

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES INDUSTRIE UND
GEWERBEGEBIET ZIMMERN OB ROTTWEIL - ROTTWEIL



TEXTTEIL

zum Bebauungsplan

"Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet,
7. Änderung und 3. Erweiterung"

Fassung vom 09.10.2023

Fassung vom 03.04.2024

Vorentwurf
Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 09.10.2023 sind grau hinterlegt

Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern o.R. – Rottweil
(IN•KOM Südwest)
Rathausstraße 2
78658 Zimmern o.R.
Tel.: 0741/92 91-27
E-Mail: info@inkom-suedwest.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 i.V.m. § 1 (5) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet GE (§ 8 i.V.m. § 1 (5), (6), (9) BauNVO)

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen (nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke (ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Betriebskindergärten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten (nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

1.2. Eingeschränktes Industriegebiet GI(E)

(§ 9 i.V.m. § 1 (4), Nr. 2 BauNVO und § 1 (5) BauNVO)

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen (nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Betriebskindergärten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Ausschluss gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO:

~~Anlagen die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. BImSchV – in der jeweilig gültigen Fassung) im Anhang, Spalte 1 genannt sind, sind unzulässig.~~

Betriebe, die Immissionen der Gestalt verursachen, dass mit Sichtbehinderungen für den Flugbetrieb am Hubschrauber-Sonderlandeplatz zu rechnen ist, dürfen nicht errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)

~~Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.~~

Im Bereich des GI (E) 1 ist auf einer Fläche von maximal 900 m² auch ein Gebäude mit einer Höhe von 24 m zulässig.

2.2.1 maximale Gebäudehöhe

Für die maximale Gebäudehöhe gilt:

- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.
- Die festgesetzte Höhe darf durch Aufbauten, die der Nutzung von regenerativen Energien dienen, um bis zu 2,00 m überschritten werden.

2.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Für die Erdgeschossfußbodenhöhe als Grundlage für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt:

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht der im zeichnerischen Teil festgesetzten "Bezugshöhe für GH-Festsetzung" plus/minus 2,0 Meter und ist im Schwerpunkt des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln. Größere Abweichungen als plus/minus 2,0 Meter können zugelassen werden, wenn betriebsbedingte Anforderungen bzw. Notwendigkeiten dies erfordern (um beispielsweise eine betriebsbedingt größere Geschossebene auf einem Höhenniveau zu erhalten).
- Die Bezugshöhe zwischen den Bezugshöhenlinien ist durch Interpolation zu ermitteln.

2.2.3 Zusatzregelung im Bereich GI (E) 1

Im Bereich des GI (E) 1 ist auf einer Fläche von maximal 900 m² auch ein Gebäude mit einer Höhe von 24 m zulässig.

3. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt entsprechend für Stellplatzüberdachungen, die zur Installation von Photovoltaikanlagen auf offenen Parkplätzen gemäß Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) dienen.

4. Nebenanlagen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggas- oder Öltanks ist in einem Abstand von 5;00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

5. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

6. Anbauverbotsstreifen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind – hier Anbauverbot BAB 81 und K 5541“ sind bauliche Anlagen unzulässig.

Im Anbauverbotsstreifen entlang der Bundesautobahn BAB A 81 und entlang der Kreisstraße K 5541 sind keine Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und keine sonstigen nicht genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen zulässig.

7. **Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1. Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier öffentliche Parkfläche“, ist die Erstellung von Grundstückzufahrten, gem. Ziffer 7, zu den angrenzenden Baugrundstücken zulässig.

8. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

(§9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB)

Bei Grundstücken mit weniger als 5.000 m² Grundstücksfläche ist der Anschluss des Grundstücks an die Verkehrsfläche nur an einer Stelle erlaubt. Die maximale Zufahrtsbreite ist auf 6,0 m begrenzt. Ausnahmsweise sind auch zwei Zufahrten zulässig, wenn deren Erforderlichkeit aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird. Die Summe der Zufahrten darf nicht mehr als 10,0 m betragen.

Bei Grundstücken zwischen 5.000 m² und 20.000 m² Grundstücksfläche ist der Anschluss des Grundstücks an die Verkehrsfläche nur an zwei Stellen erlaubt. Die maximale Zufahrtsbreite ist auf 9,0 m begrenzt. Ausnahmsweise sind auch drei Zufahrten zulässig, wenn deren Erforderlichkeit aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird. Die Summe der Zufahrten darf dann nicht mehr als 20,0 m betragen.

Grundstücke mit mehr als 20.000 m² sind so an die Verkehrsflächen anzuschließen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Soweit im zeichnerischen Teil nicht anders festgesetzt, sind für Böschungen die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

9. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und – anlagen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

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

10.1 Allgemeine Maßnahmen

- Pkw-Stellplätze, die Zufahrten zu Pkw-Garagen sind ausschließlich von Fußgängern genutzte Hofflächen und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster, Schotterrasen, Kiesdecken) herzustellen. Das Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
- Private Hof- und Verkehrsflächen, auf denen mit wassergefährdende Stoffe transportiert und gelagert bzw. auf denen mit diesen Stoffen umgegangen wird, sind undurchlässig zu befestigen und zu überdachen. Die Flächen dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Über die detaillierte Ausbildung ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu entscheiden. Wassergefährdende Einleitungen sind umgehend den zuständigen Behörden zu melden.
- Jedes Baugrundstück hat eine Zisterne zu errichten. Das Fassungsvermögen ist auf 50 l pro m² projizierte Dachfläche auszulegen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann für Löschwasser-, Brauchwassernutzung und für die Bewässerung der Pflanzflächen verwendet werden. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen ist. Das Anlegen von Teichen ist gleichfalls zulässig.

10.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten durch Verwendung von insektenschonenden Lampen und Leuchten sowie zielgerichtete Ausrichtung der Außenbeleuchtung (= Maßnahme V1 im Umweltbericht):
 - Zielgerichtete Beleuchtung der Außenbeleuchtung nach unten. Die Lampen dürfen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen.
 - Vermeidung von seitlicher Lichtabstrahlung und Streulicht.
 - Verwendung von Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung (einschließlich Werbeanlagen) mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum:
 - Verwendung von Leuchtmitteln die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) und ohne UV-Anteil ausstrahlen.
 - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich.
 - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktionen.
 - Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen.
 - Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern (erste Kennziffer der IP-Schutzklasse = 6)
 - Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitztod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Bei der Planung und Umsetzung der Gebäude sind die Wirkungsfaktoren gemäß dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 (LAG VSW (2021)) zu berücksichtigen. Vermeidungsmaßnahmen müssen je nach Risiko des Bauwerks oder einzelner Fassadenabschnitte umgesetzt werden (= Maßnahme V2 im Umweltbericht).
- Die Baufeldfreimachung ist lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten die Offenlandflächen nach der Baufeldfreimachung noch in die Brutperiode hinein nicht zeitnah bebaut werden, sollte auf den Flächen eine Vergrämung für die Feldlerchen stattfinden. (= Maßnahme V3 im Umweltbericht).
- Im Bereich M1 - siehe zeichnerischer Teil - sind entsprechenden Habitatstrukturen für Reptilien zu realisieren (= Maßnahme M1 im Umweltbericht).

10.3 CEF-Maßnahmen

- 8 Feldlerchen-Brutreviere sind durch Anlage von je 1.500 m² große, mehrjährige, blütenreiche Buntbrache auszugleichen (= Maßnahme CEF1 im Umweltbericht).

10.4 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot – großkronige Laubbäume

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Standorte können den Anforderungen an Grundstückszufahrten angepasst werden. Entlang von Er-

schließungsstraßen dürfen die im Plan dargestellten Bäume max. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehwegkante entfernt gepflanzt werden.

- **Pflanzgebot – Wildhecken- und Sichtschutzpflanzungen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Wildhecken und Sichtschutzpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste herzustellen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

- **Pflanzgebot – Private Baugrundstücke**

Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote gilt für die privaten Baugrundstücken:

Auf den privaten Baugrundstücken ist je 2.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum lt. Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann frei gewählt werden.

Im Plan dargestellte punktuelle Pflanzgebote für Bäume auf privaten Grundstücksflächen, sowie erhaltene vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

- **Pflanzgebot – Ansaat mit gebietseigener artenreicher Wiesensaatmischung zur Umwandlung von Acker in artenreiches Grünland**

Auf dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebot „Ansaat mit gebietseigener artenreicher Wiesensaatmischung zur Umwandlung von Acker in Grünland“ ist die Ackerfläche durch Ansaat mit einer gebietseigenen, artenreichen Wiesensaatmischung in Grünland umzuwandeln.

Durch eine extensive Bewirtschaftung der Wiesen sind artenreiche Blühwiesen zu entwickeln. Hierbei ist auf die Anwendung von Düngemiteleinsatz und Bioziden zu verzichten.

Die Wiesen sind in den ersten 4-5 Jahren mehrmals (3-4 Schnitte) zu mähen, um einen Aushagerungseffekt zu erzielen. Der erste Schnitt auf den ausgehagerten Wiesen erfolgt nach dem 01.07. des jeweiligen Jahres. Ein zweiter Schnitt ist ab September des jeweiligen Jahres durchzuführen.

Zur Vermeidung eines Nährstoffeintrages darf das Mahdgut nicht auf der Fläche verbleiben.

10.5 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto

Dem Eingriff werden 1.647.343 Ökopunkte vom Ökokonto als Ausgleich zugeordnet:

10.6 Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen gesamt

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

(§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu er-

halten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle und gleicher Qualität zu ersetzen.

12. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Der als öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün festgesetzte Bereich ist als Verkehrsgrün anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen – entlang von festgesetzten Verkehrsflächen – ist die Erstellung von Grundstückszufahrten, gem. Ziffer 7, zu den angrenzenden Baugrundstücken zulässig.

13. Private Grünfläche

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind mit standortgerechten artenreichen Saatgutmischungen einzusäen und extensiv zu unterhalten.

Eine Bebauung dieser Flächen ist unzulässig.

Im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen – entlang von festgesetzten Verkehrsflächen – ist die Erstellung von Grundstückszufahrten, gem. Ziffer 7, zu den angrenzenden Baugrundstücken zulässig.

14. Leitungsrecht

(§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrecht ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

15. Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind

(§ 9 (2) BauGB)

- Bereich 94 m:

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Abstandsfläche zur Abbaufäche 2 des Steinbruchs der Bau-Union“ dürfen Gebäude erst dann errichtet werden, wenn die Abbautätigkeit im Steinbruch in den entsprechenden Bereichen abgeschlossen ist und der Steinbruch in diesem Bereich nicht mehr betrieben wird.

- Bereich 143 m:

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Abstandsfläche zur Abbaufäche 0, 1a, 1b, 3 des Steinbruchs der Bau-Union“ dürfen Gebäude erst dann errichtet werden, wenn die Abbautätigkeit im Steinbruch in den entsprechenden Bereichen abgeschlossen ist und der Steinbruch in diesem Bereich nicht mehr betrieben wird.

II. HINWEISE

(§ 9 (6) BauGB)

1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Durch das Planungsgebiet verläuft annähernd in Nord-Süd-Richtung die Römerstraße (archäologisches Kulturdenkmal). Das Landesdenkmalamt ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich der Römerstraße zu unterrichten, um Kontrollbeggehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das LDA eine Untersuchung vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

2. Baugrund / Hydrologie

Im Zuge der Baumaßnahmen werden Untersuchungen zum Baugrund und zur Hydrologie vorgeschlagen.

3. Wasserrecht

Falls bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen wird, müssen die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, eingestellt werden. Die Wasserbehörde trifft die notwendigen Anforderungen.

Sollten Tiefergründungsmaßnahmen (z.B. Pfähle) zur Ausführung kommen, ist dies dem Amt für Wasser- und Bodenschutz rechtzeitig anzuzeigen.

