

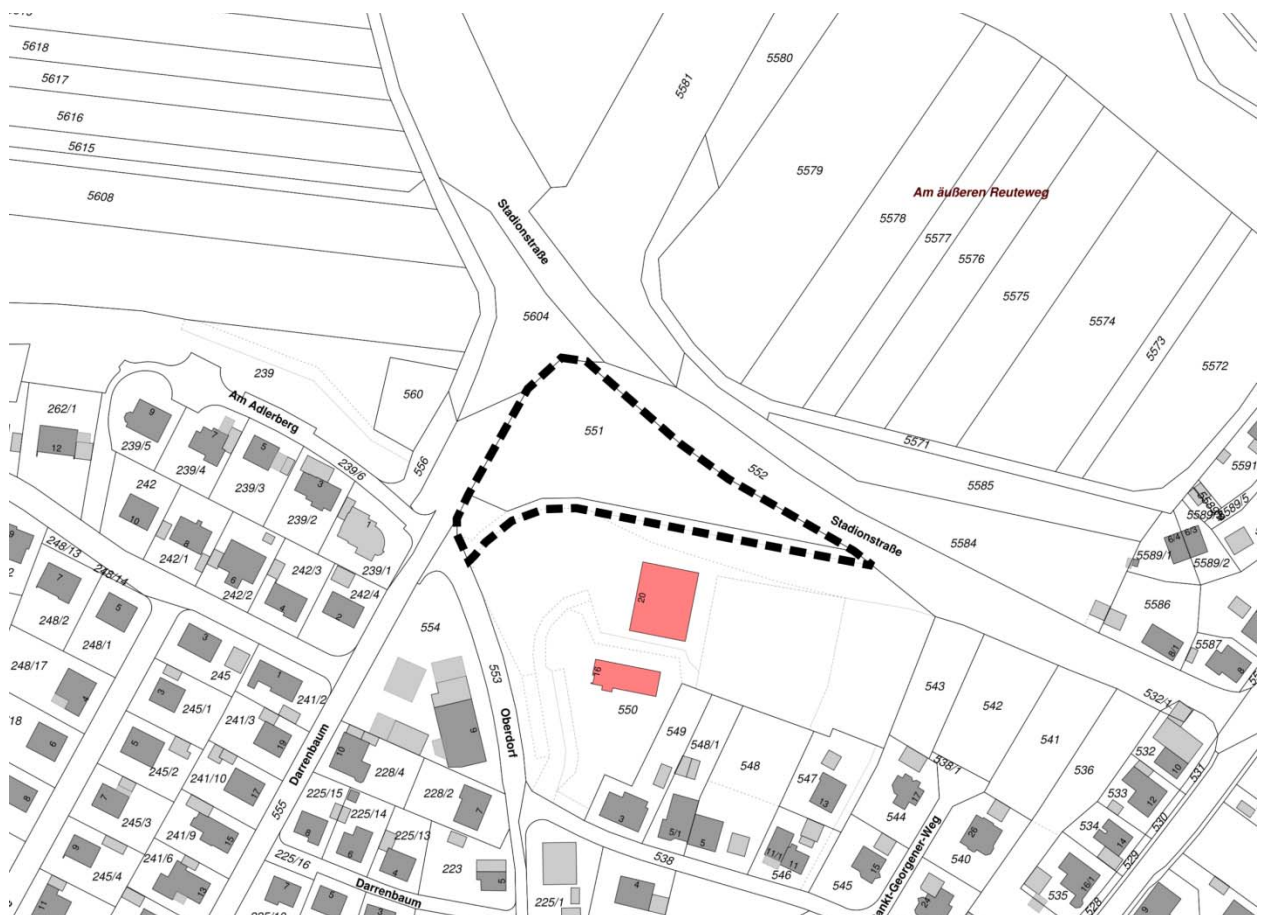
# Stadt Rottweil

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“

Beb.-Plan Nr. Bü 330/18  
Rottweil - Bühlingen

### Begründung

Teil 1: Städtebau



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebietes/Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtswirksame Bebauungspläne	5
3.4	Verfahren und Verfahrensdaten	5
<b>4</b>	<b>Plankonzeption</b>	<b>6</b>
4.1	Städtebau und Freiraumplanung	6
4.2	Erschließung	6
4.3	Globaler Klimaschutz	6
<b>5</b>	<b>Technische Voraussetzungen</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
6.2	Art der baulichen Nutzung	7
6.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten	9
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
6.6	Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
7.1	Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten	10
7.2	Fassadengestaltung und Dachdeckung	10
7.3	Einfriedungen	10
7.4	Werbeanlagen	11
7.5	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	11
<b>8</b>	<b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Kosten</b>	<b>12</b>

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ ist die geplante Betriebsverlagerung und Erweiterung KFZ Meisterservice Häring, der in Rottweil-Bühlingen ansässig ist. Eine Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort ist aufgrund der räumlichen Enge nicht möglich. Um langfristig die Existenz des ortsansässigen Unternehmens zu gewährleisten, sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zu diesem Zweck soll ein Gewerbegebiet festgesetzt und hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung so eingeschränkt werden, dass Konflikte zu angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünfläche im Dreieck zwischen der Sportanlage, der Stadionstraße und der Straße Darrenbaum, die im Rahmen einer Prüfung alternativer Standortmöglichkeiten in Bühlingen sich als einzige Möglichkeit zur Realisierung des Planungsziels herauskristallisiert hat. Bestehende gewerbliche Bauflächen gem. § 30 BauGB (innerhalb rechts-wirksamer Bebauungspläne) sowie gewerbliche Bauflächen gem. § 34 BauGB (im unbeplanten Innenbereich) stehen in Bühlingen nicht zur Verfügung oder sind nicht im Eigentum der Stadt. Auch stehen keine Brachflächen zur Nachnutzung zur Verfügung.

## 2 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Rottweil im Stadtteil Bühlingen. Die Fläche liegt südlich der Stadionstraße und östlich der Straße Darrenbaum. Es handelt sich um eine Grünfläche mit einer Größe von ca. 0,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück in der Gemarkung Rottweil Flur 1 mit der Flurstücks-Nr. 1-551 und Teile des Flurstücks Nr. 1-550 (Radweg). Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.





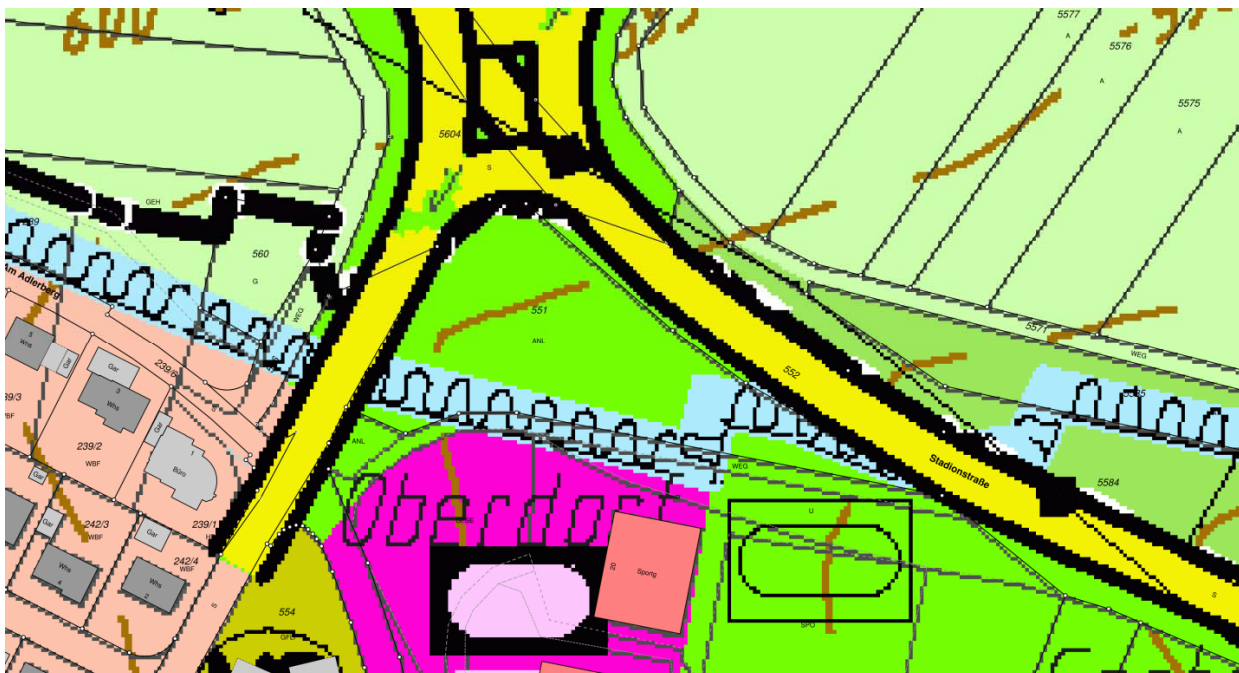
Abbildung 1. Situation im Plangebiet (vom oben links nach unten rechts): Blick von der Straße Darrenbaum auf das südliche Ende des Plangebietes, Blick von Nordwesten (Stadionstraße), Blick von Osten (Stadionstraße) und Einmündung des Radweges

### 3 Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahre 2003 weist den Bereich als schutzbedürftigen Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) aus, dies ist gemäß Ziff. 3.2.2 des Regionalplans ein Grundsatz der Raumordnung, der zu berücksichtigen ist. Die Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden. Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft die nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes, ggf. ist der südliche Teilbereich auch als Siedlungsfläche dargestellt. Aus den festgelegten Zielen und Grundsätzen der regionalen Siedlungsstruktur sind keine Aussagen erkennbar, die im Widerspruch zum vorliegenden Bebauungsplan stehen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil sind die Flächen des Geltungsbereichs als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden, geplant ist die Darstellung eines Gewerbegebietes im Sinne einer gewerblichen Baufläche, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

### 3.3 Rechtswirksame Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bislang dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen, er liegt außerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen.

Südlich grenzt der Bebauungsplan „Oberdorf – Sankt-Georgener-Weg“ (Bü 220/85) an das Plangebiet an, in dem zum einen die Turnhalle und der Sportplatz und zum anderen Dorfgebiete festgesetzt werden.

Südwestlich des Plangebietes liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan „Eschle“, der im Dreieck der Straßen Darrenbaum und Oberdorf ein Dorfgebiet sowie südlich angrenzend Allgemeine Wohngebiete festsetzt.

Westlich liegt das Plangebiet des Bebauungsplan „Darrenbaum 3. Teil“ (Bü 256-99), der als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

### 3.4 Verfahren und Verfahrensdaten

Das Bebauungsplanverfahren wird in einem zweistufigen Verfahren mit durchgeführt. Das heißt, es findet eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und eine Offenlage statt.

Im Folgenden werden die einzelnen Verfahrensschritte dargestellt und entsprechend datiert. (Anmerkung: Die Daten werden nach jedem Verfahrensschritt ergänzt.)

Zusätzlich werden die noch durchzuführenden Verfahrensschritte aufgezeigt, um einen Überblick über das weitere Verfahren zu ermöglichen.

- \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und die Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.
- \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
- \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
- \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat nimmt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
- \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
- \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat der Stadt Rottweil behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung sowie der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

## **4 Plankonzeption**

### **4.1 Städtebau und Freiraumplanung**

Das nahezu dreieckige Plangebiet fällt von Westen nach Osten um ca. 10 m ab, an der westlichen Plangebietsgrenze liegt die Höhe bei ca. 591,5 m ü. NN. und an der östlichen Grenze bei ca. 581 m ü. NN. Weiterhin bestimmen der Verlauf von unterirdischen Leitungen parallel zur Stadionstraße und der erforderliche Abstand von 7,5 m zwischen Stadionstraße und überbaubarer Grundstücksfläche die Gliederung des Plangebietes.

Aufgrund der geplanten Nutzung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung einer Kfz-Werkstatt wird ein großzügiges Baufenster ausgewiesen, welches die Positionierung eines Baukörpers sowohl in Ost-West-Ausrichtung als auch in Nord-Süd-Ausrichtung zulässt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10 m in Verbindung mit einem Flach- oder Pultdach ermöglicht so die flexible Ausnutzung des Plangebietes und die wirtschaftliche Bebauung und zugleich fügt sich der zukünftige Baukörper in die Umgebung ein bzw. wird in ausreichendem Maße von der vorhandenen Bepflanzung abgeschirmt.

Der vorhandene Radweg, der am südlichen Rand des Plangebietes verläuft, bleibt erhalten und wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Ebenso bleibt die Eingrünung des Radweges durch Bäume und Sträucher erhalten und wird planerisch gesichert. Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße Darrenbaum.

Die verbleibenden Grünflächen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet, dem Radweg und der Stadionstraße sollen durch Anpflanzungen von Bäumen aufgewertet werden.

### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Straße Darrenbaum erschlossen. Der Bereich der 6 m breiten Einfahrt wird in der zeichnerischen Festsetzung bestimmt und die weiteren Flächen des Gewerbegebietes, die an die Straße grenzen werden mit einem Verbot von Ein- und Ausfahrten belegt.

Der Einfahrtbereich liegt in einem Abstand von ca. 65 m zur Kreuzung der Straße Darrenbaum und der Stadionstraße. Durch diesen Abstand kann eine Gefährdung des Verkehrs durch Linksabbieger, die von Norden kommend in das neue Gewerbegebiet einbiegen möchten, und ggf. auftretende Rückstauungen ausgeschlossen werden. Ein- und Ausfahrten von der Stadionstraße in das Gebiet sind nicht zulässig.

Der bestehende Radweg wird durch eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in den heute bereits bestehenden Dimensionen erhalten.

Das Plangebiet ist derzeit an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Auch an den Wochenenden bestehen Busverbindungen, jedoch mit einer geringeren Vertaktung als werktags.

### **4.3 Globaler Klimaschutz**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches in 2011 ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen und die Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Bauleitplanung gibt es jedoch nur sehr eingeschränkt die Möglichkeit, aktiv die Belange des globalen Klimawandels zu befördern.

Es werden im Rahmen der vorliegenden Planungen die Festsetzungen so gewählt, dass bei den konkreten Bauvorhaben die Aspekte des globalen Klimaschutzes durch den Bauherren berücksichtigt werden können. So wurden die Baufenster sehr großzügig gewählt und auf eine

Festsetzung der Firstrichtung verzichtet, so dass die Gebäude in einer kompakten Bauweise errichtet und die Dachflächen für die solare Energiegewinnung genutzt werden können. Zusammen mit der Möglichkeit, die zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 1,5 m zu überhöhen, können alle Grundstückseigentümer ohne Verlust bei der Nutzfläche, die Dachflächen der Gebäude für Solaranlagen nutzen. Darüber hinaus ist die Verwendung regenerativer Energien im Bebauungsplangebiet überall zulässig.

## **5 Technische Voraussetzungen**

*Anmerkung: Die technische Ver- und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereiches muss im Rahmen der weiteren Planungen konkretisiert werden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung über Anschlüsse an das bestehende Netz gewährleistet werden kann.*

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits im Kapitel 2 beschrieben worden und wird abschließend in dem zeichnerischen Teil bestimmt.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO gewählt, welches hinsichtlich der zulässigen Nutzungen aufgrund der Lage zu den Wohngebieten in Bühlingen eingeschränkt wird.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird dem ausreichend Rechnung getragen. Dies erfolgt insbesondere durch die textliche Festsetzung, mit der nur Anlagen als zulässig festgesetzt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Weiterhin werden die folgenden allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Lagerplätze und Lagerhäuser,
- Photovoltaik-Freianlagen,
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Da es sich bei der Planung um die Schaffung einer gewerblichen Baufläche für eine Aussiedlung aus dem Ortskern handelt, sollen alle allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, die mit dem Planungszweck nicht vereinbar sind. Es ist Anlass der Planung, eine Fläche für einen Handwerksbetrieb zu schaffen, daher werden die weiteren Nutzungen im Sinne einer Feinsteuerung ausgeschlossen.

Die Nutzungen, die dem Bereich Hotellerie und Gastronomie zuzuordnen sind, sind ebenso wie die Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, da es sich um ein Gewerbegebiet handeln soll. Klarstellend und vorsorglich werden ebenfalls Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ausgeschlossen. Ferienwohnungen sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind und gehören damit zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

Lagerplätze und Lagerhäuser sowie Tankstellen werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei meist um flächenintensive Nutzungen mit nur geringer Arbeitsplatzdichte und darüber hinaus Abstellplätze, die eine qualitätsvolle Gestaltung des Baugebiets beeinträchtigen können.

Weiterhin werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Ausdehnung der Wohnbauflächen auf diesen Bereich ist im Rahmen der Stadtentwicklung nicht erwünscht.

Außerdem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür andere Flächen in Rottweil zur Verfügung stehen.

Photovoltaik-Freianlagen werden ausgeschlossen, da das Gebiet einem Gewerbebetrieb mit einer relevanten Arbeitsplatzdichte vorbehalten werden soll. Photovoltaik-Freianlagen würden Gewerbe- und Industriegebietsfläche in Anspruch nehmen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet besser bereitgestellt werden könnte.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen, lediglich der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die mit dem Ansiedlungsvorhaben in Einklang zu bringen sind, wird zugelassen. Die Definition der Sortimente resultiert dabei aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rottweil.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Festsetzung einer Baugrenze und der Grundflächenzahl bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine möglichst flexible Ausnutzung des Grundstückes, wobei die Baugrenzen auch durch vorhandene Leitungsbündel bestimmt werden.

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird als Oberkante über Normalnull im Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzte Höhe ermöglicht die Errichtung eines ca. 10 m hohen Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Es ist möglich, diese Höhenbeschränkung um bis zu 1,5 m zu überschreiten, wenn Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, auf dem Dach errichtet werden sollen. So kann der globale Klimaschutz gefördert werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird keine Grundflächenzahl, sondern eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 festgesetzt, die eine optimale Ausnutzung des Gebietes ermöglicht, ohne zugleich eine dem Ortsteil unangemessene Dichte oder Baumasse zu schaffen.



#### **6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

Für das Baugebiet gilt, dass Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden können. Weitere Nebenanlagen, sofern sie hochbaulich in Erscheinung treten, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, die dafür großzügig im Sinne eines Angebotsbebauungsplans zugeschnitten sind.

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

*Anmerkung: Die genauere Bestimmung der GFL-Flächen und die Festlegung der Begünstigten erfolgt im weiteren Verlauf der Planung.*

#### **6.6 Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das Gewerbegebiet wird durch Festsetzung von Grünflächen sowohl zur Stadionstraße und zur Straße Darrenbaum als auch gegenüber dem bestehenden Fuß- und Radweg abgegrenzt.

Bezüglich der Parkierungsflächen innerhalb des Gewerbegebietes wird festgesetzt, dass zur Gliederung der Stellplatzflächen ein großkroniger Baum je 5 Stellplätze auf den privaten Flächen anzupflanzen ist. Als Arten kommen die Stieleiche, die Winterlinde oder der Spitzahorn in Frage. Die Pflanzliste gilt für alle Pflanzmaßnahmen im Plangebiet.

#### **6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- **Begrünung des Radweges (Pflanzvorschrift M1):**  
Der Radweg ist heute auf der Nordseite mit einem gut ausgeprägten Baumstreifen bewachsen. Dieser soll unverändert erhalten werden. Daher wird eine Festsetzung zum Erhalt und zum ggf. erforderlichen Ersatz in den Bebauungsplan aufgenommen.
- **Flächenhafte Pflanzvorschrift (Pflanzvorschrift M2):**  
Für die Grünfläche zwischen Radweg bzw. Gewerbegebiet und Stadionstraße wird festgesetzt, dass diese Fläche mit mindestens 5 klein- bis mittelkronige Bäumen zu bepflanzen ist, um eine aufgelockerte Bepflanzung und eine Aufwertung gegenüber dem heutigen Stand zu schaffen. Die Wiese ist als extensive, blütenreiche Wiese anzulegen und 2-3-mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
- **Begrünung zum Straßenrand Darrenbaum (Pflanzvorschrift M3):**  
Für den 2 m breiten Grünstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und der Straße Darrenbaum wird festgesetzt, dass eine Hecke zu pflanzen ist, die der Eingrünung und Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen dient. Die Pflanzvorschrift wird nur textlich festgesetzt, da eine zeichnerische Festsetzung aufgrund der Kleinteiligkeit des zeichnerischen Teils nicht mehr zu erkennen wäre.
- **Stellplatzflächen:**  
Stellplatzflächen und andere befestigte Flächen, von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Dabei sind die Vorgaben des Wasserschutzgebietes zu berücksichtigen.

Im Einzelfall werden die Befestigung und die wasserundurchlässige Ausgestaltung aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet mit dem Landratsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen sein (s. Kap. 8).

- **Dacheindeckungen:**  
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer mit den vorgenannten Materialien zu verzichten. Gemäß „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ (BMVBS 2001) wird empfohlen, für abflusswirksame Flächen Materialien zu wählen, die einen nachteiligen Stoffaustrag und Akkumulation im Boden begrenzen.
- **Beleuchtung:**  
Die Festsetzung zur Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung und der Gestaltung dieser dienen dem Schutz nachtaktiver Tiere durch die Minderung der Lockwirkung.
- **Fassaden:**  
Zum Schutz der Avifauna sind große, zusammenhängende Glasflächen der Außenfassade und transparente Bauteile in ihrer Spiegelwirkung und ihrer Durchsichtigkeit zu reduzieren.
- **Maßnahmen zum Artenschutz:**  
Erforderliche Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. vom 01.11. des einen Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig. Diese Maßnahme ergibt sich aus der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zum Bebauungsplan.

