

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES INDUSTRIE UND
GEWERBE GEBIET ZIMMERN OB ROTTWEIL - ROTTWEIL



TEXTTEIL

zum Bebauungsplan

"Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet,
6. Änderung"

Vorgänger Versionen rechtskräftig seit:
03.02.2012

Vorliegende Version seit:

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

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Gemeindeverordnung (GemO)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe 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 GE1 (§ 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

1. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

2.2. Baumassenzahl. Baumasse (§ 21 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

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

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe TH-max) bzw. dem First (Firsthöhe FHmax), ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

2. 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 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben:

Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise auch Gebäude mit über 50 m Länge innerhalb der Baugrenzen.

4. Anbauverbotsstreifen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im Anbauverbotsstreifen entlang der Bundesautobahn BAB A 81 und entlang der Kreisstraße K 5540 sind keine Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und keine sonstigen nicht genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit standortgerechten, artenreichen Saatgutmischungen einzusäen und extensiv zu unterhalten.

Im Plangebiet dürfen nur insektenverträgliche Außenleuchten installiert werden.

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets:

Die Kompensation der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet , 1. Änderung“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Ausgleich mit Ökopunkten.

6. Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

7. Bindungen für Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Auf der privaten Grünfläche des Plangebiets (siehe Planeinschrieb) sind 2 großkronige Laubbäume gem. Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze dürfen nicht verwendet werden.

8. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, artenreichen Saatgutmischungen einzusäen und extensiv zu unterhalten.

9. Private Grünfläche

(§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind mit standortgerechten, artenreichen Saatgutmischungen einzusäen und extensiv zu unterhalten.

12. Wassergefährdende Stoffe

(§ 9 (1) Nr. 20)

Private Hof- und Verkehrsflächen, auf denen 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.

II. HINWEISE

(§ 9 (6) BauGB)

1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Durch das Planungsgebiet verläuft annähernd in Nord-SüdRichtung die Römerstraße (archäologisches Kulturdenkmal). Das Landesdenkmalamt ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich der Römerstraße zu unterrichten, um Kontrollbegehungen 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.

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, Farbreste, 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 Bau-

gruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

8. Berücksichtigung Hubschrauber-Sonderlandplatz

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

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-undSchlingpflanzen

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
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 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 28.03.2023

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)