autowaschanlage, Parkierungseinrichtungen deren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Sonstige, nicht wesentlich störende Betriebe, soweit diese mit der besonderen Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind.

Ausgeschlossen sind:

Vergnügungsstätten aller Art sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

1.1.3 Zulässig sind im Nutzungsbereich SO 3:

Gastronomie: Café, Schnellrestaurant, Thekenverkauf

Parkierungseinrichtungen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Sonstige, nicht wesentlich störende Betriebe, soweit diese mit der besonderen Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind.

Ausgeschlossen sind:

Vergnügungsstätten aller Art sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet

§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

MI und MI*:

Zulässig sind:

- Wohn- und Geschäftsgebäude, Wohnen beschränkt auf Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – Zweckbestimmung: Wohnheim für Studenten und Auszubildende
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Erdgeschoss ist gemäß § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO Wohnen unzulässig, ab dem 1. Obergeschoss ist Wohnen beschränkt auf Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Wohnheim für Studenten und andere Auszubildende) zulässig.

MI und MI*:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Fremdwerbung,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 auch in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind:
Insbesondere Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros,
Automatenspiellhallen, Videospiehhallen, Computerspiellhallen, Spielkasinos,

- Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- offene Lagerplätze,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Fremdwerbung,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bedingte Festsetzung § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Bebauung im Sondergebiet (SO 1, SO 2 und SO 3) ist erst dann zulässig, wenn die Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe), und in den Mischgebieten (MI/MI*) so gestaltet oder bebaut sind, dass sie die im Bebauungsplan vorgesehene Schutzfunktion für das bestehende Wohngebiet „Dätzweg“ erfüllen kann.

3. 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.

3.1 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Bei der Berechnung der GRZ bleiben Flächen die als private Grünflächen festgesetzt sind unberücksichtigt.

GRZ entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (Kappungsgrenze).

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

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist die Hinzurechnung der im Lageplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bebauungsplan ist die minimale und maximale Gebäudehöhe (GH) in m (Meter) festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt für die GH für SO 2, SO 3, GEe, MI und MI* gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück.

Gebiet	Maßgebliche Erschließungsstraße
SO 2	Planstraße B
SO 3	Planstraße C
GEe	Planstraße A (Nord)
MI	Planstraße A (Ost)
MI*	Planstraße C

Im SO 1 wird eine Mindest-EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) von 351,0 m ü NN festgesetzt, diese gilt als maßgebliche Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe.

Als GH ist definiert

- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Für die Gebiete MI, MI* und GEe sind die vorgegebenen Mindest-Gebäudehöhen zwingend einzuhalten. Die Mindestgebäudehöhe und die maximale Gebäudehöhe sind identisch.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen/ technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

GH, EFH siehe Planeinschrieb

4. Bauweise

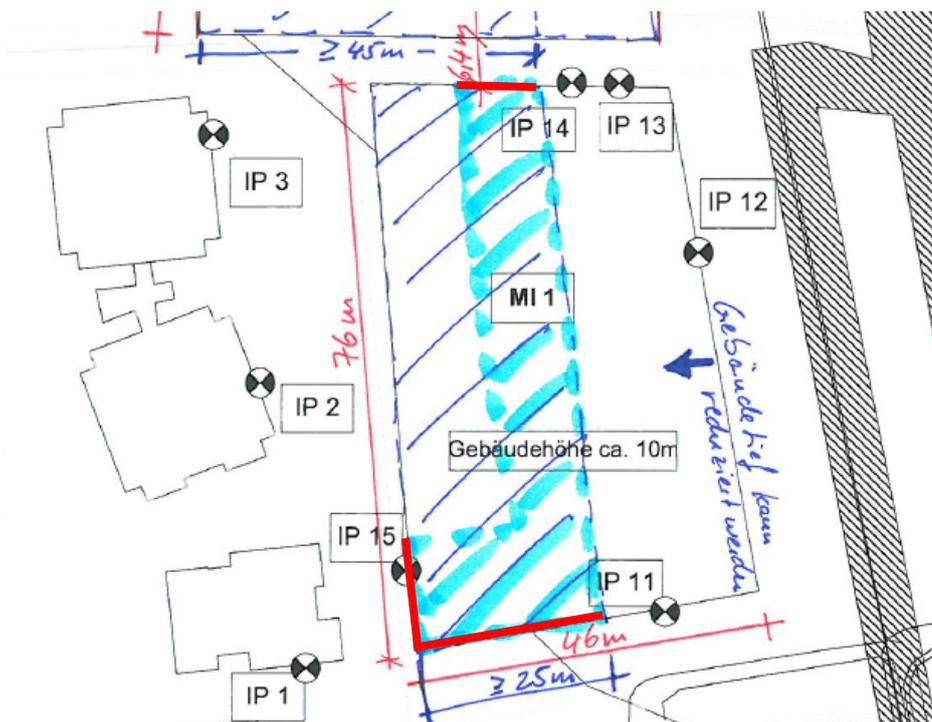
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Schallschutzbebauung im MI/MI* und GEe (zum Schutz des Wohngebiets Dätzweg)
Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

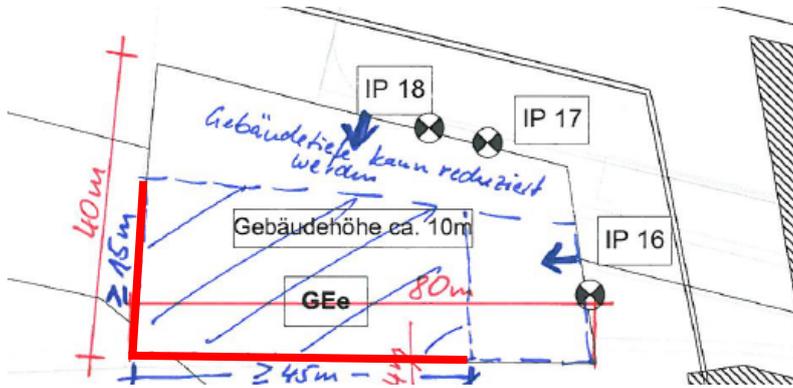
MI: Bei abweichende Bauweise (a1) gilt, dass

- zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der gesamten Länge der im Lageplan festgesetzten Baulinien gebaut werden muss und
- Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung in geschlossener Bauweise zu erstellen sind.
- Ab dem 2. OG muss das Gebäude im Westen (IP 15) auf den gesetzlichen Mindestgrenzabstand zurück genommen werden. Ein weiteres zurückweichen ist unzulässig.



GEe: Bei abweichende Bauweise (a2) gilt, dass

- zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der gesamten Länge der im Lageplan festgesetzten Baulinien gebaut werden muss und
- Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung in geschlossener Bauweise zu erstellen sind.



5. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien (vgl. Ziffer I. 3.3) festgesetzt.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, ebenerdige Stellplätze (St), Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert ausgewiesene Fläche zulässig.

Innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche sind noch folgende Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig:

- Parkplatzschranken,
- Einkaufswagenboxen,
- Arkaden bis zu 5,0 m Tiefe südlich der Baugrenze SO 1. Der Verkehrsraum (Planstraße A) darf nicht beeinträchtigt werden. Das freizuhaltende Lichtraumprofil (lichte Höhe des Verkehrsraums über Straße min. 4,5 m; Geh- und Radweg 2,5 m, lichte Breite angrenzend an Fahrbahn oder Geh- und Radweg 0,25 m) ist daher zwingend einzuhalten,
- Trafostation,
- unterirdische Anlagen zur Zwischenspeicherung von unbelastetem Niederschlagswasser.

Im SO 3, MI, MI* und GEe sind Stellplätze und Garagen und deren Zufahrt nur auf der dem bestehenden Wohngebiet abgewandten Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze entlang der L 385 und im Einmündungsbereich zum Gewerbepark müssen direkt am Stellplatzrand in Richtung Verkehrsflächen mit einer Hecke von 0,8 m als

Blendschutzeinrichtung versehen werden. Die Breite/Tiefe der Pflanzfläche muss mindestens 1,5 m betragen.

Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

- 7.1 Entlang der L 385 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze § 12 (6) LBO sowie Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig. Werbeanlagen im Anbauverbot bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
- 7.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

8. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der L 385 sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.
Für Teilbereiche entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

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

Für die Stellplatzfläche und die Andienung (Lieferung / Warenverkehr) im SO1 sind Vorgaben für die Zu- und Abfahrten getroffen.

Die Tankstelle im SO 2 kann eine direkte Zufahrt von der Abbiegespur erhalten.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 1,0 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen (vgl. Ziffer I.18).

Die Bahnanlage ist vom SO 1 bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) entlang der Grundstücksgrenze mit einer dauerhaften Einfriedigung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.
Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei
Planstraße A: 10,25 m; Planstraße B: 8,25 m; Planstraße C: 8,25 m

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.
G+R = Geh- und Radweg: 3,0 bzw. 3,5 m; W = Wirtschaftsweg: 3,0 m

Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

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

Zweckbestimmung Elektrizität: Unterbringung Trafostation / Elektrizitätsversorgung

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

11.1 Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

11.2 Private Grünfläche
Die private Grünfläche ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch unterbaut werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig (vgl. Ziffer I.18). Auf den privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste unter IV. Ziffer 5) zu verwenden.

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

12.1 Minderung der Versiegelung
Sicherung bestehender Grünflächen als private Grünfläche bzw. Erhalt von Grünstrukturen mittels Festsetzung Pflanzbindung (vgl. Ziffer I.14).

12.2 Bodenschutz
Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. (vgl. IV. 2 Hinweise Altlasten/Bodenfunde/ Kampfmittel und IV. 4 Bodenschutz)

12.3 Dachbegrünung
Die Dachflächen sind zu mindestens 50% 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 und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt wird. Der Zwischenspeicher muss mindestens dasselbe Volumen (Fassungsvermögen wie Dachbegrünung) nachweisen. Zusätzlich zu Ziffer I.12.1 ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe Hinweise IV. 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.

12.4 Artenschutz

Insektenschutz

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

Fledermäuse und Vögel

Zum Ausgleich der entfallenden möglichen Quartiere sollen im Umfeld des Plangebiets Fledermauskästen angebracht werden.

Zum Ausgleich der entfallenden Nist- und Ruhestätten und zur Überbrückung des Zeitraums, bis neu gepflanzte Bäume diese Funktionen wahrnehmen können, sollen an den verbleibenden Bäumen und an Gebäuden Nistmöglichkeiten für Vögel angebracht werden. Es wird empfohlen, insbesondere den Hausrotschwanz zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken, da dieser Zeitraum sowohl außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse als auch dem Brutgeschäft der Vögel liegt.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zur Schlussabnahme bzw. Nutzungsaufnahme des jeweiligen Vorhabens zu pflanzen.

13.1 Anpflanzungen von Bäumen

Unter Berücksichtigung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, ist je 300 m² Grundstücksfläche ein groß-/ mittelkroniger Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste siehe Ziffer. IV. 5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrassen zu begrünen und zu unterhalten.

Das Pflanzbeet für Bäume muss mindestens 12 m² und die offene Pflanzfläche muss mindestens 4 m² betragen.

Bäume innerhalb der Flächen die mit einem Pflanzgebot oder einer Pflanzbindung belegt sind, sind bei der Berechnung zu berücksichtigen.

Können zu pflanzende 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.

13.2 Fläche für Anpflanzungen "Pfg 1: Randpflanzung"

Die mit "Pfg 1" festgesetzten Flächen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher/Gehölze zu pflanzen. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist unzulässig. (vgl. Ziffer I. 6 Anbauverbotsstreifen/Sichtfeld).

Je 100 m² Fläche (Pfg1) sind mindestens ein Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume (Außenkante Stamm) zum äußeren Fahrbahnrand der L 385 muss mindestens 4,5 m betragen. Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Die Vorgaben für das Sichtfeld sind zu beachten (vgl. Ziffer I. 6.2). Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten. Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise IV. 5).

13.3 Fläche für Anpflanzungen "Pfg 2: Stellplatzeingrünung"

Die mit "Pfg 2" festgesetzten Flächen dienen der Einbindung der Stellplatzanlage in das Gebiet. Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

Je 100 m² Fläche (Pfg2) sind mindestens ein Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten. Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise IV. 5).

In den in der Planzeichnung als "Pfg 2" festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. (Werbeanlagen vgl. II. 2)

13.4 Stellplätze

10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten sind als Pflanzbeete anzulegen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein Pflanzbeet entsteht. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 12 m² und die offene Pflanzfläche muss mindestens 4 m² betragen. Es sind groß-/ mittelkronige, standortgerechte Bäume (Pflanzliste siehe Ziffer. IV. 5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

13.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Ein ausreichend großes Pflanzbeet ist vorzusehen.

14. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung für Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen durch geeignete

Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor dem Befahren zu sichern.

Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden.

15. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB

siehe Planeinschrieb

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

lr Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Stadtentwässerung Rottenburg a.N. GmbH (SER) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

gr Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Stadtentwässerung Rottenburg a.N. GmbH (SER) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Innerhalb der mit Geh- und Leitungsrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt und keine Nebenanlagen erstellt werden und müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein. Eine Lastabtragung der baulichen Anlagen auf den Kanal sowie die bestehenden sonstigen Leitungen ist nicht zulässig. Die Baumaßnahme ist im Vorfeld des Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens mit dem Tiefbauamt der Stadt Rottenburg und der Stadtentwässerung Rottenburg GmbH (SER) abzustimmen.

17. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gewerbelärm

Grundlage für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist die Schallschutzuntersuchung des Büros Gerlinger und Merkle Nr. 12-229/21 vom 19.12.2012 sowie Ergänzung vom 18.06.2013.

Parkplatz (SO 1)

Sind auf dem Gelände Regentrinnen vorgesehen, sind diese entsprechend lärmarm auszubilden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.

Stellplätze im SO 3, MI, MI* und GEe siehe Ziffer 6.

Tankstelle (SO 2)

Anordnung der Nutzungen Kasse/Shop, Zapfsäulen und Waschanlage von West nach Ost.

siehe Planeinschrieb

Grundrissgestaltung

An den Fassaden im Mischgebiet (MI), die den Sonderbauflächen zugewandt sind, wird der Immissionsrichtwert „nachts“ überschritten. Sollte eine Wohnnutzung realisiert werden, so muss eine entsprechende Grundrissgestaltung erfolgen, d. h. die Schlaf- und Aufenthaltsräume sind zwingend zur lärmabgewandte Seite hin zu

orientieren/ anzuordnen bzw. ist die Ausführung von geschlossenen Laubengängen zwingend erforderlich. Die Vorgaben für die Grundrissgestaltung gelten auch für etwaige Betriebswohnungen die im Gewerbegebiet (GEE) ausnahmsweise zugelassen werden können.

Verkehrslärm

Lärmschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz)

Im Bebauungsplangebiet sind an den Fassaden der Wohn- und Bürogebäude bei Neuplanungen oder bei baulichen Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei dürfen die unten genannten Geräuschpegel nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher gestellt werden kann, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros Gerlinger und Merkle Nr. 12-229/21 vom 19.12.2012 sowie Ergänzung vom 18.06.2013.

Aus den berechneten Außenlärmpegeln ergeben sich nach DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche:

DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher“ Außenlärmpege l dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches *
erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
 ** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß DIN 4109 /O/ werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende „maßgebenden Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. Lärmpegelbereich nach DIN 4109 sind die Schalldämmung der Fassade und das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster zu ermitteln.

Laut DIN 18005 /L/ ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Bei Schlafräumen ist die Lüftung hier möglichst durch eine Lüftungsanlage bzw. Schalldämmlüfter zu gewährleisten.

Anmerkung:

Aber einer erforderlichen Schalldämmung von $R'_{w} = 35$ dB (außer Lärmpegelbereich I) wird gemäß Einführungsersatz zur DIN 4109 für Baden-Württemberg ein Nachweis erforderlich. Desweiteren ist bei einem resultierenden Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} \geq 50$ dB ein messtechnischer Nachweis der Außenbauteile erforderlich.

Lärmpegelbereiche und Lärmschutzmaßnahmen siehe Planeinschrieb

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

18.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Bauherr bis zu einer Tiefe von 1 Meter für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

18.2 Flächen für Aufschüttungen

Es ist ein Wall mit einer Böschungsneigung max. im Verhältnis 1:2 (Höhe zu Länge/Tiefe) aufzuschütten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Gewerbepark Dätzweg 1. Bauabschnitt“

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

Rechtsgrundlage

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 LBO

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sowie Sheddächer. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste siehe Ziffer IV. 5). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10 cm.

Dachaufbauten auf flachen und flach geneigten Dächern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie in Ziffer I.3.3 beschrieben und Solaranlagen.