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten**

Als zulässige Dachform wird das Pult- oder Flachdach mit einer Dachneigung von unter 15° bestimmt, um der angestrebten Nutzung eine wirtschaftliche Gebäudeerrichtung zu ermöglichen. Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten

Der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden. Diese sind aus ortsgestalterischen Gründen und im Hinblick auf die Lage des Gebiets aus blendfreiem Material herzustellen. Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern, wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen im Plangebiet nicht zugelassen.

### **7.2 Fassadengestaltung und Dachdeckung**

Aus Gründen des Schutzes der Avifauna wird festgesetzt, dass glänzende und spiegelnde Materialien bei der Fassadengestaltung und Dachdeckung nicht zulässig sind. Weiterhin wird Wellfaserzement und offenen Bitumenbahnen für die Dacheindeckung als unzulässig festgesetzt.

### **7.3 Einfriedungen**

Zur äußeren Gestaltung der Grundstücke wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen aufgenommen. Diese dürfen nicht höher als 2,50 m sein. Bezugspunkt der Höhenbeschränkungen ist einerseits die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, in den nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Bereichen, ist andererseits die Oberkante des Geländes die

Bezugshöhe. So kann auch bezogen auf die vorhandene Topographie eine angemessene Höhe der Einfriedungen gewährleistet werden.

#### **7.4 Werbeanlagen**

Die Art und Größe der Werbeanlagen wird durch den Bebauungsplan eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit kurzzeitig wechselnden Lichteffekten, Sky-Beamern, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung nicht zulässig sind. Des Weiteren wurde die maximal zulässige Höhe und Größe der Werbeanlagen beschränkt, da das Gebiet in einem durch Wohnnutzungen geprägten Bereich liegt und ferner an wichtige Straßenverbindungen angrenzt. Dementsprechend wurde die Festsetzung so gewählt, dass Werbeanlagen nicht höher als die zulässige Firsthöhe der Gebäude sein dürfen.

#### **7.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Diese Festsetzung bezieht sich auf die nicht bebauten Flächen der Grundstücke.

### **8 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Rottenmünster (Zone III und IIIa), dessen Grenzen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz der Tiefbrunnen II und III des Krankenhauses für Nerven- und Gemütsleiden ROTTENMÜNSTER vom 05.10.1978. Die Vorgaben zum Schutz sind zu beachten. Gemäß § 3 Abs. 2 der Rechtsverordnung lässt das Landratsamt im Einzelfall von den Verboten Ausnahmen zu, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dies erfordern oder wenn eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften wegen besonderer Schutzvorkehrungen nicht zu besorgen ist.

*Anmerkung: ggf. erforderliche Kennzeichnungen oder Hinweise werden bis zur Offenlage ergänzt.]*

### **9 Umweltbelange**

Gemäß § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert und werden als Teil II der Begründung angefügt.

## 10 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 0,4 ha und gliedert sich wie folgt:

- Gewerbegebiet: 1.531 m<sup>2</sup>
- Grünfläche: 2.145 m<sup>2</sup>
  - davon Maßnahmenfläche M1: 950 m<sup>2</sup>
  - davon Maßnahmenfläche M2: 1.133 m<sup>2</sup>
  - davon Maßnahmenflächen M3: 62 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche/Rad- und Fußweg 490 m<sup>2</sup>
  -

## 11 Kosten

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird von der Müller-BBM Projektmanagement GmbH im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen. Durch vertragliche Regelung (Städtebaulicher Vertrag vom 04.02.2019) trägt der KFZ-Meisterbetriebsinhaber, Investor genannt, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und aller damit erforderlichen Gutachten und Untersuchungen. Der Investor trägt die verwaltungsinternen Kosten für Maßnahmen und Tätigkeiten der Stadtverwaltung und ihrer Bediensteten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, die gemäß § 4b BauGB auch auf private Dritte übertragen werden können, etwa für die Einholung und Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen der Bürger. Sollten Maßnahmen zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich werden, übernimmt der Investor sämtliche dadurch entstehenden Herstellungs-, Fertigstellungs- und Pflegekosten. Sollten derartige Maßnahmen auf stadteigenen Grundstücken außerhalb des Vertragsgebietes erforderlich sein, sind die der Stadt für die Zuverfügungstellung dieser Grundstücke entstehenden Kosten ebenfalls vom Investor zu tragen.