



# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LEBENSMITTELMARKT WURMLINGEN“

Textteil vom 09.10.2020

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 .....

.....  
Erster 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 "Lebensmittelmarkt Wurmlingen" 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**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 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

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, Mineralölzeugnisse
- 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 (SO) „Lebensmittelmarkt“**

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung

- eines Lebensmitteldiscounters mit Pfandraum und Backvorbereitung und
- einer (Filial-)Bäckerei/Backshop mit Backvorbereitung und Café

sowie der erforderlichen Stellplätze.

Daneben sind die der jeweiligen Hauptnutzung dienenden Personal-, Büro- und Lagerräume sowie Anlieferungsbereiche zulässig.

Die Obergrenze für die Verkaufsfläche(VK) des Lebensmittelmarktes inkl. (Filial-)Bäckerei/Backshop beträgt maximal 800 m². Die Fläche des Cafés ist auf die Verkaufsfläche nicht anzurechnen.

Ein Lebensmitteldiscounter weist folgende Merkmale auf:

- begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot (nur ca. 2.300 Artikel als Waren des täglichen Bedarfs) und Nonfood I-Sortiment (ca. 12 % Umsatzanteil) und regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II (ca. 12 % Umsatzanteil)
- ausschließlich Selbstbedienung
- konsequente Niedrigpreisstrategie mit schmalem Sortiment und hohem Anteil an Eigenmarken
- wechselnde Randsortimente (Aktionsware) als Besonderheit.

Als Verkaufsfläche (VK) gelten alle Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind (einschl. Kassen- und Packzonen, Gänge, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände). Zur VK zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhenlage und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

### **2.1 Grundflächenzahl**

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

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

GRZ entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

## **2.2 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)** (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist die Hinzurechnung der im Lageplan als öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg und Verkehrsgrün 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) bezogen auf die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m ü NN festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt für die GH gilt die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden).

Als GH ist definiert

- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie Pultdächern: 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, EFH siehe Planeinschrieb

## **3 Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise „a“ festgelegt.

Bei abweichender Bauweise „a“ gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

## **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

### **4.1 Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

## **5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind noch folgende Nebenanlagen zulässig:

- Einkaufswagenboxen
- Fahrradabstellanlagen
- Ladestationen für E-Bikes und E-Kfz auf dem Marktgelände
- Müllsammelplatz

Ausnahmsweise können innerhalb der Sondergebietsfläche weitere Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden:

- Parkplatzschranken,
- Deposit-Boxen / Schließfachanlage
- unterirdische Anlagen zur Zwischenspeicherung von unbelastetem Niederschlagswasser.

Stellplätze entlang der L 371 und im Einmündungsbereich müssen direkt am Stellplatzrand in Richtung Verkehrsflächen mit einer Hecke von 0,8 m Höhe als Blend-  
schutzeinrichtung versehen werden. Zum Fahrbahnrand muss ein Abstand von 0,5 m  
freigehalten werden.

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

## **6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

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

### **6.1 Anbauverbotsstreifen**

Entlang der L 371 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. Die Breite des zeichnerisch festgesetzten Anbauverbots beträgt 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 371. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO sowie Werbeanlagen unzulässig. Zulässig sind Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 12 Abs. 6 LBO.

### **6.2 Sichtfelder**

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sicht-  
behinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

## **7 Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen laut Planzeichnung unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Entlang der L 371 sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Zu- und Abfahrt sind nur am im Lageplan dargestellten Einfahrtsbereich zulässig.

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. Ziffer I. 11).

## **8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Ir Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsunternehmen.

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt und keine Nebenanlagen erstellt werden und müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein. Die Anlage von Stellplätzen/Verkehrsflächen kann zugelassen werden, sofern der Leitungsträger zustimmt.

Die Bauausführung ist dem Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

## **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 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 Minimierung der Versiegelung (M1)**

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten und Wege sind mit Pflasterbelag auszuführen.

### **9.2 Bodenschutz / Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet (M2)**

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18 915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten (UM BW). Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, so sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnah verwertet werden.

Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

### **9.3 Regenwassermanagement (M3)**

Der unbelastete Niederschlagswasserabfluss der begrünten Dachflächen sowie der Hof-/Stellplatzflächen wird in Anlagen zur Regenrückhaltung mit Rigolenversickerung eingeleitet.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre, aus unbeschichteten Metallen und

anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

#### **9.4 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten (M4)**

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. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind Leuchten so zu auszurichten, dass die umliegenden Flächen außerhalb der Ortschaft nicht durch Lichteinstrahlung beeinträchtigt werden.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen, die Gebäudebeleuchtung oder -anstrahlung ist im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr abzuschalten.

#### **9.5 Artenschutz (M5)**

Die Baufeldbereinigung, insbesondere die Entnahme von Bäumen und Sträuchern, ist auf den Zeitraum November bis Februar begrenzt.

Innerhalb der umzusetzenden Eingrünung (Pflanzmaßnahmen/-gebote) sind vor Betriebsaufnahme je vier Meisenkästen und zwei Starenkästen auszubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich wird empfohlen, Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel am Gebäude anzubringen. Hinweise s. Broschüre „Artenschutz am Haus“ des LRA Tübingen (<http://www.artenschutz-am-haus.de>).

#### **9.6 Private Grünfläche (M6)**

Am südwestlichen und südlichen Rand des Plangebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt.

Die Anlagen zur Regenrückhaltung/Versickerung sind innerhalb der Grünfläche anzulegen. Sohle und wasserseitige Böschungen der Anlagen zur Regenrückhaltung /Versickerung sind mit kräuterreicher Feuchtwiese (Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen (ein bis zweimalige Mahd/Jahr). Die Randbereiche sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen (Regiosaatgut) anzusäen.

Die private Grünfläche ist von Gebäuden freizuhalten; Flächenversiegelungen, auch Teilversiegelungen, sind nicht zulässig.

#### **9.7 Dachbegrünung (M8)**

Die Dachflächen von Gebäuden sind zu mindestens 50% (bezogen auf die Bruttodachfläche = Außenmaße des Gebäudes) dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich 15° oder weniger beträgt. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von **15 cm** auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern entsprechend Pflanzliste IV. 4 dauerhaft zu bepflanzen.

#### **10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern , die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a i.V. § 135 a-c BauGB**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

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

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

#### **10.1 Pflanzung zur Eingrünung (pfg/pfg 1) (M7a)**

Am nordwestlichen, nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfg) festgesetzt. Die Flächen sind einreihig mit einheimischen Sträuchern entsprechend Pflanzliste IV. 4 in lockerer Anordnung zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind so zu wählen, dass diese auf eine maximale Endwuchshöhe von 10 m begrenzt sind.

Im Bereich des ausgewiesenen Leitungsrechts (LR/pfg1) dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden (s. dazu Ziffer I. 8). Diese Fläche ist durch eine Ansaat kräuterreichem Landschaftsrasen (Regiosaatgut) anzusäen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

#### **10.2 Einzelpflanzgebot Bäume (M7b)**

Innerhalb des Plangebiets sind an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten insgesamt 11 einheimische Laubbäume entsprechend Pflanzliste IV. 4 zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 18/20 cm).

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

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m<sup>3</sup> und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. IV. 4.1 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 mindestens ein Volumen von 15 m<sup>3</sup> und eine Fläche 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. IV. 4.1 Ausführung Baumbeete/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

#### **10.3 Private Grünfläche (M6)**

Die Anlagen zur Regenrückhaltung/Versickerung sind innerhalb der Grünfläche zulässig. Sohle und wasserseitige Böschungen der Anlagen zur Regenrückhaltung/Versickerung sind mit kräuterreicher Feuchtwiese (Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen (ein bis zweimalige Mahd/Jahr). Die Randbereiche sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen (Regiosaatgut) anzusäen.

Am südlichen und westlichen Rand sind einreihig in lockerer Anordnung einheimische Wildgehölze entsprechend Pflanzliste IV. 4 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Am südlichen und westlichen Rand sind einreihig in lockerer Anordnung einheimische Wildgehölze entsprechend Pflanzliste IV. 4 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

#### **10.4 Stellplätze**

10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen einschließlich deren Zufahrten sind als Pflanzbeete anzulegen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche einschließlich Zufahrten mindestens ein Pflanzbeet entsteht; d.h. je 6 Stellplätze ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze ein Baum entsprechend Pflanzliste IV. 4 zu pflanzen.

Zwischen den Einzelbaumpflanzungen ist Mindestabstand von 10 Meter einzuhalten. Bestehende oder künftige Grundstückszufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die in der Zeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote (Ziffer I. 10.2 M7b) sind anzurechnen.

