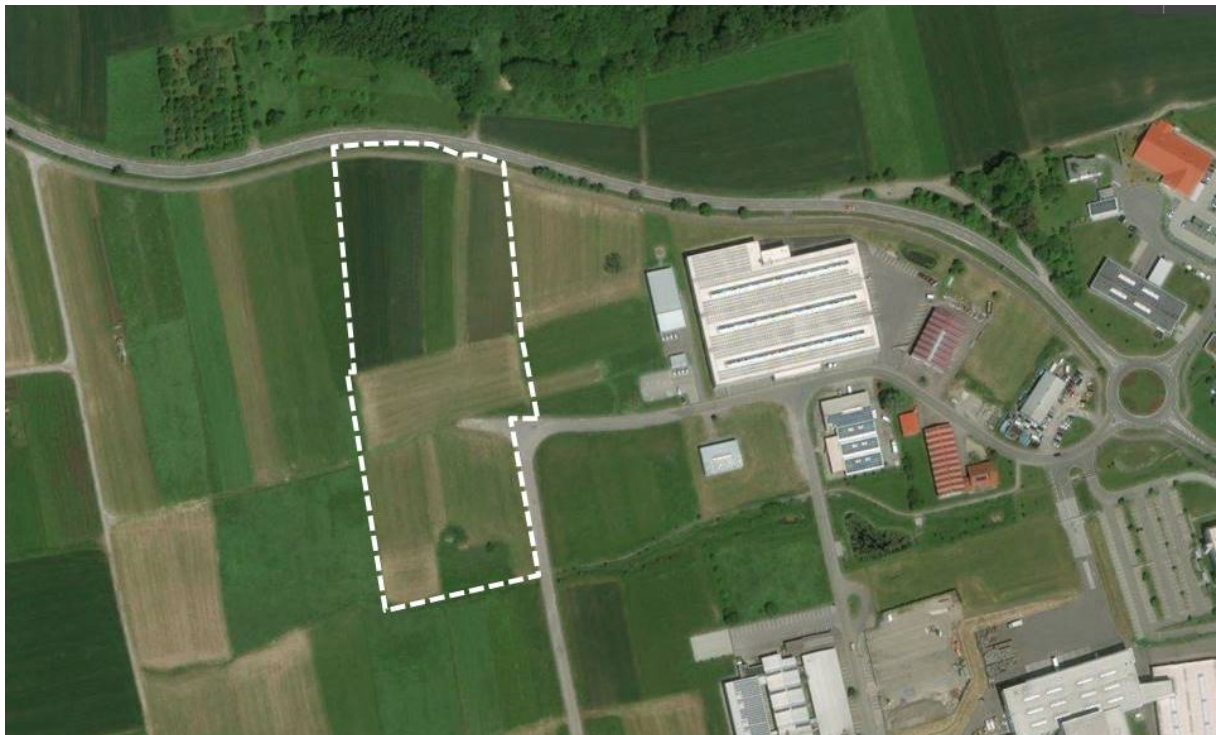


**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
"Dornbrunnen IV 1. Änderung" in Rosenfeld  
Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**



Stand: 19.04.2018

Planung:

**GAUSS**  
Ingenieurtechnik



72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 9671-0

**menz umweltplanung**

Magazinplatz 1  
72072 Tübingen

Telefon 07071 / 440235

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Dornbrunnen IV 1. Änderung"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Dornbrunnen IV 1. Änderung" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Schwarz = bleibt bestehen

Rot = neu

gelb = entfällt

## Bebauungsplan

### „DORNBRUNNEN IV 1. Änderung“

§ 10 BauGB

#### Textteil

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

Zulässig sind:

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gebäude, Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude, Betriebe und Anlagen § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. § 8 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Nicht zugelassen werden dürfen:

Tankstellen § 8 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Vergnügungsstätten aller Art § 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

## Selbständige Einzelhandelsbetriebe § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions – oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebes betragen.

Die Formulierung orientiert sich am Regel-Ausnahmeprinzip. Gleichzeitig ist mit dem Hinweis auf Tabelle 6 Regionalplan Neckar-Alb 2013 gewährleistet, dass die Ausnahmeregelung dem Bestimmtheitsgrundsatz genügt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

### 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

### 3.1 Bauweise § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- a. abweichende Bauweise als offene Bauweise jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge über 50 Meter

### 3.2 Baugrenzen §23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12–14 BauNVO

### 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig

#### 4.2 **Stellplätze und Nebenanlagen** § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die Festsetzungen nach Ziff. 8.3 Pflanzgebotsflächen, sind zu beachten.

### 5. **Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### 5.1 **Straßenflächen – Erschließungsstraßen**

Die Erschließungsstraßen sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.

#### 5.2 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Gehwege sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.

#### 5.3 **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB

Soweit erforderlich sind Bereiche ohne Ein – und Ausfahrt in der Planzeichnung festgesetzt. Sind in der Planzeichnung keine Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet, sind Zufahrten zu den Grundstücken zulässig, sofern keine weitergehenden Einschränkungen (z.B. Öffentliche Grünflächen) bestehen.

#### 5.4 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind** § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

### 6. **Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13, 20, 21 Abs. 6 BauGB

#### 6.1 **Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## 6.2 Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### Leitungsrechte LR 1, Regenwasserkanal

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rosenfeld, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines Regenwasserkanals.

### Leitungsrecht LR 2, Energieversorgung Baden-Württemberg (EnBW)

Leitungsrecht zugunsten der EnBW, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern von Stromleitungen.

## 7. Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Nr.2 i.V.m. §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

### 7.1 Dachflächenentwässerung

Zur Entlastung des Kanalnetzes, sowie um eine Überschwemmungsgefahr zu mindern und den Wasserhaushalt zu schonen, ist pro Gebäude (Dachfläche) eine Regenwasserrückhalteinlage herzustellen.

Die Anlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt DWA-A 117) in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen. Vereinfacht kann für die Anlagengröße ein Richtwert von  $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$  Dachfläche<sup>1</sup> angesetzt werden.

Die Art der gewählten Anlage (ober- oder unterirdisch, Teich, Zisterne, Behälter, „Raintank“, etc.) ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt.

Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf  $0,5 \text{ l/s}$  pro  $100 \text{ m}^2$  Dachfläche bzw. Grundstück bei einem 5-jährlichen Regenereignis ( $n=0,2$ ;  $D= 15 \text{ min}$ ) nicht überschreiten. Sollte die Retention in Form eines begrünten Einstaudaches erfolgen, wird auf den Drosselungsnachweis verzichtet.

Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteinlagen sind an die Regenwasserkanalisation (Trenngebiet) anzuschließen.

Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) verwendet werden. Für Planung und Bau sind die einschlägigen DIN-Normen sowie die Festsetzungen der Abwassersatzung der Stadt Rosenfeld einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser - ohne Bodenpassage - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

1) Beispiel: Bei  $100 \text{ m}^2$  projizierter gesamter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von  $100 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ m}^3 = 5 \text{ m}^3$  zu erstellen.

## **8. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen** § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16 und 20 BauGB

### **8.1 Wasserflächen** § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

#### **Bestehender Wassergraben**

Der bestehende Wassergraben ist naturnah auszubauen und mittels einer gewässerbegleitenden, standortgerechten Begrünung in seiner Funktion ökologisch aufzuwerten. Er dient darüber hinaus der oberflächigen Ableitung des im Baugebiet anfallenden Dachflächenwassers.

#### **Retentions- und Versickerungsflächen** § 9 Abs.1 Nr.14 u. Nr.16 BauGB

Für die Rückhaltung und teilweise Klärung des im Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwassers sind entlang des bestehenden Grabens mehrere Retentionsbereiche vorgesehen.

Die Teiche und Mulden sind soweit möglich nach Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus als natürliche Teiche und Mulden anzulegen. Im Uferbereich ist auf eine naturnahe Gestaltung mit feuchten bis wechselfeuchten Hochstaudenfluren, Röhrichten und Gebüsch feuchter und wechselfeuchter Standorte zu achten. Die Flächen dienen der Retention sowie der gleichzeitigen Vorreinigung des Oberflächenwassers und sollen hochwertige Lebensräume für Flora und Fauna darstellen.

### **8.2 Löschwasserteich** § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Fläche zum Anlegen eines offenen Löschwasserteiches.

Die Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser erfolgt über ein Trennsystem und Gräben in den naturnah gestalteten Löschteich oder direkt in die Retentionsflächen. Die Uferlinie des Teiches ist abwechslungsreich mit unterschiedlichen Böschungsverhältnissen zu gestalten. In Bereichen mit flachen Uferböschungen ist Schilf anzusiedeln. Die Ufer sind stellenweise mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

## **9. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote**

### **9.1 Gewässerbegleitender Grünzug** § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche ist entsprechend dieser Zweckbestimmung als gewässerbegleitende Grünfläche mit einem begleitenden unversiegelten Fußweg und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bevölkerung anzulegen und zu begrünen. Die ökologische Funktion hat hierbei im Vordergrund zu stehen.

### **9.2 Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

#### **Pflanzgebot 1 (PFG 1),- Ortsrandeingrünung im Norden**

Zur Eingrünung des nördlichen Gebietsrandes ist innerhalb der vorgesehenen Pflanzgebotfläche eine Baumreihe zu pflanzen. Dazu sind im Abstand von 10-15 m heimische standortgerechte großkronige Laubbäume (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Als Unterwuchs ist eine artenreiche magere Wiese zu entwickeln. Diese ist zweimal im Jahr zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren.

#### **Pflanzgebot 2 (PFG 2), Ortsrandeingrünung im Westen**

Zur Eingrünung des westlichen Ortrandes ist entsprechend der Plandarstellung auf mindestens 50 % der Fläche eine dichte Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern (Pflanzliste 2, Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im südlichen Bereich ist entsprechend der Plandarstellung je angefangene 15 m Grundstücksgrenze zusätzlich zu den Sträuchern ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen.

Es sind die Arten entsprechend der Pflanzlisten 1 bis 3 zu verwenden.

Die nicht bepflanzten Flächen sind zu artenreichen Säumen bzw. zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln. Die Säume sind alle 2 Jahre im Herbst zu mähen, die Wiese 1-2 mal im Jahr. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

#### **Pflanzgebot 3 (PFG 3), Begrünung des Straßenraumes**

Zur inneren Begrünung des Gewerbegebietes ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche, je angefangene 15m laufende Grundstücksgrenze ein heimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den Standorten kann für Zufahrten etc. abgewichen werden, die entsprechende Anzahl an Bäumen ist beizubehalten. Gruppenweise Anordnung der Bäume ist ebenfalls möglich. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

#### **Pflanzgebot 4 (PFG 4), Allgemeines Pflanzgebot**

Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Mindestpflanzgröße StU 12/14) sowie 2 heimische standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität 60-100 cm, 2 x verpflanzt) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Pflanzen der Pflanzenliste 1-3 zu verwenden.



### **Fassadenbegrünung**

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 10 m mit mind. zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

### **Stellplatzbegrünung**

Auf Parkierungsflächen mit mehr als 8 Stellplätzen, ist- je angefangene 8 Stellplätze- ein heimischer hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße StU 12/14) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

### **Dachbegrünung**

Den Bauherren wird empfohlen:

Dachflächen von Flachdächern und geneigten Dächern bis 10% Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

### **Pflanzgebot 5 (PFG 5), Gestaltung Gewässerbegleitender Fußweg**

Der parallel zum Graben (Weingartenbach) neu angelegte Fußweg ist entsprechend der Plandarstellung mit heimischen, hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen (Mindestpflanzgröße StU 12/14) zu bepflanzen. Es sind die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Flächen sind zu extensiven artenreichen Wiesen zu entwickeln und durch 2-3 Mähgänge im Jahr zu pflegen.

Die gesamte Grünfläche soll gleichzeitig Naherholungsfunktionen übernehmen. Hierfür sind, wie dargestellt, zusätzlich Sitzgelegenheiten anzulegen.

### **Pflanzgebot 6 (PFG 6), Gestaltung des Grabens und der Retentionsflächen**

Innerhalb der mit PFG 6 gekennzeichneten Grünfläche sind strukturreiche Lebensräume entlang des Grabens und in Form der Retentions- und Vorkläerteiche vorgesehen.

Der durch das Gebiet verlaufende Graben ist an mehreren Stellen aufzuweiten und zu einem landschaftstypisch mäandrierenden Gewässer zu entwickeln. Er ist gruppenartig mit standortgerechten Sträuchern (Pflanzqualität 60- 100 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

Weiterhin ist die Fläche, wie im Plan dargestellt, mit hochstämmigen Laubbäumen (Mindestpflanzgröße StU 12/14) der Pflanzliste 4 zu pflanzen und darüber hinaus standortgerecht zu durchgrünen.

Die Retentionsflächen und der Löschteich sind, soweit möglich, nach Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus als natürliche Teiche anzulegen. Im Uferbereich ist auf eine naturnahe Gestaltung mit feuchten bis wechselfeuchten Hochstaudenfluren, Röhrichten und Gebüsch feuchter und wechselfeuchter Standorte zu achten. Die Flächen dienen der

Retention sowie teilweise der gleichzeitigen Vorreinigung des Oberflächenwassers und sollen hochwertige Lebensräume für Flora und Fauna darstellen.

Die verbleibenden Flächen sind zu einer artenreichen Hochstaudenflur zu entwickeln und durch einmalige Mahd im Spätsommer / Herbst mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

## **10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

### **10.1 Dachflächenentwässerung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude auf Grundstücken die an eine Regenwasserableitung angeschlossen sind oder deren Grundstücke an den Wassergraben angrenzen, ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken dem angrenzenden Wassergraben als Vorfluter oder den im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf über offene Entwässerungsmulden oder -rinnen in den angrenzenden Wassergraben oder die Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

### **10.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs.1a BauGB**

#### **Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Baugebiet**

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aus Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme werden alle ökologischen Maßnahmen und deren Flächen herangezogen.

#### **Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die Eingriffe durch die Erschließungsstraßen**

Die Neuanlage des gebietsdurchquerenden Grünzuges (Pflanzgebote 5 und 6) mit dem naturnahen Umbau des Wassergrabens werden als Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB den Eingriffen durch die Erschließungsstraßen zugeordnet.

#### **Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die allen neu gebildeten privaten Baugrundstücken zugeordnet werden**

Die außerhalb des Geltungsbereiches, entsprechend dem Ausgleichsmaßnahmenplan durchzuführenden ökologischen Maßnahmen, werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB allen neu gebildeten Grundstücken zugeordnet.

### **Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die den Eingriffen der jeweiligen Baugrundstücke direkt zugeordnet werden**

Die entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführenden Pflanz-, und Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Regenwasserableitung auf diesen, werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen den jeweiligen Grundstücken direkt zugeordnet.

## **11. Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB**

### **11.1 Schutzstreifen entlang der L 415**

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 20 m breiten Schutzstreifens entlang der L 415 dürfen keine Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen errichtet werden.

### **11.2 Gewässerschutzstreifen entlang des Wassergrabens**

Entlang des bestehenden Wassergrabens (Gewässer II. Ordnung) sind, zum Schutz und zur Erhaltung der ökologischen Funktion des Gewässers, die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen sind Gebäude, Geländeauffüllungen, Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie bauliche Anlagen sind, unzulässig.

## II. Pflanzlisten

### Pflanzenlisten für die Pflanzgebote

#### Pflanzliste 1

##### Bäume 1. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fragus sylvatica</i>	Buche	<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

##### Bäume 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Caroinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	<i>Pyrus pyraister</i>	Holzbirne

#### Pflanzliste 2

##### Obstbäume

<b>Apfel:</b> In den Sorten	<b>Birnen:</b> In den Sorten	<b>Steinobst:</b>
Boiken	Doppelte Phillips	Ontariopflaume
Bohnapfel	Fäblebirne	Königin Viktoria
Brettacher	Gelbmöstler	Ersinger Frühzwetschge
Grahams Jubliäumapfel	Oberösterreicher	Wangenheims Frühzwetschge
Hauxapfel	Palmischbirne	Dt. Hauszwetschge
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	Mirabelle von Nancy
Kaiser Wilhelm	Kirchensaller Mostbirne	Qullins Reneklode
Krügers Dickstiel		Graf Althans Reneklode
Schöner aus Nordhausen		<b>Süßkirsche:</b>
Schöner von Herrenhut		Burlat
Sonnenwirtsapfel		Dolleseppler
Rote Sternrenette		Unterländer
Roter Bellefleur		Große Schwarze Knorpel
Welschisner		Büttners Rote Knorpel
Winterrambour		Adlerkirsche von Bärtschi
		Regina
		<b>Sauerkirsche:</b>
		Beutelsbacher
		Rexelle
		Russische Wurzeläusläufer

### Pflanzliste 3

#### Sträucher mittlerer Standorte

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		

### Pflanzliste 4

#### Bäume 1. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fraxinus excelsior</i> *	Esche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche		
<i>Salix alba</i> *	Silberweide		

#### Bäume 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Alnus glutinosa</i> *	Schwarzerle	<i>Salix triandra</i> *	Mandelweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix fragilis</i> *	Bruchweide
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel		

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	<i>Salix cinerea</i> *	Grauweide
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffiger Weißdorn	<i>Salix purpurea</i> *	Purpurweide
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn	<i>Salix viminalis</i> *	Korbweide
<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	<i>Viburnum opulus</i> *	Gemeiner Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsch		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		

\*Arten die für die Pflanzung in unmittelbarer Gewässernähe geeignet sind.

### III. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABOLNE

Im Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise
Dachform/Dachneigung	
Max. Gebäudehöhen über EFH	

## IV. HINWEISE

### **Begrenzung der Bodenversiegelung**

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Gewerbebauflächen mindestens 20% der Grundstücksflächen als nicht versiegelte Fläche angelegt werden.

Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

### **Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder eine landwirtschaftlichen/gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/Baulager/Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherheitspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringst mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### **Bodendenkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

### **Geologie**

Nach Geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Ausstrichbereich von oberflächennahen verwitterten Festgesteinen des Unterjuras (Arietenkalk-Formation, Lias alpha 3), die stellenweise von Decklehm und in Talmulden von bindigen Abschwemmmassen überlagert sind.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden und Abschwemmmassen neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalke (Grenzbereich zum Turneriton) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelschiefern (Ölschiefer) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u.U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechende Mehraushub entfernt werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zu Wahl des Gründungshorizontes, zu

Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen von Ölschiefen bzw. zur Thematik der Baugrundhebungen zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation, welche teilweise von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Pylonotenton-, Angulatenton und der Trossingen-Formation an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Arietenkalk-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Die im Untergrund anstehenden Gesteine neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



## Örtliche Bauvorschriften

### „DORNBRUNNEN IV 1. Änderung“

§ 74 LBO-BW

#### Textteil

#### I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

##### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

##### 1.1 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

###### Gebäudehöhen (GH) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß nicht überschreiten.

Im Einzelfall kann eine Befreiung erteilt werden und eine höhere Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen (§ 31 Abs.2 Nr.3 BauGB). Die Gebäudehöhe darf durch technische und sonstige Aufbauten ausnahmsweise um bis zu max. 4,0 m überschritten werden.

###### Maximale Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First).

##### 1.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Zuge der Baugenehmigung festgelegt. Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

##### 1.3 Dachvorschriften

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

###### Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen zugelassen.

## **Dacheindeckung**

Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig. Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei zur Dacheindeckung ist nicht zugelassen.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

## **2. Werbeanlagen**

§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Werbeanlagen und Beschriftungen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 415 nicht geblendet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), sind nicht zulässig.

### **2.1 Freistehende Werbeanlagen**

Fahnenmasten können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Sie dürfen die Höhe von 8,00 m nicht überschreiten. Innerhalb der nicht Überbaubaren Grundstücksfläche zur L 415 dürfen Fahnenmasten nicht zugelassen werden.

## **3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

### **3.1 Einfriedungen**

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Jäger-, Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune sowie Stacheldraht unzulässig. Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Hecken und/oder Sträucher integriert sind.

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Hecken, stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 2.5 m Höhe zulässig.

Einfriedungen und notwendige Stützmauern dürfen erst 0.50 m hinter der Fahrbahngrenzungsline errichtet werden.

### **3.2 Stellplatzanlagen**

Zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen für PKW sind mit Ausnahme der Zufahrten, ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Parkierungsflächen mit mehr als 8 Stellplätzen sind, entsprechend dem im Bebauungsplan festgelegten Pflanzgebot, zu begrünen.

### 3.3 **Beleuchtungsanlagen**

Durch die Ortsrandlage des Standortes sollten die Beleuchtungsanlagen so gebaut sein, dass ihre anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich ist. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten soll deshalb gering gehalten, die bestrahlten Flächen nicht hell und der beleuchtete Bereich auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

### 4. **Niederspannungsfreileitungen**

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

Rottenburg,  
den 19.04.2018

Tübingen,  
den 19.04.2018

Rosenfeld,  
den 19.04.2018

Fabian Gauss, M.Eng.  
**GAUSS**  
**Ingenieurtechnik GmbH**

Norbert Menz  
**menz umweltplanung**

Thomas Miller  
**Bürgermeister**