Oberlichter, Sheds und Lüftungsöffnungen sind zulässig und müssen nicht begrünt werden. Für die verwendeten Materialien ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind nur Werbeanlagen von im Gebiet ansässigen Betrieben und an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur an Wandflächen zulässig. Bandartige Werbeanlagen am Gebäude sollen nicht höher als 2,0 m und nicht länger als höchstens die Hälfte der Fassade sein.

Je Baugrundstück ist jeweils eine Werbeanlage an der Grundstückszu- und -ausfahrt bis zu 2,5 m Höhe und 1,0 m Breite, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Weiterhin ist für das Gebiet eine gemeinschaftliche Werbeanlagen als Orientierungs- und Hinweisschild bis zu einer Höhe von 2,5 m und einer Breite von 1,0 m an Kreuzungs- und Einmündungsbereichen zulässig. Der Standort ist im Einvernehmen mit der oberen Straßenbaubehörde (RP Tübingen – Referat 45) festzulegen. Werbeanlagen in der Anbauverbotszone sind unzulässig. Für Anlagen die dem Verkehr dienen, kann im Einvernehmen mit der oberen Straßenbaubehörde (RP Tübingen – Referat 45), eine Ausnahme erteilt werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden. Lauflicht-, Wechsellichtanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Fesselballone o.ä. sind nicht zulässig.

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 1,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten, so dass die Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche eingegrünt sind.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Bahnanlage siehe Ziffer 8

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, Rückhalten oder Verwenden von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden des Niederschlagswassers von Dachflächen und von gering verschmutztem Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken geschaffen werden (z.B. begrünte Dächer, Zisternen). Diese Anlagen sind mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Anmerkung:

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bindigen Böden und der punktuell vorhandenen Bodenverunreinigungen ist eine Versickerung nicht möglich. (vgl. Ziffer IV. 2 Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel und IV. 3 Baugrundgutachten)

6. Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

Bahnflächen und Lage der bestehenden Unterführung (Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG)

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / 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. Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel

Generell können Kampfmittel im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde für das Gewerbegebiet Dätzweg eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Baden-Württemberg, veranlasst. Diese ergab für den Untersuchungsbereich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern (Aktenzeichen-Nr. 62-1115.8/TÜ-1552, 25.02.2013). Dies stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit dar, nach Kenntnisstand des KMBD sind jedoch insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Nordöstlich der Bahnlinie bis zum Neckar, besteht nach Angaben des KMBD Blindgänger Gefahr.

Durch die langjährige gewerbliche Vornutzung bestehen Verunreinigungen im Untergrund. Die vielfältigen Altlastenuntersuchungen der vergangenen Jahre wurden von der HPC AG ausgewertet und zusammenfassend bewertet. Danach besteht am Standort keine schädliche Bodenveränderung (SBV)/Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Im Untergrund sind jedoch entsorgungs-/verwertungsrelevante Bodenverunreinigungen vorhanden, die bei Erdbaumaßnahmen zu Mehrkosten gegenüber unbelasteten Böden führen können. Darüber hinaus können durch die geologischen Schichten des Gipskeupers geogene Belastungen, insbesondere durch Sulfat bestehen, aus denen sich Einschränkungen bei der Verwertung von Aushubmassen ergeben können.

Auszug aus den Orientierenden Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz im Bereich des ehem. DHL-Logistikzentrums in Rottenburg am Neckar (Saint-Claude-Straße 72), HPC AG, Rottenburg am Neckar, Gutachten Nr. 2101027 vom 21.05.2010.

7.2 Abfallrechtliche Bewertung

Unabhängig von der Gefährdungsabschätzung (vgl. Kap. 7.1) führen Überschreitungen der Vorsorge- oder Z 0-Werte zu einer Entsorgungsrelevanz des Bodenmaterials, was im Falle von Baumaßnahmen mit Mehrkosten im Vergleich zu natürlichem Boden verbunden sein kann.

Die durchgeführten Untersuchungen belegen abschnittsweise Verunreinigungen vor allem der Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und einzelner Schwermetalle. Zudem bestehen vereinzelte Hinweise auf erhöhte Chlorid- und Sulfatgehalte (vgl. Kap. 6.2).

In folgender Tabelle ist die abfallrechtliche Deklaration der festgestellten Verunreinigungen zusammengefasst.

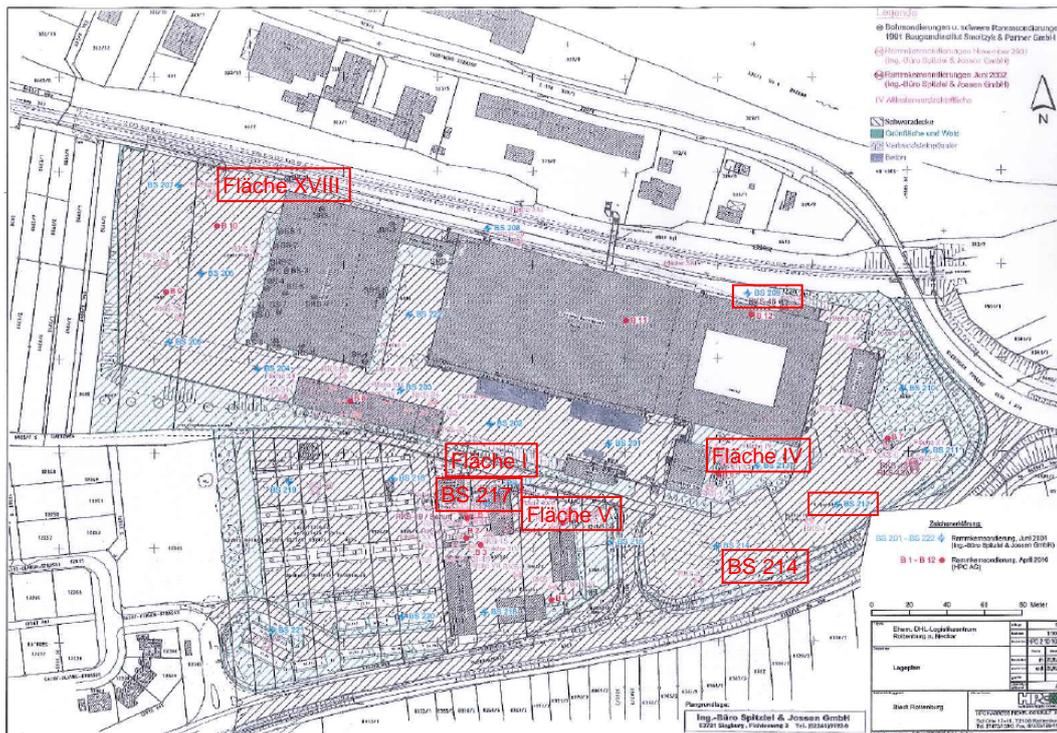
Bereich	Angesetzte Fläche	Tiefe Verunreinigungen	Angesetztes Volumen der Verunreinigungen	Deklarationsrelevante Schadstoffe	Deklaration gem. VwV Bodenverwertung [7]
I Tankstelle	150 m ²	1 m	150 m ³	MKW	Z 1.1
IV Heizöltanks	100 m ²	2 m	200 m ³	MKW	Z 1.2
V Altöltank	100 m ²	2 m	200 m ³	Chrom (Eluat), MKW	Z 2
XVIII Ehem. Schrottplatz/Lager	400 m ²	0,8 m	320 m ³	PAK	Z 1.2
XVII Salzlager	150 m ²	1 m	150 m ³	Chlorid (Eluat) (Annahme aufgrund Nutzung und Feststoffgehalten)	> Z 2, DK I
Freiflächen (Bereich BS 214)	1 000 m ²	0,7 m	700 m ³	PAK	Z 1.2
Freiflächen (Bereich BS 217)	300 m ²	0,8 m	240 m ³	PAK	Z 1.2
Sonstige Freiflächen	1 000 m ²	0,5 m	500 m ³	SM 8	Z 0*

Tabelle 14: Abfallrechtliche Einstufung Bodenproben

Entsprechend den durchgeführten Untersuchungen ist bei evtl. Baumaßnahmen in den o. g. Abschnitten mit verunreinigtem Bodenaushub entsprechend den Zuordnungswerten Z 0* bis oberhalb Z 2 gem. VwV Bodenverwertung zu rechnen.

Bei Erd- und Aushubarbeiten ist daher eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen.

Seite 29 und 30



Entsorgungsrelevante Mehrkosten für Bodenaushub siehe Kapitel 8 (ab Seite 30 ff.).

Fachgutachterliche Begleitung für Aushubüberwachung bei den Tiefbauarbeiten inkl. Hinweise zur Separierung unterschiedlich verunreinigter Materialien, Mischprobeentnahmen von separierten Aushubchargen, Laboranalytik, Klärung des Entsorgungswegs, Schlussdokumentation der Maßnahme ist **erforderlich**.

Es sind verwertungs-/entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen im Untergrund vorhanden. Im Vorfeld der Bauausführung ist mit den annehmenden Stellen abzuklären, in welchem Umfang Deklarationsanalysen erforderlich sind. Es wird empfohlen, die abzufahrenden Böden auf der Baustelle in Zwischenmieten bereitzustellen, repräsentative Mischproben zu entnehmen, diese auf die relevanten Schadstoffparameter zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Für baubegleitende Deklarationsanalysen sind Analysezeiten von vier bis fünf Werktagen einzuplanen.

Im Anhang 3 sind die Ergebnisse der Orientierenden Bausubstanzerkundung dargestellt.

Im Rahmen der Bausubstanzuntersuchung wurden untergeordnet nutzungsbedingte Verunreinigungen festgestellt. Es bestehen jedoch in verschiedenen Gebäudeteilen baustoffbedingte Kontaminationen. So wurden in mehreren Gebäuden asbesthaltige Materialien in Form von Welleternitplatten vorgefunden. Außerdem sind in verschiedenen Gebäuden Dichtmaterialien und Isolierungen (künstliche Mineralfasern, Dachabdichtungen, Styrodure) vorhanden (siehe Kapitel 5, Seite 19 ff.).

Die beschriebenen Materialien bedingen bei unverändertem baulichen Zustand keine unmittelbaren Gefährdungen (z.B. für die menschliche Gesundheit), so dass auch hier keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Fall von evtl. Rückbaumaßnahmen, sind die entsprechenden Rückbaumassen aber teilweise als gefährlicher Abfall einzustufen (Kapitel 5.3, 5.4 und 6, Seite 22 ff.). Daher ist im Fall

von Baumaßnahmen von Mehrkosten durch den getrennten Materialausbau, Arbeitsschutzmaßnahmen und bei der Materialentsorgung auszugehen (Kapitel 7, Seite 25 ff.).

Die **Entsorgung der gefährlichen Abfälle** ist bei der Sonderabfallagentur (SAA), Stuttgart, anzumelden (**Bauherr hat die Nachweispflicht**). Die **ordnungsgemäße Entsorgung** der Materialien **muss** auf Grundlage der erforderlichen Nachweise (Entsorgungsnachweise, Transportgenehmigung, Begleit-, Übernahmen-, Wiegescheine etc.) gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise **dokumentiert werden**.

3. Baugrundgutachten

Für die Erschließung des Gewerbeparks wurde eine Baugrundunteruntersuchung beauftragt. HPC AG, Baugrundgutachten – Erschließung Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar, Projekt -Nr. 2123721, Rottenburg am Neckar, 26.04.2013.

Der Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen, Löss-, Aue-, Verwitterungslehm, Fließerden, älteren Hochterrassenschotter und Neckarkiesen. Diese Lockerböden werden von den Schichten des Lettenkeupers und Oberen Muschelkalks unterlagert.

Lage, Schichtaufbau des Untergrunds

Der nördliche Geländeteil liegt auf ca. +340 m ü. NN, südlich der Bahnlinie liegt das Geländeniveau nach einem Geländesprung zwischen ca. +349 m ü. NN an der Bahnlinie und ca. +354 m ü. NN weiter im Süden.

Im Bereich der Grünflächen ist mit ca. 20 bis 40 cm Oberboden zu rechnen. Bis ca. 1 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK), in kleineren Teilbereichen bis ca. 4 m unter GOK bestehen Auffüllungen. Darunter folgt Lehm, Schluff, mit variierenden Ton- und Sandgehalten, teilweise mit Pflanzenresten, was auf Auelehm schließen lässt, teilweise mit Tonstein- und Mergelsteinbröckchen, teilweise als Lösslehm erhalten. Die Mächtigkeit schwankt zwischen ca. 1 bis 2 m und ca. 9 m. Als Tendenz ist von Norden nach Süden eine Zunahme der Mächtigkeit dieser Lehmböden erkennbar. In diese Lehmböden eingeschaltet sind im südlichen Bereich ab ca. 3 bis 4 m unter GOK (Unterhalb ca. 336 m ü NN) die älteren Hochterrassenschotter.

Zur Tiefe gehen diese Böden über in den Lettenkeuper (ku), felsartig. Der Übergang wird gekennzeichnet durch eine geringmächtige Übergangszone von bröckelig-festem Mergelstein. Darunter folgen zunehmend felsartig Lagen des Lettenkeupers. Diese Schichten konnten durch die Rammkernsondierungen nicht erschlossen werden. Der Übergang zu den sogenannten Grünen Mergel im oberen Lettenkeuper liegt nach den Kernbohrungen auf ca. + 343 m ü NN.

Der Übergang zum Oberen Muschelkalk (OK Trigodonusdolomit) liegt bei ca. +322 m ü NN.

Hydrologische Verhältnisse, Bemessungswasserstand, Versickerung

Die Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden bindigen Böden ist sehr gering ($k < 10^{-6}$ m/s). Bei sehr feuchter Witterung kann zumindest zeitweise und lokal begrenzt Schichtwasser auftreten. Bei einigen Bohrungen wurde in den Dolomitsteinlagen des Lettenkeupers ab ca. + 338 m ü. NN Grundwasser angetroffen, vermutlich ein schwebender Grundwasserleiter. In der Bohrung auf dem Grundstück Tübinger Straße 56 wird der Ruhewasserspiegel mit +336,14 m ü. NN angegeben. Demnach wäre dies der Grundwasserstand im Oberen Muschelkalk. Dieser bildet einen überregional bedeutenden Grundwasserleiter.

Bei Bauvorhaben, die mit üblichen Untergeschosshöhen in den Untergrund einbinden, ist nicht mit Grundwasser zu rechnen. Zeitweise ist jedoch aufstauendes Sickerwasser zu erwarten. Dränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden und eine freie Vorflut z. B. in den Neckar kann nur sehr aufwändig realisiert werden. Bei Bedarf werden ergänzende Detailerkundungen erforderlich.

Bei den anstehenden Untergrundverhältnissen ist eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser nicht möglich.

Im Gips- und Lettenkeuper können sulfathaltige Böden angetroffen werden, wobei der Gips zumindest oberflächennah größtenteils ausgelaugt wurde (Residualböden). Für erdberührte Bauteile wird als Mindestexpositionsklasse XA1 empfohlen (gegen schwachen Sulfatangriff resistenter Beton).

Die obersten bindigen Auffüllungen und Lehmböden weicher Konsistenz haben eine eingeschränkte Tragfähigkeit. Ab ca. 2 bis 3 m unter GOK nimmt die Tragfähigkeit in den Lehmböden mindestens steifer Konsistenz etwas zu. Höher tragfähig sind Lehmböden halbfester Konsistenz bzw. Hochterrassenschotter und verlehmt Neckarkiese. Der Übergang zu den gut tragfähigen Lettenkeuperschichten liegt südlich der Eisenbahnlinie bei ca. 6 bis 0 m unter GOK, nördlich der Eisenbahnlinie bei ca. 2 m unter GOK.

Vorschläge zur Gründung von Bauwerken und die Gründungsempfehlung sind im Kapitel 10 aufgeführt. Für das konkrete Baufeld sind ergänzende Detailuntersuchungen erforderlich.

Im Kapitel 11 (Abdichtung/Schutz von Gebäuden vor Durchfeuchtung) wird ausgeführt, dass erdberührende Bauteile und Untergeschosse gegen aufstauendes Sickerwasser (z. B. nach DIN 18 195-6) abzudichten sind.

4. Bodenschutz

Bodenarbeiten sind entsprechend der Regelwerke und Richtlinien durchzuführen (z.B. Bodenschutzverordnung, Bodenschutzgesetz, DIN-Normen).

Es sind verwertungs-/entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen im Untergrund vorhanden. Im Vorfeld der Bauausführung ist mit den annehmenden Stellen abzuklären, in welchem Umfang Deklarationsanalysen erforderlich sind (s.o.).

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.

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 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein "Baugrundgutachten" vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und - soweit erforderlich - durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

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

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.

9. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

10. Lärmschutz

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bebauungsplan sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 385, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 385 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Rottenburg am Neckar, den 06.09.2013

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt