

Stadt Rottweil

Bebauungsplan

„Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“

Beb.-Plan Nr. Rw 317/15

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung vom Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung, Sonstiges Sondergebiet (SO JVA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung einer Justizvollzugsanstalt (JVA) und ist in die Sonstigen Sondergebiete SO 1a bis SO 1d und SO 2 bis SO 5 gegliedert.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1a bis SO 1d sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Torwache,
- Hauptverwaltungsgebäude,
- Krankenabteilung,
- Arbeitsbetriebe,
- Küche,
- Sporthalle und Sportplätze,
- Räume zur Religionsausübung,
- Schulkomplex und
- dem Justizvollzug dienende Anlagen und Nutzungen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Unterkunftsbereiche für die Straf-, Untersuchungs- und Sonderhaft,
- mit der Unterbringung in Zusammenhang stehende bauliche Einrichtungen, die kulturellen, sozialen, gesundheitlichen Zwecken dienen,
- Hofflächen und
- dem Justizvollzug dienende Anlagen und Nutzungen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Freigängerheim,
- mit dem Freigängerheim verbundene in Zusammenhang stehende bauliche Einrichtungen, die kulturellen, sozialen, gesundheitlichen Zwecken dienen,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften und
- dem Justizvollzug dienende Anlagen und Nutzungen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Anlagen, die der Energieversorgung des Gebietes dienen,
- Anlagen für die Löschwasserbereitstellung,
- Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung und
- dem Justizvollzug dienende Anlagen und Nutzungen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 sind folgende baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Anlagen, die der Abwasserbeseitigung des Gebietes dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 bestimmt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag bestimmt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird dabei als Höchstmaß für die Oberkante der baulichen Anlage in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung oder die der Belichtung von oben dienen, dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m überschreiten.

Innerhalb des SO 1d darf auf einer Fläche von 1.200 m² die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 631,0 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) um 1,5 m überschritten werden.

Die Anlagen der Außensicherung der JVA (Sicherungszäune und Anstaltsmauer) dürfen eine Höhe von 6,0 m über der ausgebauten Geländeoberfläche, gemessen am inneren Fuß der Sicherungsanlage, nicht übersteigen. Die Höhe der Anlagen der Außensicherung darf die absolute Höhe von 632,0 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) nicht übersteigen.

Ausnahmsweise dürfen gem. § 31 Abs. 1 BauGB die Anlagen der Außensicherung der JVA eine Höhe von 7,0 m über der ausgebauten Geländeoberfläche, gemessen am inneren Fuß der Sicherungsanlage, aufweisen (absolute Höhe von maximal 633,0 m ü. NHN), sofern im Einzelfall vollzugliche Belange eine Erhöhung erfordern und wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten sind.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Es wird in den Sonstigen Sondergebieten SO 1a bis SO 1d und SO 2 gemäß Planeintrag eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass in der offenen Bauweise Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Für die Sonstigen Sondergebiete SO 3 bis SO 5 wird gemäß Planeintrag eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche werden zwei unterschiedliche Baugrenzen gemäß Planeintrag bestimmt.

Die Baugrenze A bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenze B bestimmt die Fläche, innerhalb derer Nebenanlagen, Anlagen der Außensicherung der JVA und für die Sicherung und Wartung erforderliche befestigte Flächen allgemein zulässig sind, sofern nicht gem. Festsetzung Nr. 1.5 konkretisierende Festsetzungen getroffen werden.

Sicherungszäune sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und außerhalb der durch die Baugrenzen A und B bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die unbebauten und unversiegelten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch die Baugrenze B bestimmt wird, allgemein zulässig, sofern in den Festsetzungen Nr. 1.5.1 bis 1.5.3 keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Zu den zulässigen Nebenanlagen gehören insbesondere oberirdische und unterirdische Anlagen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, Retentionsflächen für das Niederschlagswasser, Anlagen der Außensicherung (Sicherungszäune, Mauern) sowie für die Sicherung und Wartung erforderliche befestigte Flächen.

1.5.1 Flächen für Stellplätze

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 20 und 25a BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch die Baugrenze A bestimmt wird, unzulässig.

