

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES INDUSTRIE-UND  
GEWERBEGEBIET ZIMMERN OB ROTTWEIL - ROTTWEIL



## TEXTTEIL

zum Bebauungsplan

"Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet  
**5. Änderung und 2. Erweiterung**"

Änderungen in „rot“

Vorgänger Versionen rechtskräftig seit:

20.12.2001

08.03.2001

17.11.2016

Vorliegende Version seit:

**16.10.2023**

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](mailto:info@inkom-suedwest.de)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

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)

1.1.1. Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO:

- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- b) Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2. Ausschluss gem. § 1 (5) BauNVO:

Tankstellen sind unzulässig.

1.1.3. Ausschluss gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art und Autowaschstraßen sind unzulässig.

1.1.4. Ausschluss von Ausnahmen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
- b) Vergnügungsstätten jeglicher Art (z. B. Spielhallen, Billiardcafes, Nachtbars, u. ä.) sind unzulässig.

##### 1.2 Gewerbegebiet GE2 (§ 8 i.V.m. § 1 (5), (6), (9) BauNVO)

1.2.1 Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.2 Ausschluss gem. § 1 (5) BauNVO: Tankstellen sind unzulässig.

1.2.3 Ausschluss gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO: Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art und Autowaschstraßen sind unzulässig.

1.2.4 Ausschluss von Ausnahmen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO: Vergnügungsstätten jeglicher Art(z. B. Spielhallen, Billiardcafes, Nachtbars, u. ä.) sind unzulässig.

1.3. **Eingeschränktes Industriegebiet GI(E)** (§ 9 i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO und § 1 (5) BauNVO)

1.3.1. Ausschluss gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO: Zukünftig werden alle Anlage, welche in Spalte C mit einem „G“ gekennzeichnet sind, ausgeschlossen.

1.3.2. Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO: Tankstellen

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

1.4. **Industriegebiet GI** (§ 9 i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

1.4.1. Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO: Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. BImSchV - in der jeweils gültigen Fassung) im Anhang, Spalte 1 genannt sind.

1.4.2. Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO: Tankstellen

1.4.3. Ausschluss von Ausnahmen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO: In den Industriegebieten sind unzulässig:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

~~1.5. **Sondergebiet Motel SO** (§ 11 BauNVO)~~

~~1.5.1. — Zulässige Arten von Nutzungen:~~

- ~~a) — Motel~~
- ~~b) — Schank- und Speisewirtschaften~~
- ~~c) — Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude~~

~~1.5.2. — Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe, die lediglich der Versorgung des Gebietes dienen.~~

**2. 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 THMAX oder Gebäudehöhe GHMAX ) bzw. dem First (Firsthöhe FHMAX), ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Ergeben sich durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Trauf-, First- oder Gebäudehöhen ist für die Ermittlung der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen.

Überschreitungen:

- Bei Gebäuden, deren maximale zulässige Traufhöhe auf 12,00 m festgesetzt ist (siehe Planeinschrieb), dürfen maximal 50 % der Baukörperfläche um maximal 3 m Traufhöhe überschritten werden. Die maximale Firsthöhe FHMAX bleibt davon unberührt.
- Bei Gebäuden, deren maximale zulässige Traufhöhe auf 15,00 m festgesetzt ist (siehe Planeinschrieb), dürfen maximal 50 % der Baukörperfläche um maximal 4 m Traufhöhe überschritten werden. Die maximale Firsthöhe FHMAX bleibt davon unberührt.
- Bei Gebäuden, deren maximale zulässige Traufhöhe auf 18,00 m festgesetzt ist (siehe Planeinschrieb), sind keine Überschreitungen der Traufhöhe zulässig.

### **3. 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.

### **4. Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben:

a<sub>1</sub> Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):

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

a<sub>2</sub> Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):

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

### **5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Koordinatenkreuze geben die Richtung der wesentlichen Gebäudekanten an.

## **6. 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.

## **7. Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

Separat geführte Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen oder wassergebundenen Belägen herzustellen.

## **8. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

(§9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB)

Bei Grundstücken mit weniger als 5.000 m<sup>2</sup> 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 dann nicht mehr als 10,0 m betragen.

Bei Grundstücken mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sind verkehrsverträglich an die Verkehrsflächen anzuschließen.