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

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m<sup>3</sup> und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. IV. 4.1 Ausführung Baumbeete/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 mindestens ein Volumen von 15 m<sup>3</sup> und eine Fläche 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. IV. 4.1 Ausführung Baumbeete/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

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

### **11.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Im Plan (zeichnerischer Teil) sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen die notwendigen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers dargestellt.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“**

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

### **Rechtsgrundlage**

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### **1.1 Dachgestaltung**

Zulässig sind

- Pultdächer bis 15° Dachneigung
  - Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung,
- Dächer mit 15° oder weniger sind zwingend zu begrünen (Dachbegrünung I. 9.7).

Oberlichter und Lüftungsöffnungen sind zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie unter Ziffer I. 2.3 beschrieben und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind zulässig, wenn die Dachbegrünung beibehalten und keine glänzenden / spiegelnden Materialien verwendet werden. (Empfohlen werden Module mit entspiegelten matten Deckglas und homogene Oberflächenstruktur sowie eine dem Modul farblich angepasste Rahmenfarbe.)

### **2. Höhenlage der Grundstücke**

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Das Gelände darf innerhalb der festgesetzten Sonderbaufläche maximal bis zur zulässigen EFH angehoben werden. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten sowie für die Mulden-Rigolen-Anlage zulässig.

### **3. Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Zulässig sind einzelne Werbelogos bis 6,5 m², bei Anbringung an Wandflächen (Fassaden) die sich zur Stellplatzanlage orientieren, jedoch nicht größer als 10 % der Fassadenfläche (beachte Ziffer I 9.4).

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf den Dächern baulicher Anlagen
- Werbetürme (Pylone)
- Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen (d.h. be-, angeleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen) ist im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr abzuschalten.

#### **4. Einfriedungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Es sind nur lebende Einfriedungen zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Einzäunung der Mulden-/Retentionsfläche mit einem begrüntem Maschendrahtzaun zugelassen werden, wenn dies aus anderen rechtlichen Gründen (Versicherung) erforderlich ist. Der Nachweis ist dem Bauantrag beizulegen.

#### **5. 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. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

#### **6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung Anlagen zum Sammeln und Rückhalten, zum Verwenden und/oder zur Versickerung von Niederschlagswässern von Dachflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt den Grundstückseigentümern. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern sind im Vorfeld mit der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar (SER) abzustimmen und zu beantragen.

##### **6.1 Niederschlagswasser von Dachflächen**

Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Mulden-Rigolen-Elementen zu sammeln und zu versickern oder nach einer Bodenpassage einer Rohr- oder Rigolenversickerung zugeleitet werden. Das System zur Beseitigung des Dachflächenwassers ist nach dem Stand der Technik zu bemessen.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen (s. auch Baugrundgutachten). Sollte eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, sind auf dem Baugrundstück als Ersatz geeignete Retentions- und/ oder Verdunstungsflächen zu schaffen. Diese Anlagen und deren Notüberläufe mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind mit der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar (SER) abzustimmen.

##### **6.2 Niederschlagswasser von Hofflächen**

Das Niederschlagswasser von Hofflächen (z.B. Aufstellflächen, Be- und Entladeflächen, gering frequentierte Verkehrswege auf dem Baugrundstück) ist durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen und dort zu Sammeln und zu Versickern und/oder zu Verdunsten.

### **6.3 Niederschlagswasser von Stellplätzen**

Das Niederschlagswasser von Stellplatzflächen und deren Zufahrten ist durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen. und dort zu Sammeln und zu Versickern und/oder zu Verdunstungen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen nach I.10.4 sind zu beachten.

## **7 Ordnungswidrigkeiten**

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

keine

### IV. HINWEISE

#### 1 Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen 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.

#### 2 Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

#### 3 Baugrund / Altlast

Die CDM Smith Consult GmbH, Köln wurde mit der Baugrunderkundung für einen Neubau eines Penny-Marktes an der Hirschauer Straße in 72108 Rottenburg am Neckar – Wurmlingen beauftragt.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Bereich der geplanten Baumaßnahme im März 2018 10 Bohrsondierungen (BS) und 10 Sondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH) abgeteuft. Es wurden 38 Mischproben genommen, welche anschließend im Labor der CDM Smith Consult GmbH geotechnisch untersucht wurden. Zur umwelttechnischen Untersuchung wurden zudem drei Mischproben gebildet, welche chemisch untersucht wurden.

Mit den Erkundungsarbeiten wurde unterhalb des Oberbodens Talauen-Tone mit steifer Konsistenz, gefolgt von Talauen-Lehme mit weicher Konsistenz angetroffen, welche von Kiesen der Neckar-Jungerassen in mitteldichter bis dichter Lagerung unterlagert werden. Bei keiner Schicht wurden signifikante Schadstoffbelastungen festgestellt.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse, der Laboruntersuchungen und den bei CDM Smith vorliegenden Erfahrungen zum Baugrund im Untersuchungsgebiet werden Bodenkennwerte angegeben. Es erfolgt eine Einteilung des Baugrundes in Homogenbereiche gemäß VOB Teil C für die voraussichtlich anfallenden Gewerke. Anschließend werden Empfehlungen zur erforderlichen Gründung des Bauwerks gegeben.

Aufgrund von schlecht tragfähigen Bodenschichten werden Zusatzmaßnahmen zur Gründung vorgeschlagen.

Der geotechnische und umwelttechnische Bericht des IB CDM Smith Consult GmbH, Köln vom 08.05.2018, Proj.-Nr.: 118580, Bericht-Nr. 01 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

## 4. Pflanzlisten

### Gehölzpflanzungen

Im Plangebiet sind Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die nachfolgenden Pflanzlisten orientieren sich an der natürlichen Vegetation<sup>1</sup> im Gebiet und den Empfehlungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) zur Verwendung gebietseigener Gehölze<sup>2</sup>.

#### a) Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Eingrünung und als Ersatz entfallender Bäume sollen einheimische Einzelbäume (Hochstämme) gepflanzt werden. Die nachfolgende Pflanzliste orientiert sich an der natürlichen Vegetation im Gebiet. Bäume sind in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm zu verwenden.<sup>3</sup>

| <b>Pflanzliste 1</b><br><b>Einheimische Laubbäume zur Verwendung im Baugebiet (Auswahl)</b> |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Feldahorn                                                                                   | <i>Acer campestre</i>      |
| Bergahorn                                                                                   | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hängebirke                                                                                  | <i>Betula pendula</i>      |
| Hainbuche                                                                                   | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Rotbuche                                                                                    | <i>Fagus sylvatica</i>     |
| Espe                                                                                        | <i>Populus tremula</i>     |
| Vogelkirsche                                                                                | <i>Prunus avium</i>        |
| Traubeneiche                                                                                | <i>Quercus petraea</i>     |
| Stieleiche                                                                                  | <i>Quercus robur</i>       |
| Winterlinde                                                                                 | <i>Tilia cordata</i>       |
| Sommerlinde                                                                                 | <i>Tilia platyphyllos</i>  |
| Bergulme                                                                                    | <i>Ulmus glabra</i>        |
| Feldulme                                                                                    | <i>Ulmus minor</i>         |

#### b) Strauchpflanzungen

An den Gebietsrändern sind Strauchpflanzungen zur Eingrünung vorgesehen. An den Rändern, die gleichzeitig den Siedlungsrand bilden, sind einheimische Sträucher geeignet. Im Anschluss an die bebauten Ortsteile sind auch Gartensträucher möglich. Eine Auswahl geeigneter Sträucher ist in Pflanzliste 2 zusammengestellt.

Die Sträucher sind in der Mindest-Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanzt, 100 bis 120 cm, zu verwenden.

---

<sup>1</sup> LfU Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Fachdienst Naturschutz) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege, Merkblatt 1, Karlsruhe

<sup>2</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (Hrsg.) (2012): Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze. Januar 2012, Berlin

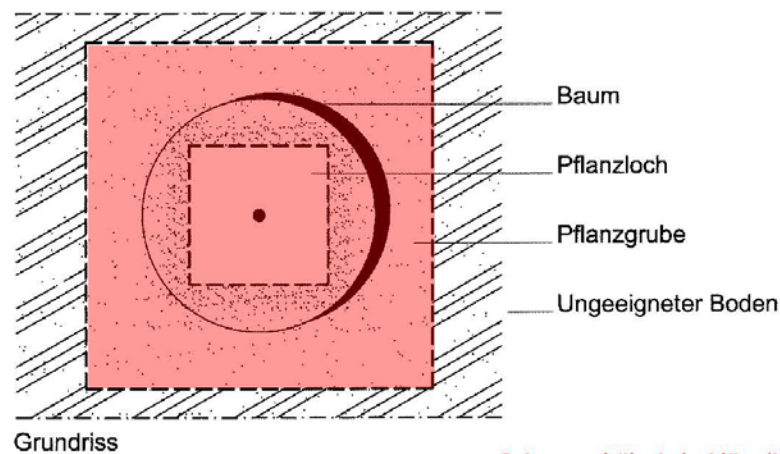
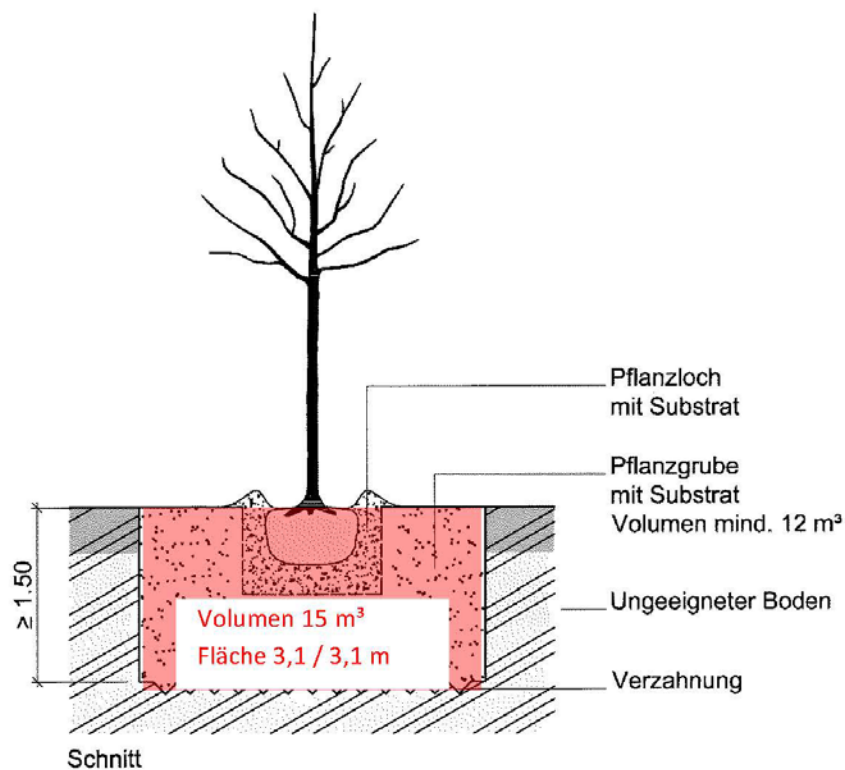
| <b>Pflanzliste 2.1</b><br><b>Standortgerechte, einheimische Wildsträucher für Randpflanzungen</b>  |                          |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Sträucher                                                                                          | Gemeine Felsenbirne      | <i>Amelanchier ovalis</i>        |
|                                                                                                    | Roter Hartriegel         | <i>Cornus sanguinea</i>          |
|                                                                                                    | (Gewöhnliche Hasel)      | <i>(Corylus avellana)</i>        |
|                                                                                                    | Pfaffenhütchen           | <i>Euonymus europaeus</i>        |
|                                                                                                    | Gewöhnlicher Liguster    | <i>Ligustrum vulgare</i>         |
|                                                                                                    | Rote Heckenkirsche       | <i>Lonicera xylosteum</i>        |
|                                                                                                    | Schlehe                  | <i>Prunus spinosa</i>            |
|                                                                                                    | Hunds-Rose               | <i>Rosa canina</i>               |
|                                                                                                    | Weiden (schwachwachsend) | <i>Salix spec.</i>               |
|                                                                                                    | Wolliger Schneeball      | <i>Viburnum lantana</i>          |
| <b>Pflanzliste 2.2</b><br><b>Weitere geeignete Sträucher für Randpflanzungen (Gartencharakter)</b> |                          |                                  |
| Sträucher                                                                                          | Rosendeutzie             | <i>Deutzia hybrid Monte Rosa</i> |
|                                                                                                    | Pfeifenstrauch           | <i>Philadelphus erectus</i>      |
|                                                                                                    | Alpen-Johannisbeere      | <i>Ribes alpinum</i>             |
|                                                                                                    | Weißer RispenSPIERE      | <i>Spiraea cinerea</i>           |
|                                                                                                    | Gemeiner Flieder         | <i>Syringa vulgaris</i>          |

### c) Dachbegrünung

Die Dachfläche soll begrünt und extensiv gepflegt werden. Geeignet sind dafür folgende Pflanzen (Auswahl):

Schneepolster, Dachwurz, Kalk-Blaugras, Perlgras, Hornkraut, Tripmadam, Pechnelke, Frühlingsfingerkraut, Thymian.

#### 4.1 Ausführung Baumbete/Pflanzgrube



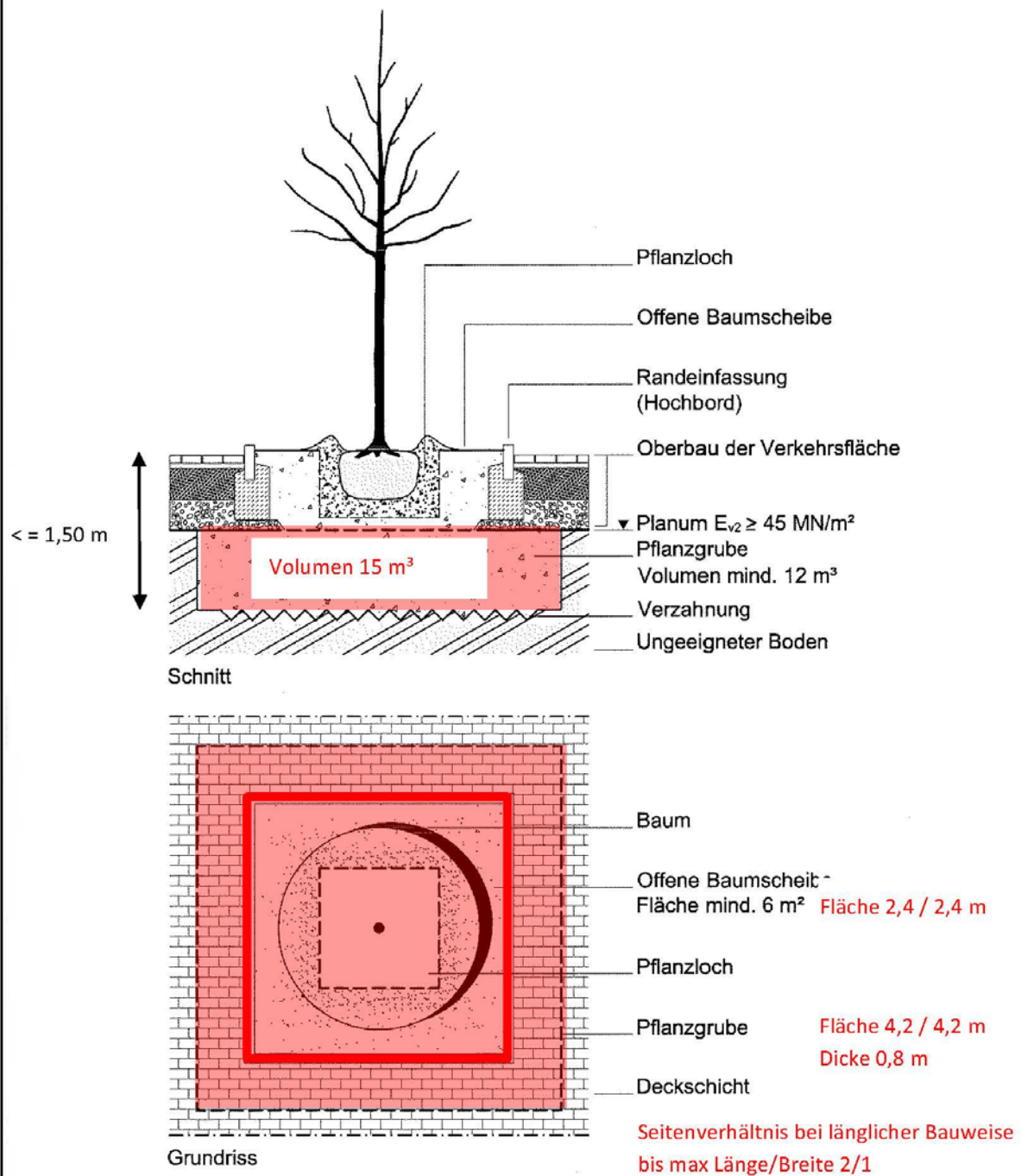
Seitenverhältnis bei länglicher Bauweise  
bis max Länge/Breite 2/1

**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)



**Abb. 6:** Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen)

## Pflanzgrubenbauweise 2

erweitert nach FLL

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

**5 Anpflanzungen von Hecken und sonstigen Gehölzen**

Die im Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz – NRG) geregelten Abstände von Hecken und Gehölzen zur Grundstücksgrenzen sind bei Pflanzmaßnahmen zu beachten.

**6 DIN Normen / Einsehbarkeit**

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

**7 Bauantrag (Erforderliche Unterlagen)**

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte beizulegen.
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlohe Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.