4. Kontrolle der Einleitungen / Gewerbliche Abwässer

An die Regenwasserentwässerung angeschlossene Flächen und alle Einleitungen in den Regenwasserkanal sind von den ansässigen Betrieben den zuständigen kommunalen Stellen zu melden. Änderungen sind umgehend mitzuteilen.

Eventuell anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen unter Umständen vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt - Wasserwirtschaftsamt festzulegen.

Grundwasserneubildung: Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert. Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe: Was die Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

5. Dezentrale Retention und Versickerung – privat

Auf den privaten Grundstücken sind Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erwünscht. Möglich sind z. B. Zisternen, begrünte Versickerungsmulden, auch in Kombination mit Teichanlagen, Einstauchdächer und dergleichen. Die Überläufe sind an die Entwässerungsanlage anzuschließen.

6. Regenerative Energien

Installation von Solaranlagen (§ 9 (1) 23b BauGB) - Auf den Dachflächen sind Kollektoren zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig. Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal ausgenutzt werden.

7. Bodenschutz

Böden sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag soweit wie möglich zu schützen. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§§ 1 und 4 Bodenschutz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

- Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- o Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- o Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- o Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl Ic 1), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

- Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden. Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

- Verwertung von Erdaushub

Erdaushub soll verwertet werden; Hinweise hierzu erteilt die Baurechtsbehörde. Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben. Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen und das weitere Vorgehen ist mit dem zuständigen Umweltamt abzustimmen.

Die Auffüllung von Grundstücken mit mehr als 200 m³ Erdaushub bedarf einer Genehmigung.

- Schutz vor Verunreinigungen
Lösungsmittel, Farbstoffe, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen.
- Bodenschutz- und Verwertungskonzept
Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließung) ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden ein detailliertes Bodenschutz- und Verwertungskonzept vorzulegen. Dieses Bodenschutz- und Verwertungskonzept soll die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz (insbesondere zur Vermeidung von Verdichtungen) sowie tatsächlichen Verwertungs- und Entsorgungswege für die unterschiedlichen Aushubmassen einschließlich humosen Oberbodenmaterials (Oberbodenmanagement) nachweisen.
- Erdmassenausgleich
Um eine weitgehende Abfallvermeidung sicherzustellen und dadurch Deponieraum zu schonen ist Bodenaushub zu vermeiden und Materialtransport und Materialentsorgung auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Zudem ist ein möglichst weitgehender Erdmassenausgleich im Baugebiet zu berücksichtigen. Der angestrebte Erdmassenausgleich kann z.B. bei einer geringen Aushubtiefe und gleichzeitig höherem gesetztem Erschließungs- und Geländeniveau erreicht werden. Da der Bodenaushub nicht vollständig vermieden werden kann, ist zu prüfen, ob der Aushub als Rohstoff, Erdbaustoff oder Kulturboden verwertbar ist.
- Vorrangiger Einsatz von Recyclingbaustoffen:
Im Rahmen der Vorbildfunktion sind bei der Ausführung nicht unerheblicher Baumaßnahmen der öffentlichen Hand die erforderlichen Baumaßnahmen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und gütegesicherte Recyclingbaustoffe gleichberechtigt mit Baustoffen angeboten werden, die auf der Basis des Einsatzes von Primärrohstoffen hergestellt werden. Es sind dabei vor allem vorrangig Recyclingbaustoffe, insbesondere als Schüttmaterial, Material für Tragschichten, für den Bau unter Fundamenten oder Verfüllungen, Dämme und Wälle oder als Recyclingbeton zu verwenden.

8. Berücksichtigung Hubschrauber-Sonderlandeplatz

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich innerhalb des durch das Regierungspräsidium Freiburg am 22. Mai 1995, AZ.: 24/52/5027 festgestellten "beschränkten Bauschutzbereiches" nach § 17 LuftVG des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes Zimmern ob Rottweil.

Im Nord-Osten des Bebauungsplangebietes wird eine relativ begrenzte Teilfläche durch den "engeren beschränkten Bauschutzbereich" sowie die seitliche Übergangsfläche überlagert. Die "innere Schutzzone" wird nicht tangiert.

Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Zone des "engeren beschränkten Bauschutzbereiches" ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Freiburg) für die Errichtung von Bauwerken generell erforderlich.

Innerhalb des "beschränkten Bauschutzbereiches" bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde nur die Einrichtung von Sendemasten, Hochspannungsleitungen und ähnliches.

Soweit zur Errichtung von Bauwerken die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich ist, können Einzelzustimmungen beantragt werden. Diese werden erteilt, soweit nicht Be-

lange der Sicherheit des Luftverkehrs oder der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entgegenstehen.

9. Rohstoffabbaufläche Bau-Union

Die Firma Bau-Union GmbH & Co. Vereinigte Schotterwerke KG betreibt südwestlich des Gewerbegebiets INKOM einen Steinbruch. Zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen auf die Gebäude im Gewerbegebiet haben der Zweckverband INKOM, die Gemeinde Zimmern ob Rottweil und die Bau-Union eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit Datum 29.10.2021 geschlossen, um sowohl die Erweiterung des Steinbruchs als auch des interkommunalen Gewerbegebiets zu ermöglichen. Diese öffentlich-rechtliche Vereinbarung beinhaltet verschiedene zeitliche und inhaltliche Vorgaben für die Abbautätigkeit der Bau-Union. So hat sich die Bau-Union gegenüber dem Zweckverband und der Gemeinde zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verpflichtet, bei Sprengungen in bestimmten Bereichen des Steinbruchs die Werte und Vorgaben der DIN 4150 Teil 2 für Wohngebiete auf der Erweiterungsfläche des INKOM einzuhalten. Maßgeblich ist nach dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zunächst die Tabelle 1 Zeile 4 der DIN 4150-2 für Wohngebiete. Ergänzend gelten danach auch für Wohngebiete besondere Regelungen der DIN 4150-2, Nr. 6.5.1 Abs. 4 S. 1 für Sprengungen, die werktags mit Vorwarnung der unmittelbar Betroffenen in den Zeiten von 7.00 bis 13.00 Uhr oder von 15.00 bis 19.00 Uhr erfolgen.

Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Erschütterungen wahrnehmbar sind. Der Steinbruchbetreiber hat daher die Einhaltung bestimmter Sprengzeiten sowie die Ankündigung (per E-Mail) verbindlich zugesagt.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass es durch die Nähe zum Steinbruch zur Verstärkungen im Gewerbegebiet kommen kann.

10. Kampfmittelverdacht

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

11. Kabel-/Leitungsverlegung

Kabel-/Leitungsverlegungen erfolgen auf Basis der DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen). Durch geplante Bepflanzungen dürfen bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden. Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das DVGW Merkblatt GW 125 und die DIN 18920 zu beachten.

Sollten dennoch Pflanzungen im Umfeld (<2,5 m von der Stammachse zur Leitung) bestehender oder geplanter Versorgungsleitungen erfolgen, sind Wurzelschutzmaßnahmen zu Lasten des Erschließungsträgers vorzusehen.

12. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Trigonodusdolomits sowie von Plattenbalken der Eschach-Subformation aus dem oberen Muschelkalk. Diese werden lokal von quartären Lockergesteinen

(Lösslehm, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarsterscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und nach Auswertung der geologischen Karte (GK25 Blatt Nr. 7817 Rottweil) sowie des hochauflösenden digitalen Geländemodells auch aus dem östlichen Drittel des Plangebiets bekannt.

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.

13. Abfallverwertungskonzept

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg, „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“).

Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

14. Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung über die öffentliche Trinkwasserversorgung, gibst das DVGW-Arbeitsblatt W405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) eine planerische Grundlage. Das Arbeitsblatt findet Anwendung für verschiedenen Baugebieten. Es ist ein plausibler Ansatz zu wählen bzw. im Benehmen mit der Brandschutzdienststelle den Löschwasserbedarf festzulegen, um die wirksamen Löscharbeiten sicherzustellen. § 3 Feuerwehrgesetz (FwG) – Verpflichtung der Gemeinde - in der jeweils geltenden Fassung bleibt unberührt. Für Gewerbe und Industriegebäude ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund anderer rechtlicher Vorgaben.

Hydranten sind gemäß der Hydrantenrichtlinie W 331 des DVGW Arbeitsblattes auszuführen.

Die Zufahrt, den die Feuerwehr befahren muss, um löschen zu können, muss so gefestigt sein, dass er den "Flächen für die Feuerwehr" entspricht.

Im Gewerbegebiet INKOM steht das Löschwasser im Trinkwassernetz bereit. Diese Löschwasserversorgung ist ggf. nicht ausreichend. Deshalb ist im Geltungsbereich des Bebauungsplan ggf. die Errichtung eines Löschwasserbehälters notwendig.

15. Anbauverbot

Es gilt ein Anbauverbot in einem Abstand von 15 Metern zur Kreisstraße auch für Nebenanlagen, sofern diese als Hochbau im klassischen Sinne der Straßenrechts zu klassifizieren sind. Zaunanlagen sind vom Anbauverbot ausgenommen, dürfen gemäß § 28 Abs. 2 StrG jedoch nicht angelegt werden, wenn diese die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung entsprechender Schutzgüter liegt insbesondere dann vor, wenn Zaunanlagen innerhalb kritischer Abstände zur Kreisstraße im Sinne der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) errichtet werden sollen. Dasselbe gilt auch für die Anpflanzung von Bäumen. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind grundsätzlich nicht zulässig. In begründeten Härtefällen kann eine Ausnahme hiervon zugelassen werden. Innerhalb der weiter gefassten Abstände der Anbaubeschränkungszone (30 Meter, gemessen vom Fahrbahnrand der K 5541) erfordern Werbeanlagen gemäß § 22 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 lit. B StrG eine straßenrechtliche Zustimmung. Dies gilt auch in Fällen, in denen die Errichtung einer Werbeanlage verfahrensfrei im Sinne der LBO ist. Hier tritt dann anstelle der straßenrechtlichen Zustimmung eine eigenständige straßenrechtliche Genehmigung (§ 22 Abs. 4 StrG).

16. 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.

17. Wasserversorgung

Zur Sicherstellung der zukünftigen Wasserversorgung hinsichtlich Quantität (inkl. Löschwassermenge) und Druck wird auf § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB verwiesen.

III. PFLANZLISTEN

Nachfolgende Pflanzliste wurde von der Verbandsversammlung am 28.06.2021 mittels Generalbeschluss beschlossen und gilt fortan anstelle der Pflanzliste aus dem Bebauungsplans "Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet" inklusive Änderungen vom 08.03.2001 ff.

Grundsätzlich können alle heimische Laubbäume und Sträucher aus den Naturräumen Neckar- und Tauber-Gäuplatten und Schwarzwald gepflanzt werden. Explizit erlaubt sind:

1. Pflanzenliste A

Großkronige Bäume - 1.Ordnung:

Fagus sylvatica	- Rotbuche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche

2. Pflanzenliste B

Mittel- bis kleinkronige Bäume - 2. Ordnung

Sorbus aria	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche (Vogelbeere)
Salix rubens Godesberg	- Godesberg Weide
	- Obsthochstämme

3. Pflanzenliste C

Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Rosa vosaica	- Blaugrüne Rose
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

4. Rank- und Schlingpflanzen

Empfehlungen:

Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera ssp.	- Jelänger-Jelieber
Parthenocissus tricuspidata	- WilderWein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Rosa	- Kletterrosen
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
Rosa arvensis	- Feld-Rose
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.Juli.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.Juli.2023
PlanzV90	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (Gbl. S. 170) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 09.10.2023~~

Fassung vom 03.04.2024

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Axel Philipp

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung übereinstimmt.

Ausgefertigt Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern o.R.-Rottweil, den

.....
Dr. Christian Ruf (Vorsitzender Zweckverband)