Soweit durch Zeichnungen nichts anderes ausgewiesen ist, 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. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1a), § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB und § 1a (3) BauGB )

- 9.1 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.

Die Flächen sind auf Grundlage des Grünordnungsplanes mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Im Plangebiet dürfen nur **energiesparend, streulichtarm und insektenverträgliche Außenleuchten** (öffentliche und private Außenbeleuchtung) installiert werden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine **Lichteinwirkung** nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Sofern eine **Dauerbeleuchtung** an den geplanten Gebäuden vorgesehen wird, muss eine **fledermausfreundliche**

Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung einschließlich Rodung nur im Winter zulässig.

#### 9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans Zimmern-Ost IV nicht vollständig ausgeglichen werden (siehe Begründung sowie Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht –Anlage zur Begründung). Zur weiteren Kompensation der Eingriffswirkungen auf die erheblich betroffenen Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Maßnahmen K1=CEF2 durchgeführt (siehe Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht).

### **10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

#### 10.1. Becken zur Sedimentation und Schwimmstoffrückhaltung – öffentlich

Anfallendes Niederschlagswasser ist in einem naturnah ausgeformten Erdbecken zur Sediment- und Schwimmstoffretention vorzureinigen.

Die Ablagerungen sind nach Bedarf zu entsorgen.

#### 10.2. Retentions- und Versickerungsbecken - öffentlich

Vorgereinigtes Niederschlagswasser ist zur Retention und weiteren Filtration in Retentions- und Versickerungsbecken aufzufangen und über die belebte Bodenzone der Ufer soweit möglich zur Versickerung zubringen. Die Abflussleistung der Abläufe und Notüberläufe sind auf ein Minimum zu drosseln.

Der Bodenfilter ist spätestens im dreijährigen Turnus auf Schadstoffgehalt und Wasserdurchlässigkeit zu überprüfen, ggf. ist die Filterschicht und die Oberbodenschicht zu erneuern.

#### 10.3. Retentions- und Versickerungsgräben – öffentlich

Innerhalb des Grünzuges ist ab- und weiterzuleitendes Niederschlagswasser ausschließlich über offene grasbewachsene oder gehölzbepflanzte Retentions- und Versickerungsgräben zu leiten.

### **11. Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

#### 11.1. Punktuelle Pflanzbindungen für Bäume – öffentlich (PFG 1)

Auf den im Plan dargestellten Standorten werden großkronige Laubbäume gepflanzt. Die Unterpflanzung erfolgt durch Einsaat von standortgerechten artenreichen Saatgutmischungen und ist extensiv zu unterhalten.

### 11.2 Allgemeines Pflanzgebot zur Gestaltung der Freiflächen – privat (PFG 2)

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum lt. Pflanzenliste A zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Nicht bepflanzte Flächen sind einzusäen und als extensive Gras-/Krautstreifen (max. zweimal jährlich mähen, keine Düngung) zu unterhalten. Beim Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze dürfen nicht verwendet werden.

### 11.3 Randliche Eingrünung des Plangebietes – privat (PFG 3)

Die im Plan mit PFG 3 dargestellten Flächen sind mit großkronigen Laubbäumen lt. Pflanzenliste A und Hochhecken (Bäume und Sträucher lt. Pflanzenlisten A, B und C) abwechslungsreich zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht bepflanzte Flächen sind einzusäen und als extensive Gras-/Krautstreifen (max. zweimal jährlich mähen, keine Düngung) zu unterhalten. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze dürfen nicht verwendet werden.

## **12. Öffentliche Grünfläche**

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

### 12.1. Öffentliche Grünflächen

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, artenreichen Saatgutmischungen einzusäen und extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind auf Grundlage des Grünordnungsplanes mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### 12.2. Verkehrsgrünflächen

Die dargestellten Grünflächen sind mit standortgerechten artenreichen Saatgutmischungen einzusäen und extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind auf Grundlage des Grünordnungsplanes mit Bäumen und Hecken zu bepflanzen.

## **13. Versorgungsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB)

Entsprechend den Planeinschriften:

- Flächen für Umspannstationen
- Fläche für Gasübergabestation

## **14. 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-Süd-Richtung 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

Auf § 37 Wassergesetz für Baden-Württemberg wird hingewiesen. Falls bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen wird, müssen die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, eingestellt werden. Die Wasserbehörde trifft die notwendigen Anordnungen gem. § 37 Abs. 4 WG.

Sollten Tiefergründungsmaßnahmen (z. B. Pfähle) zur Ausführung kommen, ist dies dem Amt für Wasser- und Bodenschutz rechtzeitig gemäß § 37 WG 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 m<sup>3</sup> 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.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

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

## 9. Altlasten und geogene Belastungen

### 9.1 Altlastenstandort Kaserne

Im Bereich des Kasernenareals ist mit Untergrundbelastungen insbesondere mit Benzol zu rechnen. Die Kontamination ist im Rahmen des Abbruchs/ Rückbaues oder der Erschließung bzw. Einzelbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Fläche des Kasernenareals ist als Altlastenstandort im Bebauungsplan gekennzeichnet. Das Landratsamt Rottweil (Wasserwirtschaftsamt/Gesundheitsamt) ist zu geplanten Veränderungen am Standort rechtzeitig anzuhören. Evtl. geforderte Maßnahmen sind durchzuführen.

### 9.2 Geogene Bodenbelastung im Bereich des Flst. 340 Gemarkung Horgen

Im Bereich des Flst. 340 Gemarkung Horgen wurden erhöhte Arsen- und Kupferwerte festgestellt. Diese Werte können zu einer Zuordnung des Erdreichs in die Zuordnungsklasse Z1.1 nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 führte. Laut Prüfbericht ist die Überschreitung der Z0-Werte sehr wahrscheinlich natürlich bedingt. Eine geogene Belastung kann im gesamten Gebiet nicht ausgelassen werden.

## 10. Grünordnungsplan

~~Der Grünordnungsplan des Landschaftsplaners Große Scharmann vom 08.03.2001 / 20.12.2001 liegt diesem Bebauungsplan zugrunde.~~ Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Umweltbüro Fritz & Grossmann vom 23.08.2023 liegt diesem Bebauungsplan zugrunde.

## 11. Ersatzmaßnahme

Für diesen Bebauungsplan werden entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß des Umweltberichts umgesetzt. Das Defizit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird durch geeignete Maßnahmen aus dem Ökokonto des Zweckverbandes ausgeglichen.

12. Erschütterungen durch Sprengungen im „Steinbruch Horgen“

Sprengparameter im - Regelbetrieb

Auf den Flächen des Steinbruchs wird die Fa. Bau-Union Sprengungen nach Standardparametern durchführen; dabei sind die Vorgaben und Werte der DIN 4150 Teil 2, Tabelle 1 für Wohngebiete nach Zeile 4 einzuhalten. Wenn die Sprengungen 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, gelten die Werte der DIN 4150 Teil 2, Tabelle 1 für Industriegebiete nach Zeile 1, wenn nur ein Ereignis je Tag stattfindet. Der Wert  $A_0 = 6$  darf dabei nicht überschritten werden. Ein Anhaltswert von  $A_0 = 6$  entspricht nach ( II ) und ( IIa ) einer maximalen Einzelschwinggeschwindigkeit von  $v_{OG} = 14,3$  mm/s.

### **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	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Rosa	- Kletterrosen
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
Rosa arvensis	- Feld-Rose
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde

#### IV. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB Baugesetzbuch in der ~~Neufassung vom 27.08.1997~~Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 Seite 24413634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021~~ber. 16.01.1998~~ (BGBl. 1 Seite ~~1374147~~) m.W.v. 15. September 2021.
- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~23.01.1990~~21. November 2017 (BGBl. 1 Seite ~~1323786~~), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Artikel 2 des Gesetzes vom 22.04.199314. Juni 2021 (BGBl. 1 Seite ~~4971802~~).
- LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- PlanzV90 Planzeichenverordnung -1990- vom 18.12.1990 (BGBl. 1 Seite 58) zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. 1 S1802, 1808).

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

Ausgefertigt: Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern ob Rottweil – Rottweil,

Zimmern o.R., den 17.10.2023



Dr. Christian Ruf (Verbandsvorsitzender)

