

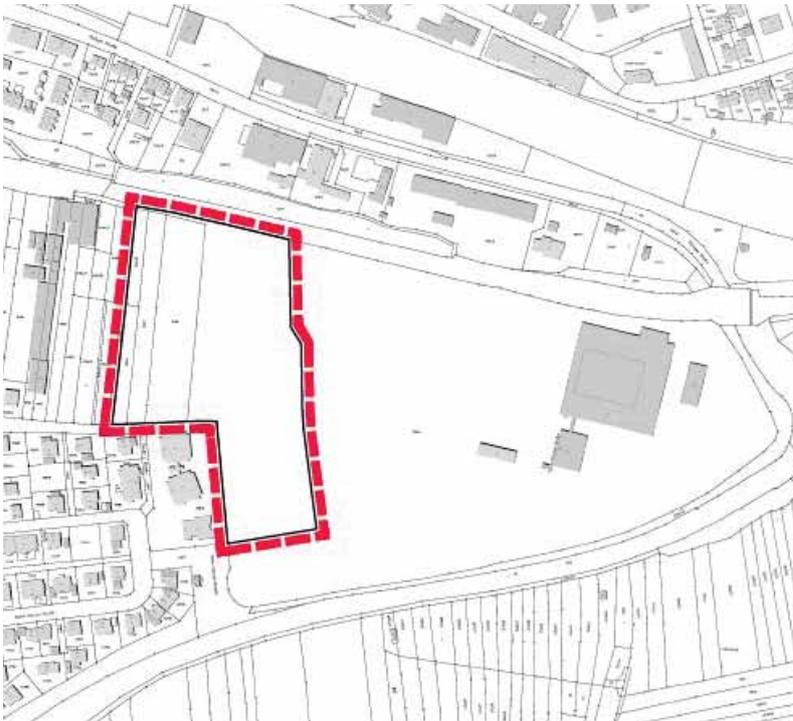


BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“

Textteil vom 28.06.2019

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



___ . AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den

.....
Bürgermeister

.....
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen gegenüber der Fassung vom 06.02.2019 sind **blau** markiert:

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 1-11 BauNVO

1.1 Urbanes Gebiet
§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO

MU 1, 2, 3, 9 und 10:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

MU 1, 2, 3, 9 und 10:

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO

Einzelhandelsbetrieben sind ausschließlich in der Erdgeschosszone (unterstes Vollgeschoss) zulässig.

MU 1, 2, 3, 9 und 10:

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

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops
- Fremdwerbung,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

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

2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) 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 (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 oberirdischen Stellplatzanlagen / Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (Kappungsgrenze).

Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Stellplätze bzw. Garagenstellplätzen unterhalb der der Geländeoberfläche (sog. Tiefgaragen) mit einer Erdüberdeckung von min. 0,5 m, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden, sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

2.2 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 (Stellplätze und Garagen) 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.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB

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

Als Höhenbezugspunkt für die GH für MU 1, 2, 3, 9 und 10 gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Gebiet	Maßgebliche Erschließungsstraße
MU 1 Süd (begrenzt auf Zeile entlang / parallel Planstraße C)	Planstraße C
MU 1	Planstraße A (Ost)
MU 2 Ost/Süd	Planstraße A (Ost)
MU 2 Nord/West	Planstraße A (Nord)
MU 3	Planstraße A
MU 9 Nord	Planstraße A
MU 9 Süd	Dätzweg
MU 10	Planstraße A

Als GH ist definiert

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

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 siehe Planeinschrieb

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

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

4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze/Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (sog. Tiefgaragen) dürfen zur Deckung des Stellplatzbedarfs die Baugrenzen überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 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)/(GST), Carports (CP)/(GCP), Garagen/Garagenstellplätze (Ga)/(GGA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche zulässig.

Carports (CP) sind überdachte Stellplätze ohne Seitenwände.

Ausnahmsweise können offene Stellplätze (ST) für Ladengeschäfte und Handwerksbetriebe, Praxen oder anderen öffentlichen Einrichtungen mit Publikumsverkehr zwischen der öffentlichen sowie privaten Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zugelassen werden, die Anzahl der Stellplätze ist auf max. 3 ST pro Geschäft/Betrieb/Einrichtung beschränkt. Werden Pflanzgebotflächen in Anspruch genommen, so ist die Pflanzverpflichtung an anderer Stelle auf dem(selben) Baugrundstück nachzuweisen.

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.

Im Plangebiet sind Tiefgaragen (Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) zulässig. Die Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Ziffer I.10.3). Die Oberkante der Erdüberdeckung darf die natürliche Geländeoberfläche um maximal 0,5 m überschreiten.

Oberirdische Bauteile der TGa sind mit einer begrüneten Böschung im Verhältnis 1:2 (H : L) in das Gelände einzubinden (Geländeübergang). Für die TGa ist Ziffer II. 7, zweiter Absatz (Passus zu Aufschüttungen) der Satzung über Örtliche Bauvorschriften nicht anzuwenden.

6 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen / Bahnflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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.

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.15).

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Richtung Bahn) ist über die gesamte Länge der Parzelle/des Baugrundstücks im Abstand von 0,5 m zur Grenze eine dauerhafte Einfriedigung in Höhe von mindestens 1,80 m ohne Öffnung zu erstellen.

7 Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung, siehe Planeintrag. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei Planstraße A und B: 12,00 m; Planstraße C: 9,00 m

8 Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Gehweg zu errichten.

9 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

9.1 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste unter IV. Ziffer 5) zu verwenden.

Aufstellflächen für die Feuerwehr können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese begrünt bleibt und bspw. Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

Private Grünflächen in Kombination mit einer Flächenpflanzbindung (vgl. I. Ziffer 12) dürfen

- weder bebaut noch unterbaut werden,
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig (vgl. Ziffer I.15) und
- Nebenanlagen (Gebäude, Wege, Feuerwehraufstellflächen und deren Zufahrten etc.) sind unzulässig,
- abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen (vgl. I. Ziffer 12).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Minderung der Versiegelung

Sicherung bestehender Grünflächen als private Grünfläche bzw. der Erhalt von Grünstrukturen mittels Festsetzung einer Pflanzbindung (vgl. Ziffer I. 12).

10.2 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 Bodenverunreinigungen/abfallrechtliche Bewertung/ Kampfmittel und IV. 4 Bodenschutz)

10.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden, oberirdische Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Nebengebäude/-anlagen 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 (Fassungsvmögen wie Dachbegrünung) nachweisen. Zusätzlich zu Ziffer I. 11.1 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.

Die Tiefgaragen (Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Ziffer I. 5). Die Oberkante der Erdüberdeckung darf die natürliche Geländeoberfläche um maximal 0,5 m überschreiten.

Tiefgaragen müssen jeweils 2 Tiefpflanzzonen aufweisen, die eine Begrünung mit größeren Bäumen ermöglichen.

10.4 Artenschutz

Insektenschutz

Die Verwendung des Lichtes ist auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken und abstrahlungsarme Lampen zu verwenden. 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

Als Ersatz für die potenziellen Fledermaus-Ruhestätten, welche mit der Robinie gegeben sind, sollten zwei Fledermauskästen in zugänglichen Bäumen im Umfeld angebracht werden.

Als Ersatz für ggf. entfallende Brutmöglichkeiten für Vogelarten sollten fünf Meisenkästen in Bäumen im Umfeld angebracht werden.

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig.

In jedem Gebäude sind künstliche Ruhe- und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse (1 Stück) und Vögel (2 Stück, z.B. Hausrotschwanz) an den neuen Gebäuden anzubringen. Diese können bereits bei der Bebauung z. B. in die Gebäudefassade integriert werden.

Baufeldbereinigung

Baum- und Strauchrodungen sind, soweit notwendig, außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG sind diese Arbeiten auf den Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu beschränken.

11 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.

11.1 Anpflanzungen von Bäumen und Freiflächengestaltung (Privatgärten)

Unter Berücksichtigung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste siehe Ziffer. IV. 5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) 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 unbebauten Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten.

Tiefgaragen müssen jeweils 2 Tiefpflanzzonen aufweisen, die eine Begrünung mit größeren Bäumen ermöglichen. Diese Bäume sind auf die allgemeine Pflanzverpflichtung anrechenbar.

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen (vgl. IV. 5.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Können zu pflanzende Bäume (dies gilt nicht für die Tiefpflanzzonen) 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.

11.2 Fläche für Anpflanzungen "Pfg 1: Straßenbegleitende Baumreihe"

Die mit "Pfg 1" festgesetzte Fläche dient der Umsetzung des Grünkonzeptes im Anschluss an den öffentlichen Straßenraum. Es sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

Je 100 m² Fläche (Pfg 1) ist mindestens ein Baum entsprechend Pflanzliste 1 (siehe Hinweise IV. 5) 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. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten.

Der Mindestabstand zwischen den Einzelbaumpflanzungen beträgt 15 m.

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. IV. 5.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. IV. 5.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

11.3 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. Es sind groß-/ mittelkronige, standortgerechte Bäume (Pflanzliste siehe Hinweise 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.

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. IV. 5.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. IV. 5.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

11.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Ein ausreichend großes Pflanzbeet ist vorzusehen. (Pflanzliste siehe Hinweise IV. 5)

12 Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von 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 sonstigen Bepflanzungen sind vor dem Befahren zu sichern.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Pflanzliste siehe Hinweise IV. 5) 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.

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

- LR Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar, der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH (SER) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.
- GR Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar, der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar 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. Die Flächen müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein. Eine Lastabtragung der baulichen Anlagen auf den Kanal sowie der bestehenden sonstigen Leitungen ist nicht zulässig. Die Baumaßnahme ist im Vorfeld des (vereinfachten) Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens mit dem Tiefbauamt der Stadt Rottenburg und der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH (SER) abzustimmen.

Aufstellflächen für die Feuerwehr können zugelassen werden, sofern die Fläche begrünt bleibt und bspw. Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

14 **Lärmschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 werden in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Daher sind **passive Schallschutzmaßnahmen** vorzusehen.

Im Rahmen des (vereinfachten) 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. [18-213/24 vom 26.06.2019](#).

Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen ggfls. schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Die Anforderung an den Schallschutz der Außenbauteile ergibt sich nach DIN 4109 (Ausgabe 2016 mit Änderung 2017):

Die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile ergibt sich gemäß DIN 4109 nach folgender Gleichung:

$$\text{erf. } R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit:

erf. $R'_{w,ges}$	erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile
L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach Planeintrag
$K_{Raumart}$	Korrektur für die Raumart (bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen = 30 dB; bei Büroräumen und Ähnlichen = 35 dB)

Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ muss folgende Bedingung nach DIN 4109-2 erfüllen:

$$R'_{w,ges} - 2\text{dB} \geq \text{erf. } R'_{w,ges} + K_{AL}$$

Für K_{AL} gilt:

$$K_{AL} = 10 * \log \left(\frac{S_S}{0,8 * S_G} \right)$$

Dabei ist:

S_S	die vom Raum aus gesehene gesamte Fassadenfläche, in m^2
S_G	die Grundfläche des Raumes, in m^2

Es liegt bereits eine Novellierung der DIN 4109 (Januar 2018) vor, die jedoch derzeit noch nicht in die Liste der Verwaltungsvorschriften – Technische Baubestimmungen aufgenommen wurde. In dieser Novellierung ist eine Änderung der Beurteilung des Schienenlärms bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels enthalten. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit offen gehalten, dass der maßgebliche Außenlärmpegel zum Nachweis eines konkreten Bauvorhabens neu bestimmt wird. (Der sogenannte Schienenbonus wurde bei der Berechnung und Darstellung bereits berücksichtigt.)

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für die geplante Bebauung, der zur Auslegung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden dient, ist der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die konkreten Anforderungen an den Schallschutz sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel „Urbanes Gebiet“ – ohne Schallschutzmaßnahme (M: ca. 1:2000)



(Lärmpegelbereiche entsprechend dem Gutachten von Gerlinger und Merkle, Nr. 18-213/24 vom 26.06.2018, Seite 25, Abb. 10; die Rasterhöhe beträgt 5 m)

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

15.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Bauherr bis zu einer Tiefe von 1,0 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

15.2 Flächen für Aufschüttungen

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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. 357, 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

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, diese sind zwingend zu begrünen (Dachbegrünung Ziffer I 10.3).

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 (Pflanzenliste 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.2.3 beschrieben und Solaranlagen.

Oberlichter und Lüftungsöffnungen sind zulässig. Für die verwendeten Materialien ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

2. Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluss der Gebäude – ausgenommen Tiefgaragen (vgl. I. 5) – dürfen sonstige Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind nur Werbeanlagen von im Gebiet ansässigen Betrieben an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur an Wandflächen zulässig. Bandartige Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht höher als 1,5 m und nicht länger als höchstens ein Viertel der betreffenden Fassade sein.

Je Baugrundstück ist zusätzlich jeweils eine Werbeanlage an der Grundstückszu- und -ausfahrt bis zu 1,5 m Höhe und 1,0 m Breite, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

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.

4. Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen im MU 1, 2, 3, 9 und 10 dürfen maximal 0,80 m hoch sein und müssen außer entlang von Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten (beachte Ziffer I. 6 und 15).

Als Materialien sind zulässig:

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune

Tote Einfriedigungen wie Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw. sind unzulässig.

Entlang der Bahnlinie gilt für die Einfriedigung die Vorgaben Ziffer I. 6.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder nicht betrieblich genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

6. 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 Bodenverunreinigungen / abfallrechtliche Bewertung / Kampfmittel und IV. 3 Baugrundgutachten)

7. Niederspannungsfreileitungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO

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

8. 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 (Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG) grenzt im Norden an das Plangebiet.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenverunreinigungen / abfallrechtliche Bewertung / 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 Blindgängergefahr.

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 vereinzelt Hinweise auf erhöhte Chlorid- und Sulfatgehalte (vgl. Kap. 6.2).

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

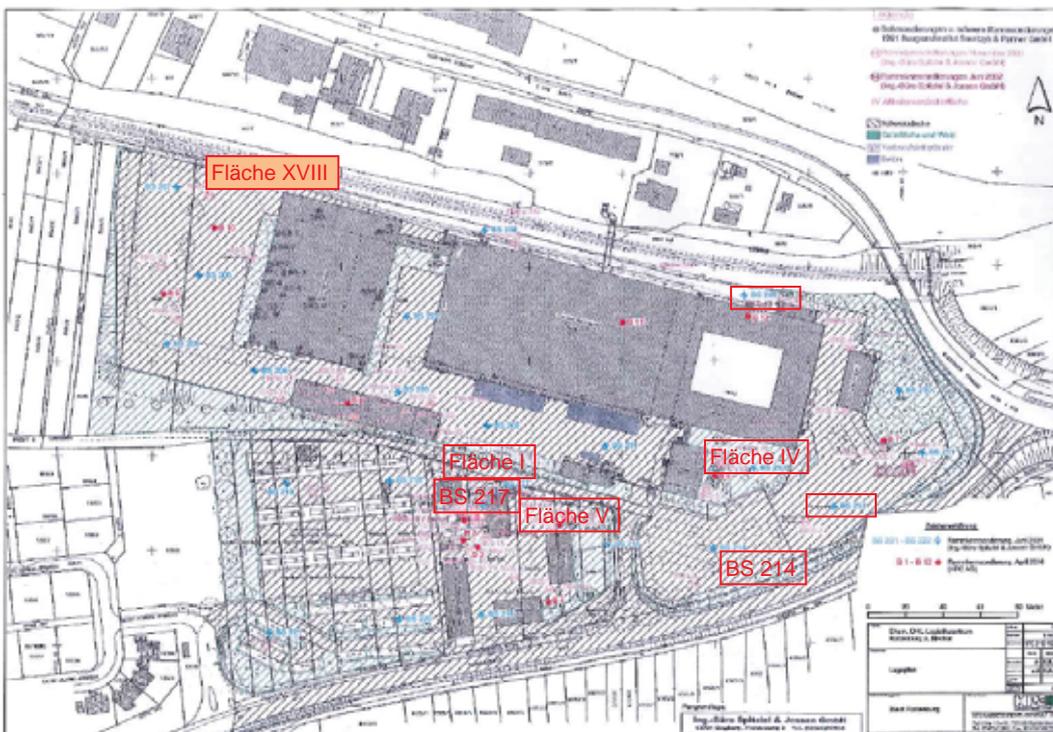
Bereich	Angesetzte Fläche	Tiefe Verunreinigungen	Angesetztes Volumen der Verunreinigungen	Deklarationsrelevante Schadstoffe	Deklaration gem. VwV Bodenverwertung [7]
I Tankstelle	150 m ²	1 m	150 m ³	MKW	Z 1.1
IV Heizöltanks	100 m ²	2 m	200 m ³	MKW	Z 1.2
V Altöltank	100 m ²	2 m	200 m ³	Chrom (Eluat), MKW	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.).

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

Es sind verwertungs-/entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen 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 zum Gutachten 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 Gebiets wurde eine Baugrunduntersuchung 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 Trigodonudolomit) 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 verlehmte 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

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

Es sind verwertungs-/entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen 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.

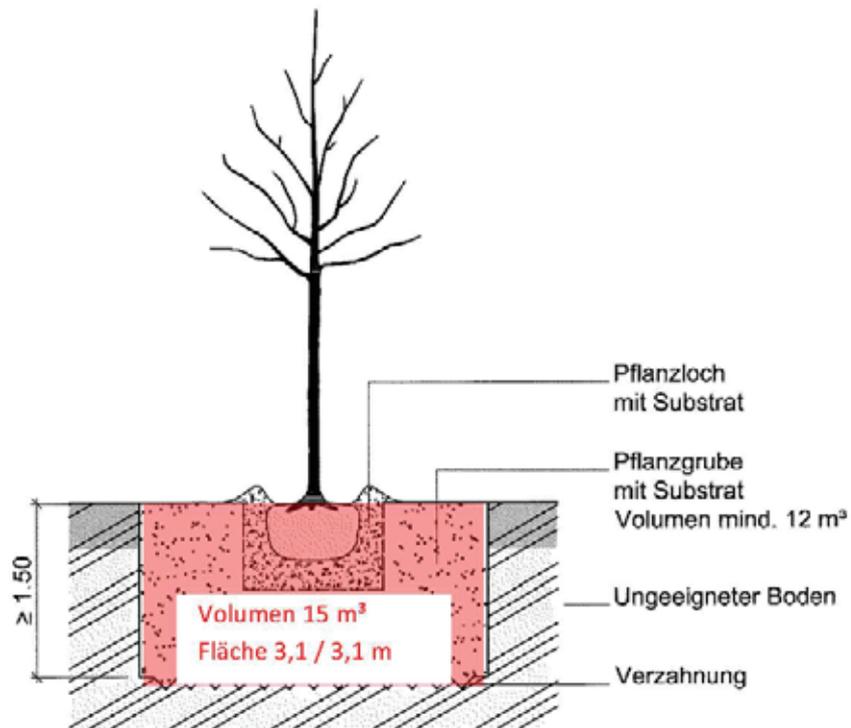
5. Pflanzlisten

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

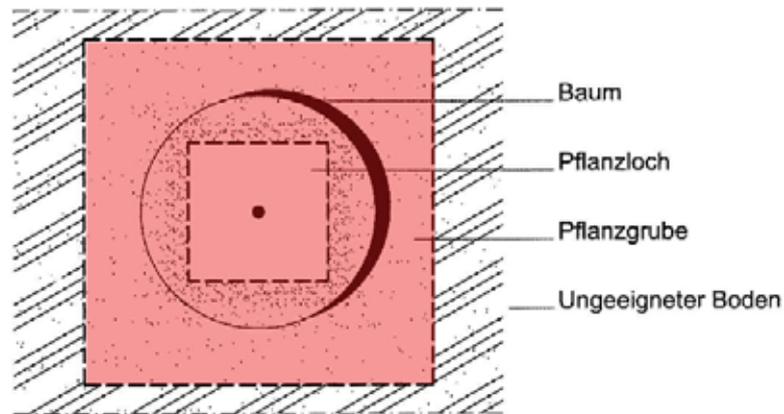
<p><u>Pflanzliste 1: Bäume, großkronig</u></p> <p>Acer campestre Feldahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Betula pendula Hängebirke Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Rotbuche Fraxinus excelsior Esche Quercus robur Stieleiche Quercus petraea Traubeneiche Tilia cordata Winterlinde Tilia platyphyllos Sommerlinde Ulmus glabra Bergulme Ulmus minor Feldulme</p>	<p><u>Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume</u></p> <p>Acer campestre Feldahorn Malus sylvestris Wildapfel Prunus avium Vogelkirsche Prunus domestica Zwetschge Pyrus communis Wildbirne Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus torminalis Elsbeere Sorbus domestica Speierling</p>
<p><u>Pflanzliste 3: Obstgehölze</u></p> <p><u>Zwetschgen</u> <u>Walnuss</u> <u>Äpfel (Sortenauswahl)</u> Berlepsch Gravensteiner Brettacher Hauxapfel Bittenfelder Sämling Jakob Fischer Bohnapfel Kaiser Wilhelm Boskop Klarapfel Gewürzluiken Landsberger Renette Glockenapfel Oldenburger <u>Birnen (Sortenauswahl)</u> Alexander Lukas Oberösterreichische Weinbirne Gelbmöstler Pastorenbirne Gellerts Butterbirne Schweizer Wasserbirne Gräfin von Paris Stuttgarter Geishirtle Grüne Jagdbirne Williams Christbirne Gute Luise <u>Kirschen (Sortenauswahl)</u> "Knorpelkirsche", "Große Schwarze Kirsche", "Hedelfinger" Die Gehölze sollen als kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten gepflanzt werden.</p>	<p><u>Pflanzliste 4: Sträucher</u></p> <p>Amelanchier laevis Felsenbirne Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Hasel Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rosa arvensis Kriechrose Rosa canina Hundsrose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Traubenholunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball</p>
<p><u>Pflanzliste 5: Kletterpflanzen</u></p> <p>Kletterpflanzen Clematis vitelba Waldrebe Clematis montana „Rubens“ Waldrebe Clematis tangutica Waldrebe Hedera helix Efeu Lonicera heckrottii Geißblatt Lonicera tellmanniana Geißblatt Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein Polygonum auberti Kletterknöterich Wisteria sinensis Blauregen Kletterrosen</p>	

Es sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

5.1 Ausführung Baumbest/Pflanzgrube



Schnitt



Grundriss

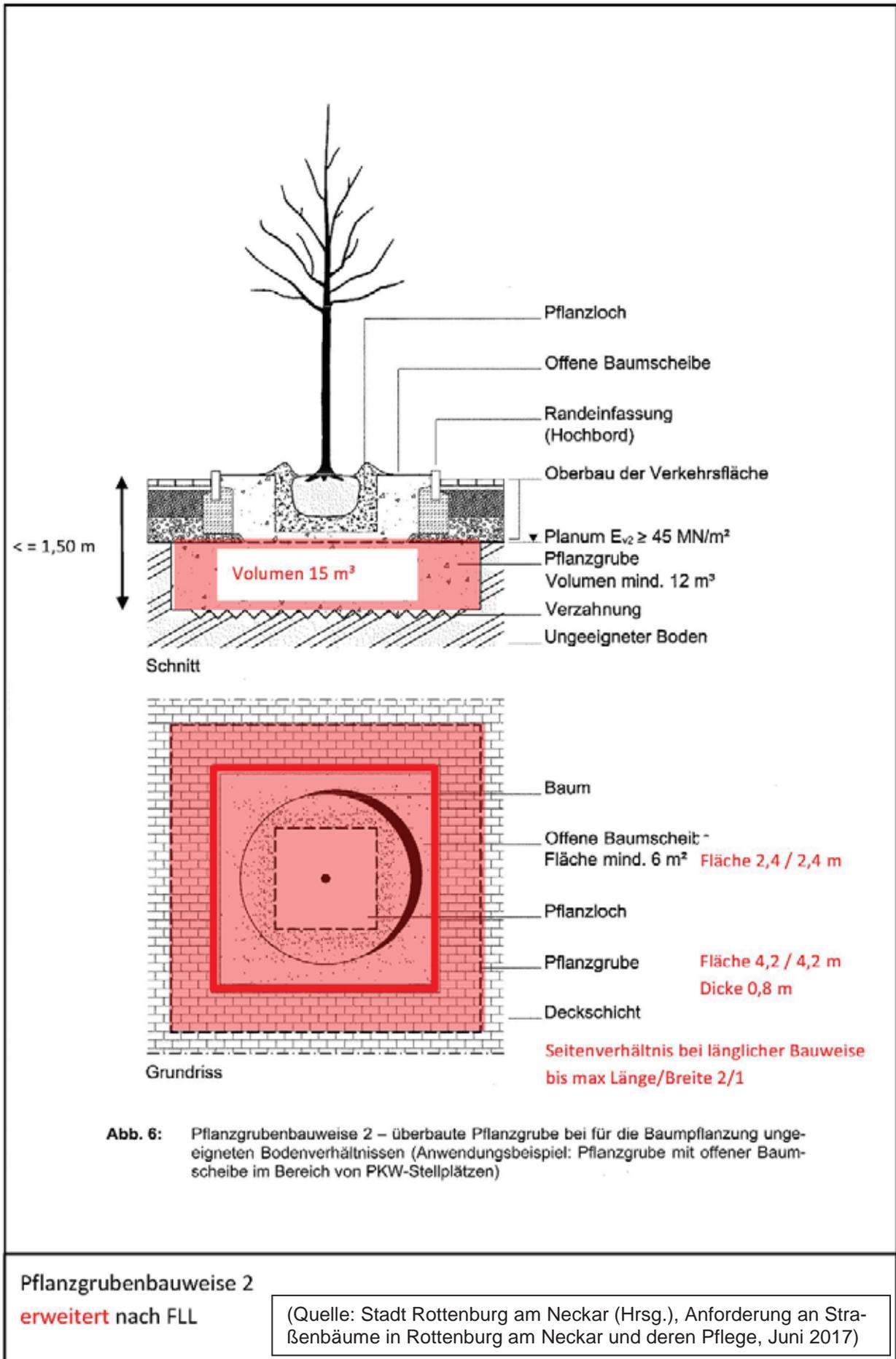
Seitenverhältnis bei länglicher Bauweise
bis max Länge/Breite 2/1

Abb. 5: Pflanzgrubenbauweise 1 – offene, nicht überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit angrenzenden Vegetationsflächen)

Pflanzgrubenbauweise 1

erweitert nach FLL

(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar (Hrsg.), Anforderung an Straßenbäume in Rottenburg am Neckar und deren Pflege, Juni 2017)



6. Dachbegrünung

Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

7. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Straßenkörpers der L 385 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 385 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Tübingen vorgenommen werden.

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

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. 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 Bebauungsplan 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.

Das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Dätzweg II“ der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH GERLINGER + MERKLE mit Sitz in Schorndorf, mit der Nr. 18-213/23 vom 14.12.2018 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

11. Deutsche Bahn

Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden (i.V. ÖBV II. 6. Anlagen zum

Sammeln, Rückhalten oder Verwenden von Niederschlagswasser).

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

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.