Anlage 2

ENTWURF

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rottenburg am Neckar, den 28.12.2012

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

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Dienstleistugnszentrum Dätzweg" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Definiton zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelvante Sortimente gemäß Sortimentsliste Rottenburg am Neckar, Stand Mai 2010

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

Innenstadtrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Bekleidung für Herren, Damen und Kinder, sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
- Dekostoffe, Gardinen
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren
- Elektrokleingeräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software und CDs.
- Haus- und Heimtextilien
- Haushaltswaren - Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Geschenkartikel
- Kinderzubehör (Baby- und Kleinkinderartikel)
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel:
  Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei / Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.)
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Akustik- und Optikbedarf
- Reformwaren
- Sammlerbriefmarken und -Münzen
- Schnittblumen
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büroartikel, Sortimentsbuchhandlung
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne
- Uhren, Schmuck

Nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Antennen – Satellitenanlagen
- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten, Rollläden und Markisen Gitter, Rollos
- Bettwaren, Matratzen
- Elektrogroßgeräte, Leuchten und Lampen, Unterhaltungselektronik, Rundfunk, Fernsehen, Computer und Zubehör
- Getränke
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kamine, Kachelöfen, Herde, Haushaltstechnik, Elektroeinbaugeräte
- KFZ und Motorräder, Mopeds, KFZ-, Motorradzubehör, Maschinen und Werkzeuge, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Küchen und Kücheneinrichtungen
- Malereibedarf, Farben, Lacke, Tapeten
- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Büromaschinen, Büroorganisationsmittel
- Pflanzen und Zubehör, Pflege-Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenbedarf und Gartengeräte, Gewächshäuser, Holz, Pflanzen, Sämereien
- Sanitärbedarf, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Sport- und Campingartikel, Sportgeräte, Outdoor-artikel, Fahrräder und Fahrradzubehör, Surfboards
- Sportbekleidung und -schuhe
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zoologischer Bedarf, Kleintiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel

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

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

1.1 **Sondergebiet "Fachmarktzentrum SO"** gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Sondergebiet dient in drei Nutzungsbereichen (SO 1, SO 2, SO 3) vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelvanten Sortimenten gemäß der vorstehend aufgeführten Sortimentsliste der Stadt Rottenburg am Neckar, sowie von die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, einer Tankstelle, einer Systemgastronomie und von Wohnen.

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen, Fahrtreppen und Aufzügen in den Verkaufsräumen,Standflächen für Einrichtugnsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden, sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).

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

Dieses Gebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher für die unten genannten Warensortimente. Parkierungsanlagen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Nichtzentrenrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen (VK):

- Elektrofachmarkt maximal VK 1.900 qm
- Gartenmarkt maximal VK 5.000 qm
- Möbel (inkl. Matratzen) maximal VK 799 qm
- Zoologischer Bedarf maximal VK 750 qm
- Autoteile-/Zubehör maximal VK 799 qm

Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten* mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen (VK) in den genannten Sortimenten als untergeordnete Verkaufsfläche:

- Elektrofachmarkt maximal VK 610 qm
- Gartenfachmarkt maximal VK 100 qm
- Möbel (inkl. Matratzen) maximal VK 75 qm
- Zoologischer Bedarf maximal VK 15 qm
- Autoteile-/Zubehör maximal VK 0 qm

*ohne Segment Haushaltswaren, diese sind nur im ZVB zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Sonstige, nicht wesentlich störende Betriebe, soweit diese mit der besonderen Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind, sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Ausgeschlossen sind:
Vergnügungsstätten aller Art sind nicht zulässig.

1.1.2 Zulässig sind im Nutzungsbereich SO 2:
Tankstellen mit Verkaufsshop mit einer VK von maximal 200 qm und Autowasch-anlage, Parkierungseinrichtungen deren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

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

Ausgeschlossen sind:
Vergnügungsstätten aller Art sind nicht zulässig.

1.1.3 Zulässig sind im Nutzungsbereich SO 3:
Systemgastronomie: Café, Schnellrestaurant, Thekenverkauf
Parkierungseinrichtungen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

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

Ausgeschlossen sind:
Vergnügungsstätten aller Art sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet

MI 1:
Zulässig sind:
- Wohn- und Geschäftsgebäude, Wohnen beschränkt auf Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf für vorübergehendendes Wohnen von Studenten und anderen Auszubildenden,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

MI 2:
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 Zwecke

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Fremdwerbung,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind:
  - Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos,
  - Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

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

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
GRZ entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO
Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (Kappungsgrenze).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB
Im Bebauungsplan ist die minimale und maximale Gebäudehöhe (GH) sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) in m (Meter) festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt für die GH gilt
- die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück.

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

Als Höhenbezugspunkt für die TH gilt
- die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück.

Als TH ist definiert
- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika,

- bei Pultdächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut,
- bei Satteldächern: der höchste äußere Punkt des Firstes,
- bei Tonnendächern: der höchste äußere Punkt der Dachkonstruktion.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen.

GH, TH und FH siehe Planeinschrieb

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, ebenerdige Stellplätze (St), Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert ausgewiesene Fläche zulässig.

Innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche sind noch folgende Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig:
- Parkplatzschranken,
- Einkaufswagenboxen,
- Arkaden bis zu 5m Tiefe südlich der Baugrenze SO 1, sofern verkehrliche Belange dabei Berücksichtung finden. Das freizuhaltende Lichtraumprofil ist einzuhalten.

Im SO 2 und MI 1 sind Stellplätze und Garagen nur auf der dem bestehenden Wohngebiet abgewandten Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 Entlang der L 385 ist ein <u>Anbauverbotsstreifen</u> mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können zugelassen werden, ausgenommen Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO und Werbeanlagen.

6.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen <u>Sichtfelder</u> sind von jeder Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70m über Fahrbahn nicht überschreiten.

7. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

Für die Stellplatzfläche und die Andienung im SO1 sind Vorgaben für die Zu- und Abfahrten getroffen.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeveränderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 1,0 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen (vgl. Ziffer I.13).

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

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

Zweckbestimmung Elektrizität: Unterbringung einer Trafostation

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

Die Fußwege und notbefahrbaren Wege sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche nach DIN 18318 bzw. dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Stand Januar 2002) herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Schotterrasen, Pflasterstreifen in Grünflächen usw.).

Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen usw.; Versickerungsleistung mindestens 270 l/ s x ha) auszuführen.

10.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die „Hinweise 2“ sind zu beachten.

10.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu 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 wird und dann einer Verdunstung bzw. Versickerung zugeführt wird. Die Fläche für die Verdunstung bzw. Versickerung muss 20% der Dachfläche betragen. Zusätzlich zu Ziffer I.10.1 (Einzelbaumpflanzungen) ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe Hinweise IV.3).

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.

10.4 Artenschutz

Insektenschutz

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

Fledermäuse und Vögel

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

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

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

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.

Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden. Das Pflanzbeet muss mindestens 12 m² und die offene Pflanzfläche muss mindestens 4 m² betragen.

11.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Unter Berücksichtigung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, ist je 300 m² Grundstücksfläche ein groß-/ mittelkroniger Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste siehe Ziffer. IV.3) 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. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten.
Bei der Berechnung der Grundstücksfläche bleiben die Flächen unberücksichtigt, die mit einem Pflanzgebot belegt sind (pfg 1 und pfg 2).

11.2 Fläche für Anpflanzungen "Pfg 1: Randpflanzung"

Die mit "Pfg 1" festgesetzten Flächen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist unzulässig.

Je 100 m² Fläche ist mindestens ein Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise IV.3).

In den in der Planzeichnung als "Pfg 1" festgesetzten Flächen an der L 385 und der L 370 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sonstige Nebenanlagen sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

11.3 Fläche für Anpflanzungen "Pfg 2: Stellplatzeingrünung"

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

Je 100 m² Fläche ist mindestens ein Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise IV.3).

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

11.4 Stellplätze

10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten sind als Pflanzbeete anzulegen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein Pflanzbeet entsteht. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 12 m² betragen. Es sind groß-/ mittelkronige, standortgerechte Bäume (Pflanzliste siehe Ziffer. IV.3) 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 Bäume sind spätestens bis zur Schlußabnahme des Vorhbens zu pflanzen.
In den Pflanzbeeten kann anfallendes und unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden. Die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit sind im Baugenehmigungsverfahren unaufgefordert mit vorzulegen.

11.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² sind zu begrünen.

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

siehe Planeinschrieb

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

gr+fr Geh- und Fahrrecht - für den nichtmotorisierten Radverkehr - zugunsten der Allgemeinheit.

lr 1,2 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

gr 1,2 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Die mit Geh- und Leitungsrecht 1 belegten Flächen haben eine Breite von max. 4,0 m und die mit Geh- und Leitungsrecht 2 belegte Fläche hat eine Breite von max. 5,0 m. Innerhalb der mit Geh- und Leitungsrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt und keine Nebenanlagen – mit Ausnahme von offenen Stellplätzen – erstellt werden und müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein. Eine Lastabtragung der baulichen Anlagen auf den Kanal sowie die bestehenden sonstigen Leitungen ist nicht zulässig. Die Baumaßnahme ist im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Tiefbauamt der Stadt Rottenburg und der Stadtentwässerung Rottenburg GmbH (SER) abzustimmen.

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

Nach Nummer 6.1 der TA Lärm gelten gemäß der Gebietsausweisung die folgenden Immissionsrichtwerte:

- Kern-, Dorf- und Mischgebiete:
  Tags 60 dB(A)
  Nachts 45 dB(A)

- Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete:
  Tags 55 dB(A)
  Nachts 40 dB(A)

Entsprechend der TA Lärm [1] gilt als Beurteilungszeitraum tagsüber der gesamte Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (16 Stunden), nachts die lauteste Stunde zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die genannten Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte gelten gemäß TA Lärm für die Summe der Geräuschimmissionen von gewerblichen Anlagen. Eine an den Immissionsorten vorhandene Vorbelastung ist bei der Beurteilung der hinzukommenden Geräuschimmissionen daher mit zu berücksichtigen.

Haustechnische Anlagen
Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen der Gebäude sind auf ein Minimum zu reduzieren, daher sind Zu- und Abluftöffnungen mit entsprechenden Schalldämpfern zu versehen.

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

Lärmschutzmaßnahmen (aktiver Schallschutz: Lärmschutzwände)
Es ist jeweils eine Lärmschutzwand südlich und nördlich der Planstraße B im Bereich MI 1 und MI 2 erforderlich.

Schallschutzwand 1 (nördlich Planstraße B):
Höhe 6 m; Länge ca. 25 m / 6,5 m (bis Grundstücksgrenze), schallabsorbierend *)
*) Im Bereich des Gebäudes kann auch die Fassade selbst schallabsorbierend ausgeführt werden.

Schallschutzwand 2 (südlich Planstraße B):
Höhe 8 m; Länge ca. 40 m / 11 m

Anmerkung:

Sollte kein Nachtbetrieb der Systemgastronomie sowie kein Betrieb der Waschanlage im Beurteilungszeitraum „nachts“ zwischen 22.00 – 6.00 Uhr stattfinden, können die Schallschutzwände auf eine Höhe von 3 m reduziert werden.

Wird im MI 2 keine Wohnnutzung umgesetzt, können weitere Reduzierungen (Länge Wand) vorgenommen werden.

Grundrissgestaltung
An den Fassaden im Mischgebiet, die den Sonderbauflächen zugewandt sind, wird der Immissiosrichtwert „nachts“ deutlich überschritten. Sollte eine Wohnnutzung realisiert werden, so muss eine entsprechende Grundrissgestaltung (Schlaf- und Aufenthaltsräume nur auf lärmabgewandte Seite) bzw. ist die Ausführung von geschlossenen Laubengängen zwingend erforderlich. Sollten aufgrund der Grundrissanordnung Aufenthaltsräume (keine Schlafräume) im Bereich der Überschreitung der Immissionswerte befinden, sind die Fenster geschlossen (Festverglasung – nicht öffenbar) auszuführen. Die Belüftung ist über eine andere Fassadenseite oder durch eine Lüftungsanlage zu gewährleisten.

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

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

Tabelle 10: Anforderungen nach DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm

Lärm-pegel-bereich	Maßgebl. Außen-lärmpegel	Farbliche Zuordnung zu den Lärmkarten	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachträume in Beherb.stätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume [1]) o.ä.
	dB(A)		erf. R'_W des Außenbauteils in dB		
I	bis 55		35	30	-
II	56 bis 60		35	30	30
III	61 bis 65		40	35	30
IV	66 bis 70		45	40	35
V	71 bis 75		50	45	40
VI	76 bis 80		[2])	50	45
VII	> 80		[2])	[2])	50

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

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

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

Anmerkung:

Ab einer erforderlichen Schalldämmung von R'_w = 35 dB (außer Lärmpegelbereich I) wird gemäß Einführungserlass zur DIN 4109 für Baden – Württemberg ein Nachweis erforderlich. Desweiteren ist bei einem resultierend Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 50$ dB ein messtechnischer Nachweis der Außenbauteile erforderlich.

Lärmpegelbereiche und Lärmschutzmaßnahmen siehe Planeinschrieb

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 Metern für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

15.2 Flächen für Aufschüttungen
Es ist ein Wall mit einer Böschungsneigung von höchstens 1:2 aufzuschütten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Gewerbepark Dätzweg 1. Bauabschnitt“

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

Rechtsgrundlage

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 LBO

1.1 Dachgestaltung
Zulässig sind
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sowie Sheddächer.

Zusätzlich sind im MI 2 (nördlich der Bahnlinie) zulässig:
- Pultdächer bis zu einer Neigung von 15°,
- gleichgeneigte gegeneinander versetzte Pultdächer bis 15°,
- Satteldächer bis 20° und
- Tonnendächer.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° 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.3). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10 cm.

Dachaufbauten auf flachen und flach geneigten Dächern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie in Ziffer I.2.2 beschrieben und Solaranlagen.

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

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Es sind nur Werbeanlagen von im Gebiet ansässigen Betrieben und an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur an Wandflächen zulässig. Bandartige

Werbeanlagen am Gebäude sollen nicht höher als 1,0 m und nicht länger als höchstens die Hälfte der Fassade sein.

Je Baugrundstück ist eine Werbeanlage an der Grundstückszufahrt bis zu 2,5 m Höhe und 1,0 m Breite, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Weiterhin zulässig sind gemeinschaftliche Werbeanlagen als Orientierungs- und Hinweisschilder bis zu einer Höhe von 2,5 m und einer Breite von 1,0 m an der Gebietszufahrt und an Kreuzungs- und Einmündungsbereichen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

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

3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten, so dass die Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche eingegrünt sind.
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

5. Anlagen zum Sammeln, Rückhalten, Verdunsten oder Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Anlagen zum Sammeln, Rückhalten, Verwenden und Verdunsten des Niederschlagswassers von Dachflächen und von gering verschmutztem Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken geschaffen werden (z.B. begrünte Dächer, offene Gerinne, Mulden). Diese Anlagen sind mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.
Anschluss an den Vorfluter kann zugelassen werden, sofern die rechtlichen Vorgaben eingehalten sind und sicher gestellt werden kann, dass die Leitung vom Bauherrn erstellt und die Unterhaltung dauerhaft gesichert wird. (Grunddienstbarkeit und Baulast – gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich – LRA)

6. Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO)

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

7. Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

Bahnflächen (Betreibsflächen der Deutschen Bahn AG)

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Ärchäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

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

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 eine "Baugrundbeurteilung und Bestimmung der Deckschichtenmächtigkeit" vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und - soweit erforderlich - durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

3. Pflanzlisten

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

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig		**Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume**	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Betula pendula	Hängebirke	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus domestica	Zwetschge
Fagus sylvatica	Rotbuche	Pyrus communis	Wildbirne
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus petraea	Traubeneiche	Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Ulmus glabra	Bergulme		
Ulmus minor	Feldulme		

Pflanzliste 3: Obstgehölze		**Pflanzliste 4: Sträucher**	
Zwetschgen		Amelanchier laevis	Felsenbirne
Walnuß		Cornus mas	Kornelkirsche
Äpfel (Sortenauswahl)		Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Berlepsch	Gravensteiner	Corylus avellana	Hasel
Brettacher	Hauxapfel	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Bittenfelder Sämling	Jakob Fischer	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm		
Boskop	Klarapfel	Ligustrum vulgare	Liguster
Gewürzluiken	Landsberger Renette	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Glockenapfel	Oldenburger	Prunus spinosa	Schlehe
Birnen (Sortenauswahl)		Rosa arvensis	Kriechrose
Alexander Lukas	Oberösterreichische Weinbirne	Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Gelbmöstler	Pastorenbirne	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Gräfin von Paris	Stuttgarter Geishirtle	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Grüne Jagdbirne	Williams Christbirne		
Gute Luise			
Kirschen (Sortenauswahl)			
"Knorpelkirsche", "Große Schwarze Kirsche", "Hedelfinger"			
Die Gehölze sollen als Hochstämme gepflanzt werden.			

Pflanzliste 5: Kletterpflanzen	
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 sollten nur heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

4. 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.

5. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen wird die Verwendung von LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Natriumdampf-Hochdrucklampen empfohlen. 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.

6. 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.

7. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

8. Löschwassernetz/ Feuerwehrzufahrten

Aus dem Löschwassernetz müssen 192 m³ über 2 Stunden verfügbar sein. Entnahme aus Hydranten. Feuerwehrzufahrten sind nach DIN 14090 zu erstellen.

Rottenburg am Neckar, den 28.12.2012

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt