

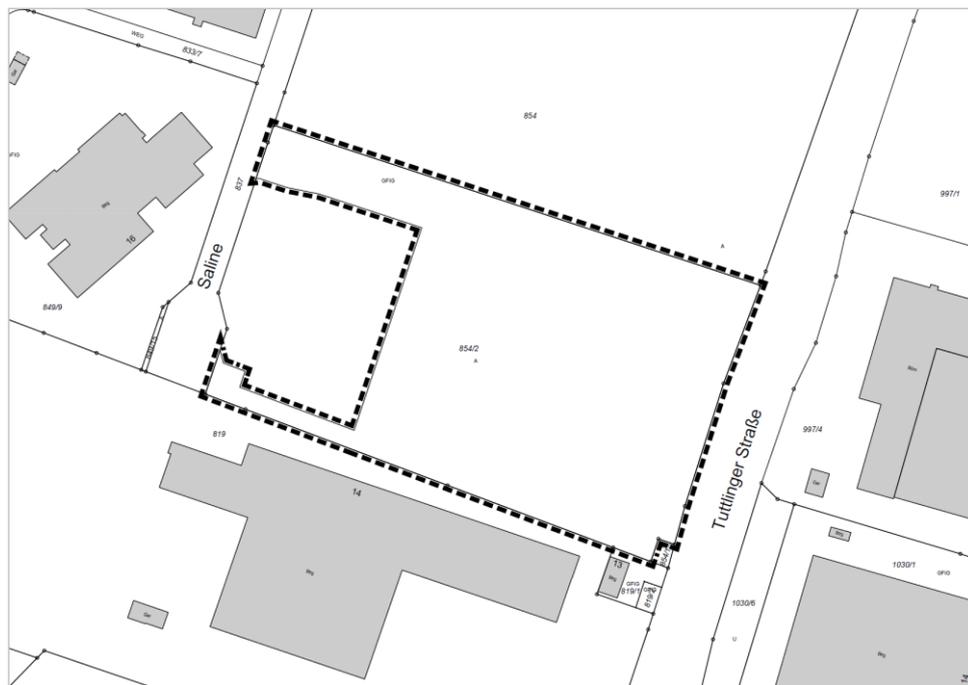
---

## Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 4. Änderung“

Beb.-Plan Nr. Rw 339/21

---

### Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften



### Mehrfertigung

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 4. Änderung“ Beb. Plan Nr. Rw 339/21 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Industriegebiet Süd – 1. Teil“ Beb. Plan Nr. Rw 187/82 vom 29.05.1984 und „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 1. Änderung“ Beb. Plan Nr. Rw 201-1/85 vom 12.08.1988 in all ihren Festsetzungen. Der Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 3. Änderung“ Beb. Plan Nr. Rw 326/18 vom 09.11.2019 wird außer Kraft gesetzt.

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Rw 339/21

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

**1.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**1.1.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt** § 11 (3) BauNVO

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie die für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen zulässig. Dabei sind beschränkt:

- a) die Größe der Verkaufsfläche auf 1.150 m<sup>2</sup> (die „maximale Verkaufsfläche“),
- b) das Kernsortiment auf nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Rottweiler Sortimentsliste im Anhang 2,
- c) innerhalb des Randsortiments die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Rottweiler Sortimentsliste im Anhang 2 auf 10 % der maximalen Verkaufsfläche

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m.  
§§ 16 – 21 BauNVO

**1.2.1 Grundflächenzahl, maximale Gebäudehöhe** §§ 18 - 19 BauNVO

Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil getroffenen Festsetzungen mit Obergrenzen

- der Grundflächenzahl GRZ und
- der maximalen Gebäudehöhe (GH).

**1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird im Sondergebiet Lebensmittelmarkt durch Einschrieb im zeichnerischen Teil in m ü NN festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes.

Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen und technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Sie sind an allen Seiten um mindestens 1,5 m von der äußersten Dachkante abzurücken.

### 1.2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 0,9 überschritten werden.

### 1.3 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 15 BauNVO

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 35 m<sup>2</sup> nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen mit einer Grundfläche von unter 35 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### 1.5 Garagen, Stellplätze und Zufahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind offene Pkw-Stellplätze, Carports sowie Fahrradstellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) sowie in der dargestellten Zone für Stellplätze und Carports (ST/CP) zulässig. Als Carport gelten überdachte Stellplätze, die mindestens an 3 Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen. Überdachungen der Stellplätze zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Sinne des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg (KSG BW) sind zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.

### 1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist im Bereich der Tuttlinger Straße in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand jegliche Bebauung unzulässig.

### 1.7 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Werbeanlagen, Nebenanlagen) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Versickerungsanlagen.

## 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger (terrane/bw) zu belasten. Die Fläche R2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die Flächen R3 mit einem Leitungsrecht zugunsten der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG zu belasten.

Innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Bauliche Anlagen sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen sind in diesem Bereich unzulässig.

## 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

### 1.9.1 Wege- und Stellplatzflächen

Wege- und Stellplatzflächen sind nach Möglichkeit in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen und der Bereich der Anlieferung. Alternativ können Stellplatzflächen, wenn sie versiegelt werden müssen, mittels Gefälle in den angrenzenden Grünflächen entwässert werden.

### 1.9.2 Dacheindeckungen

Kupfer-, zink-, titanzink- und bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen ist.

### 1.9.3 Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

### 1.9.4 Anlage von Brach- / Ruderalflächen für die Goldammer (CEF-Maßnahme)

Zum Ausgleich durch die Planung entfallender Nahrungsflächen (landwirtschaftliche Nutzflächen) für die im Plangebiet potenziell vorkommende Goldammer wird auf der privaten Grünfläche F1 die Anlage von dauerhaften Brach- / Ruderalflächen vorgesehen. Die Einsaat der Brachbereiche hat vor oder spätestens mit dem Baubeginn zu erfolgen, um ihre Wirksamkeit im folgenden Jahr zu erreichen.

#### Saatbettvorbereitung:

Das Saatbett muss vor einer Ansaat frei von problematischen Wurzeln und Samenunkräutern, mittelfein und abgesetzt sein. Eine Direktsaat ist ungeeignet. Die Einsaatfläche ist daher so früh wie möglich, spätestens einen Monat vor der Saat, mittels Pflug oder den mehrmaligen Einsatz eines Grubbers umzubereiten, danach zwei- bis dreimal flach mit einer Kreiselegge, Egge oder Fräse zu bearbeiten, um spontan aufkommendes oder im Boden befindliche Unkrautsamen zu beseitigen. Zur Begründung eines mageren Substrats ist zudem Sand in einer Stärke von 10 cm einzufräsen.

Da im östlichen Plangebiet, parallel zur Tuttlinger Straße, eine Gasleitung liegt, ist darauf zu achten, dass diese im Rahmen der Saatbettvorbereitung nicht beschädigt wird.

Statt Umbruch kann daher auch eine umbruchlose Ansaat in den Bestand infrage kommen. Dazu wird der Altbestand abgemäht und dann stark vertikutiert, gefräst oder gegrubbert, um die Grasnarbe aufzureißen.

#### Aussaats:

Vorzugsweise sollte vor angekündigten Niederschlägen gesät werden, denn Samen von Wildarten benötigen mindestens 4 – 5 Wochen durchgehende Feuchtigkeit, um optimal quellen und zur Keimung gelangen zu können. Bei Frühjahrsansaat werden die Monate März und April empfohlen, eine Herbstansaat ist Mitte August bis Anfang September sinnvoll. Später im Herbst besteht ein erhöhtes Auswinterungsrisiko.

Das Saatgut mit einem Blumen- / Kräuteranteil von mind. 70 % (Produktionsraum Süddeutsches Berg- und Hügelland – hier: Südwestdeutsches Bergland, Ansaatstärke 2g/m<sup>2</sup>) obenauf säen und nicht einarbeiten. Wird maschinell gesät (Rasenbaumaschine, Drillmaschine), sind Striegel und Säscharre hochzustellen. Das Anwalzen der Ansaat sorgt für den benötigten Bodenschluss und eine gleichmäßige Keimung des Saatguts.

Bei umbruchloser Ansaat auf die lockere Erde 1-2 g/m<sup>2</sup> Blumenwiesen-Saatgut mit einem Anteil von 80-100% Blumen/Kräutern säen und den Bodenschluss durch Anwalzen herstellen.

#### Pflege:

- Pflege nach der Ansaat

Sollten unerwünschte Beikräuter und -gräser auflaufen, ist ca. 8 bis 10 Wochen nach Ansaat ein Schröpfschnitt dieser Beikräuter auf 5 – 6 cm Wuchshöhe und – bei hoher Blattmasse – das Abräumen des Mahdguts erforderlich. Der Schröpfschnitt ist bei erneutem Aufwuchs von Beikräutern noch ein- bis zweimal, jeweils vor deren Samenreife, zu wiederholen.

Bei umbruchloser Ansaat müssen die Gräser aus dem Altbestand während des 1. Jahres nach der Ansaat kurz gehalten werden, bis die neu ausgesäten Kräuter Blattrosetten gebildet haben. Im Folgejahr sollte Anfang bis Mitte Mai nochmals ein Pflegeschnitt durchgeführt werden.

- Langfristige Pflege

Die Brachflächen können alternierend (auf ca. 50 % der Fläche) einmal im Jahr gemäht werden, um zu verhindern, dass auf den Leitungstrassen im äußersten Osten des Plangebietes Gehölze aufwachsen.

### **1.9.5 Erhalt von Brach- / Ruderalflächen für Stieglitz und Bluthänfling (CEF-Maßnahme)**

Durch die Planung entfallen Brut- und Nahrungsflächen für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten Stieglitz und Bluthänfling. Zum Schutz beider Arten sind daher die im Bebauungsplangebiet brachgefallenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich der privaten Grünfläche F 2 wie folgt zu erhalten:

Der bestehende Aufwuchs ist überjährig stehen zu lassen, d. h. so lange zu belassen, bis sich Gehölzaufwuchs zeigt. Bei Anzeichen von Gehölzaufwuchs kann die Fläche gemäht werden (gestaffelt, ca. 50 % im ersten Jahr, die restlichen 50 % im nächsten Jahr) oder der Gehölzaufwuchs händisch durch Abschneiden entfernt werden. Das Mahdgut bzw. die abgeschnittenen Gehölze sind abzuführen. Die so entwickelte Brachfläche ist dauerhaft zu erhalten.

Ein Umbruch mit Neuansaat ist bei Bedarf möglich, darf aber nur gestaffelt (ca. 50 % im ersten Jahr, die restlichen 50 % im nächsten Jahr) erfolgen.

#### Saatbettvorbereitung:

Das Saatbett muss vor einer Ansaat frei von problematischen Wurzel- und Samenunkräutern, mittelfein und abgesetzt sein. Eine Direktsaat ist ungeeignet.

Die Einsaatfläche ist daher so früh wie möglich, spätestens einen Monat vor der Saat, mittels Pflug oder den mehrmaligen Einsatz eines Grubbers umzubringen, danach zwei- bis dreimal flach mit einer Kreiselegge, Egge oder Fräse zu bearbeiten, um spontan aufkommendes oder im Boden befindliche

Unkrautsamen zu beseitigen. Zur Begründung eines mageren Substrats ist zudem Sand in einer Stärke von 10 cm einzufräsen.

#### Aussaat:

Vorzugsweise sollte vor angekündigten Niederschlägen gesät werden, denn Samen von Wildarten benötigen mindestens 4 – 5 Wochen durchgehende Feuchtigkeit, um optimal quellen und zur Keimung gelangen zu können. Bei Frühjahrsansaat werden die Monate März und April empfohlen, eine Herbstansaat ist Mitte August bis Anfang September sinnvoll. Später im Herbst besteht ein erhöhtes Auswinterungsrisiko.

Das Saatgut mit einem Blumen- / Kräuteranteil von mind. 70 % (Produktionsraum Süddeutsches Berg- und Hügelland – hier: Südwestdeutsches Bergland, Ansaatstärke 2g/m<sup>2</sup>) obenauf säen und nicht einarbeiten. Wird maschinell gesät (Rasenbaumaschine, Drillmaschine), sind Striegel und Säschare hochzustellen. Das Anwalzen der Ansaat sorgt für den benötigten Bodenschluss und eine gleichmäßige Keimung des Saatguts.

#### Pflege:

- Pflege nach der Ansaat

Sollten unerwünschte Beikräuter und -gräser auflaufen, ist ca. 8 bis 10 Wochen nach Ansaat ein Schröpfschnitt dieser Beikräuter auf 5 – 6 cm Wuchshöhe und – bei hoher Blattmasse – das Abräumen des Mahdguts erforderlich. Der Schröpfschnitt ist bei erneutem Aufwuchs von Beikräutern noch ein- bis zweimal, jeweils vor deren Samenreife, zu wiederholen.

- Langfristige Pflege

Die Brachfläche kann alternierend (auf ca. 50 % der Fläche) einmal im Jahr gemäht werden, um zu verhindern, dass Gehölze aufwachsen.

### **1.9.6 Unterkellerung**

Unterkellerungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

### **1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB

#### **1.10.1 Baumpflanzungen**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Siehe Artenliste im Anhang 1. Die Standorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden. Die Anpflanzungen sollen vor oder spätestens mit dem Baubeginn erfolgen.

Offene, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, mindestens 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze (einzeilige Anordnung) bzw. je angefangene 10 Stellplätze (doppelreihige Anordnung). Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit Ballen mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Pro Baum ist ein Baumquartier von mindestens 3 x 2 m und 12 m<sup>3</sup> frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Siehe Artenliste im Anhang 1. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) durchzuführen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste (siehe Anhang 1).

### **1.10.2 Strauchpflanzungen**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Standorte für die Pflanzung von Laubsträuchern (Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80, Pflanzung im Zick-Zack-Verband, Reihenabstand 1,0 m, in der Reihe 1,5 m) festgesetzt. Die festgesetzten Standorte der Sträucher sind bis zu 2,0 m verschiebbar.

Die Anpflanzungen sollen vor oder spätestens mit dem Baubeginn erfolgen. Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die Artenliste im Anhang 1.

### **1.10.3 Begrünung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsmulde)**

Die festgesetzte Versickerungsmulde ist mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen. Die Düngung der Flächen ist unzulässig.

### **1.10.4 Begrünung der privaten Grünflächen außerhalb der Versickerungsmulde**

Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen außerhalb der dargestellten Versickerungsmulde sind mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Rw 339/21

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1-3, 5 LBO

#### 2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 20° zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 16 Dachbegrünung-Extensiv oder Nr. 17 Dachbegrünung-Halbschatten). Ansaatstärke: ca. 2 g/m<sup>2</sup>. (Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sind zu beachten.)

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

#### 2.1.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zugelassen.

#### 2.1.3 Stützmauern

Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 3,0 m nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen. Die von der Grundstücksgrenze zurückversetzten Stützmauern sind durch Vorpflanzung auf der Böschung oder durch sonstige Maßnahmen zu begrünen.

#### 2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils 10 m<sup>2</sup> zulässig. In der Summe dürfen sie jedoch 30% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen sind im Plangebiet mit einer Ansichtsfläche von jeweils maximal 18,0 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 9,0 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt das natürliche Gelände (nach Durchführung der Baumaßnahme). Auf die Festsetzung 1.7 wird hingewiesen.

Werbeanlagen mit kurzzeitig wechselnden Lichteffekten, Sky-Beamern sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind so auszuführen, dass die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährdet wird (siehe Hinweis 3.8 und Hinweis 3.9).

### **2.1.5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

### **2.1.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Auffahrten, Wege- und Stellplatzflächen ist schadlos auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf der privaten Grünfläche innerhalb der dargestellten Fläche für Versickerung Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Im Sinne eines kurzen Kreislaufes kann das Niederschlagswasser auch breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, sofern der Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) eingehalten wird. MHW und Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden ist nachzuweisen.

Alternativ kann auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder Retentionsmulden vorgenommen werden. Die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation hat gedrosselt zu erfolgen.

Laut Baugrunduntersuchung eignen sich die tonig-schluffigen Sedimente, die im Sickerraum anstehen und mäßig bis gering durchlässig sind, zur langsamen Versickerung des Niederschlagswassers mit einer ausreichenden Schutzwirkung für die Grundwasserüberdeckung. Um auf dem untersuchten Gelände versickern zu können, muss den geringen Durchlässigkeiten im Sickerraum mit entsprechend großem Retentionsvolumen in der Versickerungsmulde begegnet werden.

Hinweise:

Die Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Zur Bemessung der Mulden- bzw. Flächenversickerung kann das Arbeitsblatt DWA-A 138 von April 2005 herangezogen werden.

### **2.1.7 Gestaltung unbebauter Flächen**

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste (siehe Anhang 1).

### **2.1.8 Müllbehälterstandorte**

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

## **3 Hinweise**

### **3.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert am 17.12.2020. Nach § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes sowie nach § 1a Abs. 2 BauGB ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **3.2.1 Allgemeine Bestimmungen**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern).

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.2.3 Altlasten**

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

### **3.3 Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Älterer Flussschotter, Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) zu erwarten.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.4 Bergbau**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Wilhelmshall bei Rottenmünster“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Stadt Rottweil. Innerhalb des Feldes wird Sole durch Auslaugung der in ca. 140 m Tiefe anstehenden Steinsalzlagerstätte gewonnen.

Das Planungsgebiet liegt nach den Ergebnissen der seit Jahren durchgeführten Senkungsmessungen außerhalb des potenziellen Einflussbereichs des Solebetriebes.

### **3.5 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen, Baufeldräumung**

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden, das Baufeld darf erst ab September geräumt werden.

### **3.6 Dränungen**

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **3.7 Freiflächengestaltungsplan**

Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist für den jeweiligen Bauabschnitt des Sondergebietes, zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages, ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

### 3.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf die Tuttlinger Straße ausgerichtet sind, müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Dies bedeutet insbesondere die Werbung darf nicht überdimensioniert, nicht beweglich und muss in Sekundenbruchteilen erfassbar sein. Diese Anforderungen sind in der Regel dann gegeben, wenn nur der Firmenname in unaufdringlicher Farbgebung dargestellt ist. Die Leuchtstärke der Werbeanlagen muss so begrenzt werden, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Blendgefahr ausgeschlossen ist.

### 3.9 Sichtfelder

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen oder Werbeanlagen über 0,80 m sind auszuschließen.

### 3.10 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) hier 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.

Ausgefertigt, den 12.11.2021

gez. Dr. Christian Ruf  
Bürgermeister  
Dienstiegel

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

#### Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 4. Änderung“ am 13.11.2021 – in Kraft.

Rottweil, den 13.11.2021

gez. Dr. Christian Ruf  
Bürgermeister  
Dienstiegel

## Anhang 1

### Pflanzliste

#### Herkunft der Gehölze

Außerhalb der Stellplatzbereiche sollten bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5 (Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb), Teilgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) verwendet werden.

#### Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten:

- Laubbäume für die Begrünung von Stellplätzen: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm
- Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke, privaten Grünflächen und Retentionsflächen: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.
- Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm
- Sträucher für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke und Grünflächen: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80 cm

#### Begrünung der Stellplätze

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

#### Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen, privaten Grün- und Retentionsflächen

##### Bäume

Sollten innerhalb der Versickerungsfläche Bäume gepflanzt werden, ist auf die Verwendung von Arten, die Staunässe vertragen, zu achten (\*).

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i> *	Schwarz-Erle*
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i> *	Gewöhnliche Traubenkirsche*
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden, darüber hinaus sind auch folgende Arten möglich:

Malus sylvestris

Wildapfel

Pyrus communis

Wildbirne

**Sträucher**

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Gewöhnliche Hasel

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Liguster

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

Prunus padus

Gewöhnliche Traubenkirsche

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

**Bodendecker / Niedrige Gehölze für flächige Bepflanzung**

Deutzia gracilis

Maiblumenstrauch

Euonymus fortunei 'Coloratus'

Kletter-Spindelstrauch

Hedera helix

Efeu

Lonicera pileata

Heckenkirsche

Rosa div.

Bodendecker-Rose (diverse Sorten)

Spiraea japonica

Japanische Spiere

**Einfriedungen**

Für Heckenpflanzungen im Bereich von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind ausschließlich gut schnittverträgliche und Sträucher mit geringem Wuchs geeignet, da die Höhe der Einfriedung 0,8 m, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante, nicht überschreiten darf.

Deutzia gracilis

Maiblumenstrauch

Euonymus fortunei 'Vegetus'

Kletterspindel

Lonicera nitida 'Maigrün'

Immergrüne Strauch-Heckenkirsche

Ligustrum vulgare

Liguster

Ribes alpinum 'Schmidt'

Alpen-Johannisbeere

Spiraea japonica

Japanische Spiere

Für Heckenpflanzungen, die nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind geeignet:

Carpinus betulus

Hainbuche

Ligustrum vulgare

Liguster

**Begrünung von Nebenflächen wie Mülltonnen / Abfall- / Lagerplätze (Fassaden / Mauern)**

Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter.

Clematis-Hybriden

Waldrebe (in Sorten)

Clematis montana

Berg-Waldrebe

Hedera helix

Efeu (selbsthaftend)

Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Rosa sp. (kletternde Arten)	Kletterrose

Darüber hinaus sind Spalierbäume (insbesondere Obstbäume wie Birne) für eine Begrünung größerer Oberflächen an Fassaden und Mauern geeignet.

## Anhang 2

Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Rottweil (Quelle: Lein J., Gillwald F., Kunst J.: „Stadt Rottweil. Einzelhandelskonzept“, 19.02.2014, S. 118 - 121)

CIMA-Warengruppe	Sortimente	Nahversorgungsrelevant
Lebensmittel- und Reformwaren	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	x
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken	x
	Drogerieartikel	x
	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel	x
restlicher kurzfristiger Bedarf	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	x
	Blumen und Pflanzen	x

CIMA-Warengruppe	Sortimente	Zentren-relevant	Nicht zentren-relevant
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische u. orthopädische Artikel	x	
Bekleidung, Wäsche	Bekleidung	x	
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	x	
Uhren, Schmuck, Optik	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	x	
	Augenoptiker	x	
Bücher, Schreibwaren	Bücher und Fachzeitschriften	x	
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	x	
Elektrowaren	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (außer Elektro Großgeräte)	x	
	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (nur Elektro Großgeräte)		x
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	x	
	Foto- u. optische Erzeugnisse	x	
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	x	
	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone	x	
Sportartikel	Sport- und Campingartikel (ohne Großgeräte u. Campingmöbel)	x	
	Sport- und Campingartikel (nur Großgeräte und Campingmöbel)		x
Spielwaren	Spielwaren	x	
Hobbybedarf	Musikinstrumente u. Musikalien	x	
	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		x
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	x	
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	x	
	Möbel, Antiquitäten		x
Möbel, Antiquitäten	Wohnmöbel		x
	Antiquitäten und Gebrauchsgüter	x	
Gardinen, Heimtextilien	Textilien	x	
	Gardinen und Zubehör	x	
Baumarktspezifische Sortimente	Haushaltsgegenstände	x	
	Kraftwagenteile und -zubehör		x
	Beleuchtungsartikel	x	
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, sofern nicht and. genannt		x
	Anstrichmittel		x
	Bau- und Heimwerkerbedarf		x
	Tapeten und Bodenbeläge/Auslegeware		x
	Teppiche		x
Blumen, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel		x	
Sonstiges	zoologischer Bedarf und lebende Tiere		x
	Babybedarf	x	