Auf der Fläche für Stellplätze muss in unmittelbarer Zuordnung, bezogen auf jeweils 5 Stellplätze, mindestens ein großkroniger Baum gepflanzt, unterhalten und bei Wegfall gleichwertig ersetzt werden. Pro Baum ist ein Baumquartier von mindestens 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) durchzuführen. Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 1 (s. Nr. 3.1). Die Pflanzvorgabe gilt nicht für Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch die Baugrenze A bestimmt wird.

Stellplatzflächen von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, sind in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

Die Unterbauung der Fläche für Stellplätze durch technische, der Justizvollzugsanstalt dienende Anlagen- und Gebäudeteile ist zulässig.

1.5.2 Flächen für Sportplätze

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Sportplätze ist die Anlage von befestigten und unbefestigten Sportfeldern einschließlich der erforderlichen Beleuchtung zulässig. Kunstrasenfelder als Sportanlagen sind unzulässig. Kunststoffspielfelder (z. B. Tartan) sind hingegen zulässig.

1.5.3 Flächen für Höfe

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)

Innerhalb der durch die Baugrenze B bestimmten Fläche ist die Anlage von befestigten und unbefestigten Sportfeldern und befestigten Aufenthaltsflächen einschließlich der erforderlichen Beleuchtung zulässig, sofern sie den Unterkunftsbereichen zugeordnet sind. Kunstrasenfelder als Sportanlagen sind unzulässig. Kunststoffspielfelder (z. B. Tartan) sind hingegen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dient dem beschränkt öffentlichen Verkehr für die Anlieger der Straße und dem allgemeinen Fuß- und Radverkehr.

Es wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten bestimmt.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Erschließungsträger für Ver- und Entsorgungsleitungen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche ist von hochbaulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

1.8 Grünflächen, Flächen für Wald, Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18b, 20 und 25a und b BauGB)

1.8.1 Private und öffentliche Grünflächen, Flächen für Wald

Im Bebauungsplan werden private und öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Wald festgesetzt.

1.8.2 Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen

1.8.2.1 M1 - Begrünung der Zufahrtsstraße

Auf der mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit großkronigen Bäumen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Wegfall gleichwertig zu ersetzen. Die Einzelbäume dürfen einen Baumabstand von 15,0 m nicht überschreiten und einen Baumabstand von 10,0 m nicht unterschreiten.

Auf der Grünfläche wird artenreiches Grünland entwickelt. Für die Herstellung ist eine Bodenbearbeitung vorzunehmen und Wiesendrusch oder autochtones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) mit einem hohen Kräuteranteil (Gräser zu Kräuter im Verhältnis 30:70) einzusäen. Alternativ kann eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung erfolgen. Die Eignung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Rottweil, Königstraße 36, 78628 Rottweil) abzustimmen.

Der Grünstreifen ist durch eine 2-malige Mahd/Jahr zu pflegen, das Mähgut ist abzuräumen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Zufahrtsstraße durchzuführen.

Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 2 (s. Nr. 3.2).

1.8.3 Maßnahmen auf den privaten Grünflächen

1.8.3.1 M 2 – Baumhecke

Auf der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist eine 15 m breite freiwachsende Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Die Fläche des bestehenden Weges innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche (Flurstücks Nr. 2634/1, tw.), Gemarkung Rottweil ist zu entsiegeln, der Unterbau ist vollständig zu entfernen und die Fläche ist mit Oberboden zu decken.

Die Pflanzung erfolgt in 5 Reihen. In der mittleren Reihen wird eine Baumreihe aus Traubeneiche (*Quercus petraea*) gepflanzt. In den beiden der an die mittlere Reihe anschließenden Reihen erfolgt die Pflanzung von Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Elsbeeren (*Sorbus torminalis*); die drei Arten sind in vergleichbarem Anteil in den beiden Reihen zu pflanzen, aber nicht in artenreinen Reihen. In den äußeren Reihen sind Blühsträucher in nicht artenreiner Reihung zu pflanzen.

Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.

Die Pflanzung hat spätestens zwei Jahre vor der behördlichen Bauabnahme der Gebäude innerhalb der Sondergebiete SO 1a bis SO 1d und SO 2 zu erfolgen. Ausnahmsweise kann die Frist vor der behördlichen Bauabnahme der Gebäude verkürzt werden, wenn zwingende Gründe im Bauablauf dafürsprechen.

Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 3 (s. Nr. 3.3).

1.8.3.2 M 3a – Fledermauskorridor, Anpflanzung von Hecken

Auf der mit M 3a gekennzeichneten Fläche sind mindestens zweireihige freiwachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern auf einer Breite von mindestens 5 m zu pflanzen. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen. Die Hecken sind bei Bedarf fachgerecht zu pflegen. Das Auf-den-Stock-Setzen langer Abschnitte ist jedoch zu unterlassen. Die Hecken sollten eine Höhe von 5 m erreichen aber auf diese Höhe beschränkt bleiben. Die Hecke soll den Charakter einer Strauchhecke haben. Aufkommende Bäume sind zu beseitigen.

Die Pflanzung hat spätestens zwei Jahre vor der behördlichen Bauabnahme der Gebäude innerhalb der Sondergebiete SO 1a bis SO 1d und SO 2 zu erfolgen. Ausnahmsweise kann die Frist vor der behördlichen Bauabnahme der Gebäude verkürzt werden, wenn zwingende Gründe im Bauablauf dafürsprechen.

Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 4 (s. Nr. 3.4).

1.8.3.3 M 3b – Fledermauskorridor, Erhalt von Hecken und Gebüsch

Auf den mit M 3b gekennzeichneten Flächen sind der vorhandene Waldsaum sowie die bestehenden Heckenstrukturen zu erhalten und bei Abgang gemäß der Pflanzvorgabe dieser Festsetzung zu erneuern.

Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 4 (s. Nr. 3.4).

1.8.3.4 M 3c – Fledermauskorridor, Freihalten von Flächen

Die mit M 3c gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft von Gehölzaufwuchs frei zu halten und zweimal jährlich zu mähen oder zu mulchen. Die Fläche darf als Wartungs- und Forstweg genutzt werden. Innerhalb der mit M3c gekennzeichneten Fläche darf im südlichen Bereich zur Anbindung der Regenrückhaltebecken (Maßnahme M 4) und des Sonstigen Sondergebietes SO 5 eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung angelegt werden. Sofern für die Herstellung erforderlich, ist die Fläche mit autochtonem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) einzusäen.

1.8.3.5 M 4 – Rückhaltung von Niederschlagswasser

Auf den mit M 4 gekennzeichneten Flächen ist jeweils ein Regenrückhaltebecken als flaches Erdbecken zu errichten. Die Böschungsneigung darf das Neigungsverhältnis von 1:3 nicht übersteigen. Mindestens 20 % der Sohlfläche jedes Regenrückhaltebeckens sind mittels Lehmschlag oder Folienabdeckung abzudichten, um eine möglichst dauerhafte Vernässung zu gewährleisten. Die Böschungsbereiche sind mit autochtonem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) einzusäen.

1.8.3.6 K 1a und K 1b – Entwicklung von artenreichem Grünland

Auf den mit K 1a und K 1b gekennzeichneten Flächen ist der intensiv genutzte Acker in ein extensiv genutztes artenreiches Grünland umzuwandeln. Das vorhandene intensive Grünland ist entsprechend dieser Festsetzung weiterzuentwickeln, das vorhandene artenreiche Grünland ist zu erhalten.

Die Fläche des bestehenden Weges innerhalb des Flurstücks Nr. 2634/1, Gemarkung Rottweil ist zu entsiegeln, der Unterbau ist vollständig zu entfernen und die Fläche ist mit Oberboden zu decken.

Für die Herstellung des artenreichen Grünlandes ist eine Bodenbearbeitung vorzunehmen und Wiesendrusch oder autochtones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) mit einem hohen Kräuteranteil (30:70) einzusäen. Alternativ kann eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung erfolgen. Die Eignung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Rottweil, Königstraße 36, 78628 Rottweil) abzustimmen.

Für die Entwicklung ist zunächst eine Ausmagerung durch Dreischnittnutzung ohne Düngung mit Abfuhr des Mähgutes (Heu- oder Silagenutzung) über einen Zeitraum von 5 Jahren vorzunehmen. Im Anschluss ist die Fläche durch eine 2-malige Mahd/Jahr (1. Schnitt Anfang – Mitte Juni, 2. Schnitt frühestens 8 Wochen später) bei Abfuhr des Mähgutes (Heu- oder Silagenutzung) zu pflegen. Eine schwache Düngung nach Nährstoffentzug ist nur in Abstimmung des Düngemittels und der Intensität mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

1.8.4 Maßnahmen auf den Flächen für Wald

1.8.4.1 K 2 – Pflanzung einer Waldfläche

Auf der mit K 2 gekennzeichneten Fläche ist dem bestehenden Wald eine Waldfläche aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern vorzupflanzen.

Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.

Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 5 (s. Nr. 3.5).

Die Pflanzung hat spätestens zwei Jahre vor der behördlichen Bauabnahme der Gebäude innerhalb der Sondergebiete SO 1a bis SO 1d und SO 2 zu erfolgen. Ausnahmsweise kann die Frist vor der behördlichen Bauabnahme der Gebäude verkürzt werden, wenn zwingende Gründe im Bauablauf dafürsprechen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Vorbereitung eines Baustellenbetriebes

Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes und die nördlich des Sonstigen Sondergebietes festgesetzten Flächen zur Verwendung von Bodenaushub sind bis zum 30.04. des Vorjahres, in dem Baumaßnahmen beginnen sollen, mit Luzerne oder Rotklee/Weidelgras einzusäen. Sofern die Baumaßnahme vom 01.08. des einen Jahres bis zum 28.02. bzw. 29.02. des Folgejahres beginnt, kann auf eine Einsaat verzichtet werden.

Auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes und der privaten Grünflächen sind bis zum 30.04. des Vorjahres, in dem Baumaßnahmen beginnen sollen, in gleichmäßigem Abstand 10 Greifvögelsitzstangen aufzustellen und bis zur Inanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen zu erhalten. Sofern die Baumaßnahme vom 01.08. des einen Jahres bis zum 28.02. bzw. 29.02. des Folgejahres beginnt, kann auf das Errichten der Greifvögelstangen verzichtet werden.

Temporäre Regenrückhalteeinrichtungen müssen zu Beginn der Baumaßnahmen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete oder der Privaten Grünflächen für die Dauer der Baumaßnahmen oder bis zur Realisierung der Regenrückhaltebecken innerhalb der mit M 4 gekennzeichneten Flächen funktionsfähig zur Verfügung stehen.

1.9.2 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Erforderliche Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. vom 01.11. des einen Jahres bis zum 28.02. bzw. 29.02. des Folgejahres zulässig.

Auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen darf eine Gehölzrodung nur als manueller Rückschnitt außerhalb der Aktivitätsphase der Haselmaus, d. h. vom 01.01. bis zum 28.02. bzw. 29.02. erfolgen. Ein Befahren der Böschungen und Gehölzbestände mit Maschinen ist soweit wie möglich zu vermeiden. Ein Bodenabtrag im Bereich der Gehölzrodungsflächen auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen ist erst ab dem 15.04. eines Jahres zulässig.

In Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Rottweil, Königstraße 36, 78628 Rottweil) von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und/oder Gelege von den Arbeiten nachteilig betroffen sind.

1.9.3 Fassadengestaltung

Zum Schutz der Avifauna sind große, zusammenhängende Glasflächen der Außenfassade und transparente Bauteile in ihrer Spiegelwirkung und ihrer Durchsichtigkeit zu reduzieren. Empfohlene Schutzmaßnahmen sind die Verwendung von reflexionsarmem Glas (mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %) oder vergleichbar geeignetem Vogelschutzglas.

1.9.4 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur ≤ 3000 K) zu verwenden, die so weit wie möglich eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist auf die zu beleuchtenden Objekte auszurichten. Streulicht ist, soweit es die vollzuglichen Belange zulassen, zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität und -dauer sind soweit als für die Sicherheit möglich zu reduzieren.

1.9.5 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1a bis SO 1d und SO 2 bis SO 5 sind die Dachflächen zu mindestens 40 % mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

1.9.6 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete, von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen, sofern vollzugliche Belange dem nicht entgegenstehen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachformen, Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden durch Planeintrag im zeichnerischen Teil bestimmt. Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Sonstigen Sondergebiet sind Werbeanlagen mit kurzzeitig wechselnden Lichteffekten, Sky-Beamern oder bewegliche Schrift- oder Bildwerbung nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils 20 m² zulässig. In der Summe dürfen sie jedoch 20 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.3 Veränderung der Höhenlage der Grundstücke, Verwendung von Bodenaushub

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Auf den festgesetzten Flächen zur Verwendung von Bodenaushub sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rw 317/15 anfallendem Bodenaushub zur Veränderung der Höhenlage zulässig.

Im Bereich der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist es zulässig, einen Wall unter der zu pflanzende Baumhecke aufzuschütten. Die Wallkrone darf die Höhe von 631,0 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) nicht überschreiten. Die Aufschüttungen dürfen an keiner Stelle höher sein als im Bereich der mit M 2 gekennzeichneten Fläche.

Auf der nördlichen Fläche zur Verwendung von Bodenaushub wird in Bezug auf den maximalen Böschungswinkel Folgendes festgesetzt: Ausgehend von der Wallkrone im Bereich der mit M 2 gekennzeichneten Fläche darf der Böschungswinkel Richtung Süden und Südosten zum Sonstigen Sondergebiet 62° nicht überschreiten; der Böschungswinkel Richtung Norden und Nordwesten in Richtung des beschränkt öffentlichen Weges darf 20° nicht überschreiten. Der Nordhang ist so zu modellieren, dass er sich so organisch wie möglich in die Umgebung einfügt.

Auf der südlichen Fläche zur Verwendung von Bodenaushub und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden keine Obergrenzen für die Aufschüttung oder Abgrabungen festgesetzt.

2.4 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser von den Gebäudedächern und von unbelasteten Flächen ist in Regenrückhaltebecken innerhalb der mit M 4 gekennzeichneten Flächen auf den privaten Grünflächen und auf Retentionsflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch die Baugrenze B definiert wird, der Flächen für Stellplätze sowie in temporären Regenrückhalteeinrichtungen während der Bauzeit zu sammeln. Von den Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist das Niederschlagswasser gedrosselt über das Trockental des Eschbachs in den Neckar einzuleiten. Das einzuleitende Niederschlagswasser muss dabei auf den maximal zulässigen Drosselabfluss von 69 Liter pro Sekunde durch technische Maßnahmen begrenzt werden.

3 Pflanzlisten

3.1 Pflanzliste 1 – Stellplatzbegrünung

Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen (Nachweis der gebietsheimischen Herkunft erforderlich; Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken).

Pflanzqualität und -weise:

- Hochstamm, 3xv
- Stammumfang mindestens 16 – 18 cm bei Pflanzung
- Befestigung mittels Zweipflock
- Anbringung von Verbisschutz und Wühlmausschutz
- bezogen auf jeweils 5 Stellplätze, mindestens ein großkroniger Baum
- pro Baum ein Baumquartier von mindestens 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum

Zur Auswahl stehende Arten (Wissenschaftlicher Name – Deutscher Name):

- *Carpinus betulus* i.S. Hainbuche
- *Acer campestre* i.S. Feldahorn
- *Acer pseudoplatanus* i.S. Bergahorn
- *Acer platanoides* i.S. Spitz-Ahorn
- *Prunus avium* i.S. Vogel-Kirsche
- *Quercus petraea* i.S. Trauben-Eiche
- *Quercus robur* i.S. Stiel-Eiche
- *Tilia cordata* i.S. Winter-Linde

3.2 Pflanzliste 2 – Begrünung der Zufahrtsstraße

Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen (Nachweis der gebietsheimischen Herkunft erforderlich; Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken).

Pflanzqualität und -weise:

- Hochstamm, 3xv
- Stammumfang mindestens 16 – 18 cm bei Pflanzung
- Befestigung mittels Zweipflock
- Anbringung von Verbisschutz und Wühlmausschutz
- Pflanzabstand maximal 15,0 m

Zur Auswahl stehende Arten (Wissenschaftlicher Name – Deutscher Name):

- *Carpinus betulus* i.S. Hainbuche
- *Acer campestre* i.S. Feldahorn
- *Acer pseudoplatanus* i.S. Bergahorn
- *Acer platanoides* i.S. Spitz-Ahorn
- *Quercus petraea* i.S. Trauben-Eiche
- *Quercus robur* i.S. Stiel-Eiche
- *Tilia cordata* i.S. Winter-Linde

3.3 Pflanzliste 3 – Baumhecke

Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Nachweis der gebietsheimischen Herkunft erforderlich; Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken).

Pflanzqualität und -weise für die Bäume der mittleren Reihe:

- Hochstamm, 3xv
- Stammumfang mindestens 16 – 18 cm bei Pflanzung
- Befestigung mittels Zweipflock
- Anbringung von Verbisschutz und Wühlmausschutz
- Pflanzabstand 10 m

Zur Auswahl stehende Arten (Wissenschaftlicher Name – Deutscher Name) für die Bäume der mittleren Reihe

- *Quercus petraea* Traubeneiche

Pflanzqualität und -weise für die Bäume der beiden an die mittlere Reihe anschließenden Reihen:

- Heister mit Ballen
- Größe von mindestens 200/250 cm
- Befestigung mittels Zweipflock
- Anbringung von Verbisschutz und Wühlmausschutz
- Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen der Reihe 2,0 m

Zur Auswahl stehende Arten (Wissenschaftlicher Name – Deutscher Name) für Bäume der beiden an die mittlere Reihe anschließenden Reihen:

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Sorbus torminalis* Elsbeere
- *Corylus avellana* Hasel

Pflanzqualität und -weise für die Sträucher der äußeren Reihe:

- Strauch 2x verpflanzt
- Größe von mindestens 80 – 100 cm
- Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen der Reihe 1,0 m

Zur Auswahl stehende Arten (Wissenschaftlicher Name – Deutscher Name) für die Sträucher der äußeren Reihen:

- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn
- *Rosa canina* Hundsröse
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

3.4 Pflanzliste 4 – Hecke Fledermauskorridor

Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern (Nachweis der gebietsheimischen Herkunft erforderlich; Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken).

Pflanzqualität und -weise:

- Strauch 2x verpflanzt
- Größe von mindestens 80 – 100 cm
- zweireihig, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen der Reihe 1,0 m

Zur Auswahl stehende Arten (Wissenschaftlicher Name – Deutscher Name):

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Corylus avellana* Gewöhnliche Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder

3.5 Pflanzliste 5 – Pflanzung einer Waldfläche

Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Nachweis der gebietsheimischen Herkunft erforderlich; Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken).

Pflanzqualität und -weise:

- Bäume: Forstware
- Sträucher: Strauch 2x verpflanzt
- Größe von mindestens 80 – 100 cm
- Pflanzabstand 1,5 m

Zur Auswahl stehende Arten (Wissenschaftlicher Name – Deutscher Name):

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Corylus avellana* Gewöhnliche Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche
- *Pyrus pyraeaster* Holz-Birne
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

- Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen werden die Grenzen des Wasserschutzgebietes (WSG-Nr. 325-041, Zone III/IIIA). Es gilt die Verordnung des Landratsamtes Rottweil zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Neckarburgquellen I bis IV des Zweckverbandes „Wasserversorgung Oberer Neckar“ vom 10.02.2015.

Im Wasserschutzgebiet gelten neben den Bestimmungen der Verordnung die Schutzbestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Schutzbestimmungen und die Gewährung von Ausgleichsleistungen in Wasser- und Quellenschutzgebieten (Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung – SchALVO) vom 20. Februar 2001 (GBl. vom 28. Februar 2001, S. 145 – 182) in der jeweils geltenden Fassung.

Nachrichtlich übernommen werden ferner die Grenzen der folgenden Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet „Neckartal zwischen Rottweil und Sulz“ (Nr. 7717341),
- Naturschutzgebiet „Neckarburg“ (Nr. 3.162),
- Landschaftsschutzgebiet „Neckartal mit Seitentälern von Rottweil bis Aistaig“ (Nr. 3.25.002),
- besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG:
 - Biotop-Nr. 278173253124 Felsen N u. S Tierstein,
 - Biotop-Nr. 178173250147 Neckar nördlich Rottweil,
 - Biotop-Nr. 278173251888 Felswand SW Tierstein,
 - Biotop-Nr. 178173250156 Wachholderheide im NSG 'Neckarburg'
 - Biotop-Nr. 278173253128 Schlucht S Tierstein und
 - Biotop-Nr. 278173253132 Doline NO Hegneberg.

4.2 Hinweise

4.2.1 Schutz des Bodens

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.

Der fachgerechte Abtrag und die Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung ist vorzusehen. Bei der Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern 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 unbefestigten Grundstücksflächen nicht überschreiten.

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 (Unterböden) zu verwenden.

Um baubedingte schädliche Bodenveränderungen auf das unvermeidliche Maß zu minimieren ist ein detailliertes Bodenschutz- und Verwertungskonzept mit entsprechendem Baustelleneinrichtungsplan zu erstellen und der zuständigen Bodenschutzbehörde vorzulegen. Dieses Bodenschutz- und Verwertungskonzept soll die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz (insbesondere zur Vermeidung von Verdichtungen), sowie die tatsächlichen Verwertungs- und Entsorgungswege für die unterschiedlichen Aushubmassen einschließlich humosen Oberbodenmaterials (Bodenmanagement), nachweisen. Der Baustelleneinrichtungsplan soll räumlich die Flächennutzung während der Bauphase darstellen, wie z. B. künftige Baustraßen und Fahrstraßen, Materiallagerflächen, Eingriffsfläche, Flächen für Bodendepots und geschützte Bereiche, die nicht befahren oder als Lagerfläche benötigt werden.

Ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes und des Baustelleneinrichtungsplans sind Vorgaben zu Bauabläufen und zu den eingesetzten Baufahrzeugen und Darstellung zur Bauausführung, die einen schonenden Umgang mit Oberböden und Unterböden gewährleisten (vgl. § 202 BauGB: Oberboden muss in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden). Das Konzept hat ebenfalls Angaben darüber zu enthalten, wie Material, das nicht verwertet werden kann, analysiert und entsorgt werden soll.

Die Umsetzung der Vorgaben des Bodenschutz- und Verwertungskonzeptes und des Baustelleneinrichtungsplanes sind von einer Fachkraft für Bodenkundliche Baubegleitung mit vertieften Kenntnissen im vorsorgenden Bodenschutz zu überwachen. Diese Fachkraft ist vom Vorhabens-träger zu bestellen und mit den Nachweisen ihres bodenkundlichen Sachverständnisses, der zuständigen Bodenschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahmen zu benennen.

4.2.2 Geologie und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk) und der darüber lagernden Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Die Festgesteine werden lokal von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Lösslehm) mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt.

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

Es ist aufgrund von durchgeführten geophysikalischen Untersuchungen mit nestartigen bis streifenförmig verlaufenden Karsthohlraumflächen innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Rottweil, Königstraße 36, 78628 Rottweil) zu melden.

4.2.3 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 der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rottweil, Königstraße 36, 78628 Rottweil) unverzüglich anzuzeigen.

4.2.4 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen.

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

4.2.5 Berücksichtigung der Bahnanlage

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Es können bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein, es ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Retentionsbeckens zum Tierstein Tunnel sowie einer abgeschätzten hydrologischen Gesamtsituation in diesem Bereich kann ein negativer Einfluss auf das Tunnelbauwerk nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der Lehmschlag bzw. das Abdichtungsverfahren für die Regenrückhaltebecken ist nach den anerkannten Regeln der Technik in ausreichend dichtender Funktion und Dauerhaftigkeit herzustellen.

Werden im Zuge der Regelbegutachtungen am Tunnel sowie bei den unterjährigen Gleisbegehungen nach der Erstellung der Baumaßnahmen der JVA Auffälligkeiten am Tunnelbauwerk festgestellt, wird die DB Netz AG mit dem Bauherrn bzw. späterem Eigentümer in Kontakt treten und falls notwendig weitergehende Untersuchungen veranlassen.

Vor Baubeginn sollte in einem Beweissicherungsverfahren der Zustand des Bahntunnels festgehalten werden. Die Kosten hat der Bauherr zu tragen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CS.R-SW-L(A), Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe.