

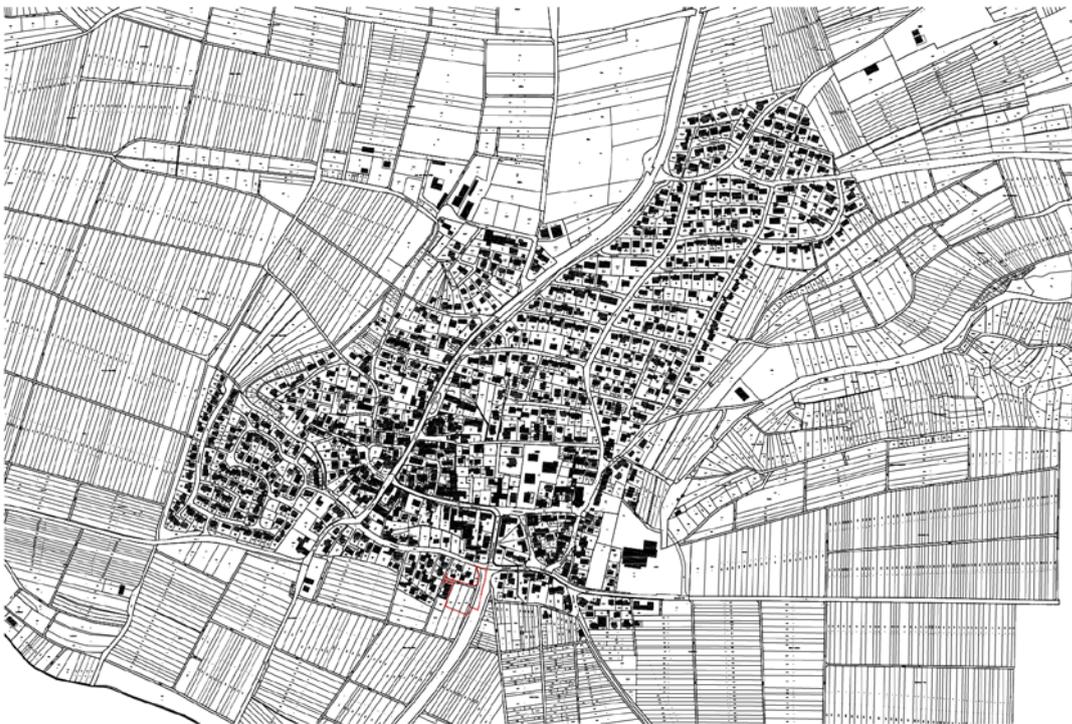


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
WURLINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Feuerwehrhaus“

Textteil vom 13.01.202, ergänzt 02.04.2020

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 „Feuerwehrhaus“ 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 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161,186)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 9 Abs. 2 und 6 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehrhaus

Zulässig sind der Feuerwehr dienende Gebäude und Einrichtungen sowie zugehörige Nebennutzungen.

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.

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).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird jeweils durch Planeintrag in m (Meter) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die im Plan festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m üNN.

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 offene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 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), Carports (CP), Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Carports (CP) sind überdachte Stellplätze ohne Seitenwände.

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

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

Entlang der L 372 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.

7 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der L 372 sind Zu- und Abfahrtsverbote und ein Einfahrtsbereich festgesetzt.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen (vgl. I. 12).

8 Öffentliche und private Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.
W = Wirtschaftsweg: 3,0 m

Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Private Verkehrsflächen: --

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

9.1 Minderung/Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z. B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.1 M1)

9.2 Bodenschutz/Erhalt der Böden (M2)

9.2.1 Bauarbeiten im Plangebiet

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Oberboden, ist anteilig wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen; er ist für Pflanzflächen zu verwenden.

Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten. (vgl. IV. 2 Kampfmittel und IV. 4 Bodenschutz)
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.1 M2a)

9.2.2 Bodenverbesserung außerhalb des Plangebiets

Der Oberboden, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, soll, sofern nicht im Gebiet verwendbar, zur Bodenverbesserung außerhalb des Geltungsbereichs eingesetzt werden. Die Mächtigkeit der Auftragsschicht soll in der Regel 20 cm betragen.

Der Auftrag darf nur auf Böden erfolgen, die eine geringere Wertstufe aufweisen. Geeignete Böden befinden sich z. B. zwischen Wurmlingen und Rottenburg sowie zwischen Wurmlingen und Oberndorf. Es werden vorrangig Grundstücke ausgewählt, die sich im Eigentum der Stadt Rottenburg befinden. Der abgetragene Oberboden wird, falls notwendig, am Ort der Bodenverbesserung fachgerecht zwischengelagert. Die erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung wird im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens beantragt.
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.1 M2b)

9.3 Regenwassermanagement

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Geklärtes Wasser wird in die Vorflut geleitet.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre, aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in das Gewässer gelangen können, sind nicht zulässig.
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.2 M3)

9.4 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED.

Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen.
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.2 M4)

9.5 Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrünfläche“

Im Straßenraum der L 372 wird eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrünfläche) ausgewiesen. Die Fläche ist mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und entsprechend der Lage innerhalb der Verkehrsflächen zu pflegen.
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.2 M5)

9.6 Externe Ausgleichsmaßnahme

Zur Verbesserung von Lebensräumen von charakteristischen und seltenen Arten im Biotopverbund trockener bis mittlerer Standorte wurden 2019/20 Erstmaßnahmen der Offenlegung und -haltung auf städtischen (Teil-)Flächen im Trichter-Ehehalde (Wegental) durchgeführt. Das Kostenäquivalent der schutzgutübergreifenden Maßnahme wird dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ Wurmlingen zugeordnet.

Es handelt sich um Flächen in städtischem Eigentum:

Parzellen Flst.Nrn 5083, 5097, 5082, 5079/2, 5081, Gemarkung Rottenburg

Abgrenzung der Fläche siehe Planeinschrieb.

10 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.

10.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Ortsrandeingrünung (pfg)

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand der Fläche für Gemeinbedarf wird ein Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Auf der Fläche sind insgesamt 9 einheimische Laubbäume der Pflanzliste 2 (s. Ziffer IV.5) zu pflanzen und mit einheimischen Sträuchern der Pflanzliste 4 (s. Ziffer IV.5) zu unterpflanzen. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Mindestqualität/Pflanzabstand:

Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, Mindestabstand 8 bis 10 m

Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60 – 100 cm, Abstand ca. 1,5 m

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. Wird ein Baum innerhalb einer Grünfläche gepflanzt gilt derselbe Flächenansatz.

(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.2 M7)

11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfb)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der im Bebauungsplan dargestellte Bestandsbaum ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Bei Abgang ist er durch einen Baum der Pflanzliste 1 oder 2 unter Ziffer IV.5.1 zu ersetzen.

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.2 M6)

12 Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

12.1 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.

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 mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

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. Die Pflicht zur Begrünung entfällt, wenn die Dachfläche vollflächig mit einer PV-Anlage/Solaranlage belegt wird.

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 unter 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. 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.

3. Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO

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

4. 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

Das Baugrundstück liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Früh- bis hochmittelalterliche Siedlung Wurmlingen“ (ADAB-ID 110482796, WURM018-LD):

- 1968 wurde westlich der überplanten Fläche in 2m Tiefe eine Kulturschicht mit mittelalterlichen Siedlungsresten (Hüttenlehm, Keramik, Holzkohle) beobachtet.
- Bei der geophysikalischen Untersuchung des Areals im Jahr 2018 zeichneten sich im Nordteil der og. Flurstücke Anomalien mit einer Ausdehnung von 4-8m² ab, bei denen es sich um Grubenhäuser bzw. Gruben handeln dürfte.
- Bei Begehungen wurde 2018 – neben neuzeitlichen Metallfunden – karolingerzeitliche Keramik aufgelesen.
- Bei der Sondage 2018 wurden ein frühneuzeitlicher (?) Gebäudegrundriss, der in eine spätmittelalterliche kolluviale Schicht eingetieft war, sowie ein von dieser Schicht überlagertes hochmittelalterliches (?) Grubenhaus und Pfosten-gruben von Holzgebäuden dokumentiert.

Die Rettungsgrabungen in den Bereich „Rittergärten“ wurden 2019 abgeschlossen. Die Rettungsgrabungen für das Baugebiet (Hinter den Gärten) schließen sich nun an.

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 Fundbergrung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Kampfmittel

Generell können Kampfmittel im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde für das Plangebiet eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Baden-Württemberg, veranlasst. Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsflugbildern durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben (Aktenzeichen-Nr. 16-1115.8/TÜ-1787). Dies stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit dar, nach Kenntnisstand des KMBD sind jedoch insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3. Baugrundgutachten

Für die Erschließung des Gebiets wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. HPC AG, Baugrund- und Gründungsgutachten – Neubau Feuerwehrhaus in Rottenburg am Neckar-Wurmlingen, Projekt -Nr. 2184039(2), Rottenburg am Neckar, 20.12.2018.

Der Baugrund besteht unterhalb des Oberbodens aus holozän überprägten Fließerden, die von mehreren Metern Löss bzw. Lösslehm unterlagert werden. Zur Tiefe folgen Verwitterungslehm sowie verwitterte Gipskeuperschichten.

Schichtenaufbau des Untergrunds

In den Baugrundaufschlüssen wurden folgende Bodenschichten angetroffen:

- Oberboden/Pflughorizont
- Fließerden (holozän überprägt)
- Löss, Lösslehm
- Verwitterungslehm
- Gipskeuper

Auf dem Baufeld wurde ein ca. 0,2 m mächtiger Oberboden bzw. ein bis zu ca. 60 cm tiefer Pflughorizont festgestellt. Im bodenmechanischen Labor wurde für diese Schichten ein Glühverlust von je ca. 6 % ermittelt. Die unterlagernden Schichten sind nachfolgend detailliert beschrieben.

Fließerden

In den Sondierungsgrabungen der Archäologen wurden mit Besiedlungsresten durchsetzte Schichten bis in Tiefen zwischen ca. 0,8 und 1,5 m GOK festgestellt. Die Konsistenz dieser Bodenschicht lag bei der örtlichen Ansprache im Bereich von steif. Die Baugrundaufschlüsse wurden bewusst in Bereichen ohne archäologische Befunde gelegt, weshalb hier die unterlagernden, natürlich anstehenden Schichten in der Tiefenlage von den archäologischen Grabungsergebnissen abweichen.

Löss, Lösslehm

Die Löss- und Lösslehmablagerungen wurden in der Regel in steifer Konsistenz angetroffen. Die Färbung lässt sich mit beige bzw. hellbraun beschreiben. Die natürlichen Wassergehalte wurden im Labor zwischen ca. 13 und 21 % festgestellt. Gemäß DIN 18196 sind die Proben den leichtplastischen Tonen bzw. den mittelplastischen Tonen mit Gruppensymbolen TM und TL zuzuordnen. Die niedergebrachten Rammsondierungen zeigten in den Schlagzahldiagrammen im Bereich der Lössablagerungen Schlagzahlen von $N_{10} = 1 - 2$ Schlägen.

Verwitterungslehm

Zur Tiefe werden rotbraune Verwitterungslehme angetroffen. Diese bestehen größtenteils aus Schluff und sind der Bodenart TM zuzuordnen. Der Verwitterungslehm weist geringe Ton- und Sandbeimengungen auf. Vereinzelt wurden zur Tiefe Tonsteinstückchen im Verwitterungslehm festgestellt. Die Konsistenz des Verwitterungslehms wurde mit steif sowie steif – halbfest angesprochen. Der natürliche Wassergehalt der untersuchten Proben lag zwischen ca. 21 und 25 %. In den Verwitterungslehmen steigen die Schlagzahlen der Rammsondierungen auf $N_{10} = 3 - 9$ Schläge an.

Gipskeuper

Der Übergang zu den Gipskeuperschichten zeigte sich ab ca. 5 m u. GOK als verwitterter Tonstein in fester Konsistenz. Die Färbung ist mit grau bis braun zu beschreiben. Der natürliche Wassergehalt einer untersuchten Probe lag bei ca. 19 %. Die Rammsondierung wurde bei 6 m u. GOK mit Erreichen der Rammbarkeitsgrenze abgebrochen.

Die beiden schweren Rammsondierungen zeigten innerhalb der verwitterten Keuperschichten Schlagzahlen zwischen ca. 10 und 16 Schlägen. In Tiefen von 5,9 bzw. 6,0 m steigen die Schlagzahlen deutlich auf > 50 Schläge an, was auf eine gering verwitterte bzw. angewitterte Zwischenlage schließen lässt. Die Sondierungen mussten alle innerhalb dieser Schicht aufgrund der fehlenden Rammbarkeit abgebrochen werden.

Grundwasser, Bemessungswasserstand, Versickerung

In den bis max. 6,2 m u. GOK reichenden Aufschlüssen wurde kein Grundwasserzutritt angetroffen.

Das Baugebiet liegt außerhalb von Hochwasserüberschwemmungsgebieten.

Die bindigen Schichten (Lösslehm, Verwitterungslehm sowie verw. Gipskeuperschichten) haben anhand der Siebanalyse sowie nach Erfahrungswerten Durchlässigkeiten von $k < 10^{-6}$ m/s. Zwischenlagen im Gipskeuper können lokal etwas höhere Durchlässigkeiten aufweisen.

Im Baufeld können durch die bindigen Böden zumindest zeitweise aufstauende Sickerwässer auftreten, die sich im Extremfall bis zur Geländeoberkante aufstauen.

Der Bemessungswasserstand für Bauvorhaben richtet sich nach dem maximal möglichen Wasserstand. Ohne Zusatzmaßnahmen liegt der Bemessungswasserstand aufgrund des aufstauenden Sickerwassers damit auf Geländeoberkante. Dies kann z.B. durch den Einbau von Sicherheitsdränagen mit Anschluss an eine freie Vorflut reguliert werden. Der Einbau von Sicherheitsdränagen ist nach Angaben der Stadt Rottenburg jedoch nicht zulässig. Das Sicker- und Stauwasser ist somit als regelmäßig auftretende, veränderliche Einwirkung als Bemessungssituation BS-P in der statischen Bemessung zu berücksichtigen.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den gering durchlässigen Böden nicht möglich.

Vorschläge zur Gründung von Bauwerken und die Gründungsempfehlung sind im Kapitel 9 aufgeführt.

Im Kapitel 10 (Abdichtung/Schutz von Gebäuden vor Durchfeuchtung) wird ausgeführt, dass erdberührende Bauteile gegen aufstauendes Sickerwasser nach DIN 18 533 oder durch wasserundurchlässigen Beton (WU-Beton nach Betonrichtlinie) 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.

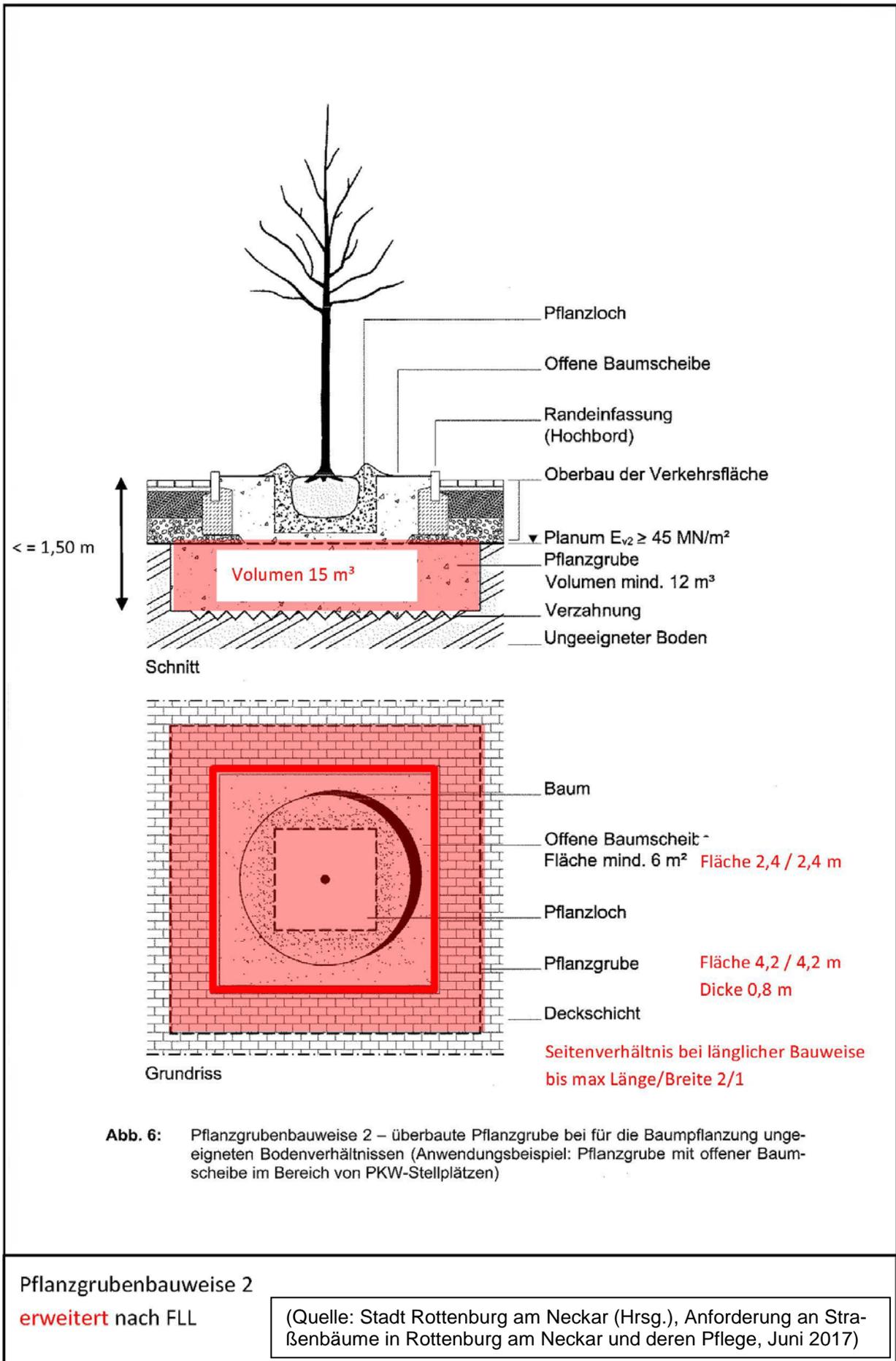
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein "Baugrundgutachten" vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und - soweit erforderlich - durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

5. Pflanzlisten

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

<p><u>Pflanzliste 1: Bäume, großkronig</u></p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Bergahorn</td></tr> <tr><td>Betula pendula</td><td>Hängebirke</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Fagus sylvatica</td><td>Rotbuche</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Esche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winterlinde</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommerlinde</td></tr> <tr><td>Ulmus glabra</td><td>Bergulme</td></tr> <tr><td>Ulmus minor</td><td>Feldulme</td></tr> </table> <p>*Ausnahme für Straßenbäume</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><u>Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume</u></p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Malus sylvestris</td><td>Wildapfel</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus domestica</td><td>Zwetschge</td></tr> <tr><td>Pyrus communis</td><td>Wildbirne</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> <tr><td>Sorbus torminalis</td><td>Elsbeere</td></tr> <tr><td>Sorbus domestica</td><td>Speierling</td></tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus domestica	Zwetschge	Pyrus communis	Wildbirne	Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus torminalis	Elsbeere	Sorbus domestica	Speierling																
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																																																								
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><u>Pflanzliste 3: Obstgehölze</u></p> <p><u>Zwetschgen</u> <u>Walnuss</u> <u>Äpfel (Sortenauswahl)</u></p> <table border="0"> <tr><td>Berlepsch</td><td>Gravensteiner</td></tr> <tr><td>Brettacher</td><td>Hauxapfel</td></tr> <tr><td>Bittenfelder Sämling</td><td>Jakob Fischer</td></tr> <tr><td>Bohnapfel</td><td>Kaiser Wilhelm</td></tr> <tr><td>Boskop</td><td>Klarapfel</td></tr> <tr><td>Gewürzluiken</td><td>Landsberger Renette</td></tr> <tr><td>Glockenapfel</td><td>Oldenburger</td></tr> </table> <p><u>Birnen (Sortenauswahl)</u></p> <table border="0"> <tr><td>Alexander Lukas</td><td>Oberösterreichische Weinbirne</td></tr> <tr><td>Gelbmöstler</td><td>Pastorenbirne</td></tr> <tr><td>Gellerts Butterbirne</td><td>Schweizer Wasserbirne</td></tr> <tr><td>Gräfin von Paris</td><td>Stuttgarter Geishirtle</td></tr> <tr><td>Grüne Jagdbirne</td><td>Williams Christbirne</td></tr> <tr><td>Gute Luise</td><td></td></tr> </table> <p><u>Kirschen (Sortenauswahl)</u> "Knorpelkirsche", "Große Schwarze Kirsche", "Hedelfinger"</p> <p>Die Gehölze sollen als kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten gepflanzt werden.</p>	Berlepsch	Gravensteiner	Brettacher	Hauxapfel	Bittenfelder Sämling	Jakob Fischer	Bohnapfel	Kaiser Wilhelm	Boskop	Klarapfel	Gewürzluiken	Landsberger Renette	Glockenapfel	Oldenburger	Alexander Lukas	Oberösterreichische Weinbirne	Gelbmöstler	Pastorenbirne	Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne	Gräfin von Paris	Stuttgarter Geishirtle	Grüne Jagdbirne	Williams Christbirne	Gute Luise		<p><u>Pflanzliste 4: Sträucher</u></p> <table border="0"> <tr><td>Amelanchier laevis</td><td>Felsenbirne</td></tr> <tr><td>Cornus mas</td><td>Kornelkirsche</td></tr> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Crataegus laevigata</td><td>Zweigrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa arvensis</td><td>Kriechrose</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Sambucus racemosa</td><td>Traubenholunder</td></tr> <tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td>Gewöhnlicher Schneeball</td></tr> </table>	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
Berlepsch	Gravensteiner																																																								
Brettacher	Hauxapfel																																																								
Bittenfelder Sämling	Jakob Fischer																																																								
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm																																																								
Boskop	Klarapfel																																																								
Gewürzluiken	Landsberger Renette																																																								
Glockenapfel	Oldenburger																																																								
Alexander Lukas	Oberösterreichische Weinbirne																																																								
Gelbmöstler	Pastorenbirne																																																								
Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne																																																								
Gräfin von Paris	Stuttgarter Geishirtle																																																								
Grüne Jagdbirne	Williams Christbirne																																																								
Gute Luise																																																									
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><u>Pflanzliste 5: Kletterpflanzen</u></p> <table border="0"> <tr><td colspan="2">Kletterpflanzen</td></tr> <tr><td>Clematis vitelba</td><td>Waldrebe</td></tr> <tr><td>Clematis montana „Rubens“</td><td>Waldrebe</td></tr> <tr><td>Clematis tangutica</td><td>Waldrebe</td></tr> <tr><td>Hedera helix</td><td>Efeu</td></tr> <tr><td>Lonicera heckrottii</td><td>Geißblatt</td></tr> <tr><td>Lonicera tellmanniana</td><td>Geißblatt</td></tr> <tr><td>Parthenocissus tricuspidata</td><td>Wilder Wein</td></tr> <tr><td>Polygonum auberti</td><td>Kletterknöterich</td></tr> <tr><td>Wisteria sinensis</td><td>Blauregen</td></tr> <tr><td colspan="2">Kletterrosen</td></tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>* Ausnahmsweise können für Straßenbäume auch Baumsorten aus dem veröffentlichten Arbeitspapier „Anforderungen an Straßenbäume in Rottenburg am Neckar und deren Pflege“, Hrsg. Stadt Rottenburg am Neckar, Baudezernat, 2017 verwendet werden.</p> </div>		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																																			
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																																																									

Es sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.



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 Nachtabstaltung 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

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 372, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 372 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 „Feuerwehrhaus“, Gemarkung Wurmlingen des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS Manfred Spinner, Riedlingen A____, Stand Januar 2020 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.