**Zweckverband**
**Interkommunaler**
**Industrie- und Gewerbepark Zollernalb**

**Bebauungsplan**
**und örtliche Bauvorschriften**

# Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb

**Entwurf vom 01.07.2025**

# Textteil

**Inhaltsverzeichnis**


**1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**
**2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften**
**3 Anhang zum Bebauungsplan**
**4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**
**5 Geltungsbereich**
**A Planungsrechtliche Festsetzungen**
**B Örtliche Bauvorschriften**
**C Kennzeichnung**
**D Hinweise**
**E Verfahrensvermerke**
**F Anhang - Pflanzliste**



baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

# 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

# 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

# 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

# 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

| | |
|---|---|
| **Anlage 1** | **Begründung** |
| **Anlage 2** | **Umweltbericht**, König + Partner Freie Landschaftsarchitekten PartmbB, Altbach, 01.07.2025. |
| **Anlage 3** | **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Gewerbe- und Industriepark Zollernalb, 2211240, HPC AG, Rottenburg a. N., 11.05.2021. |
| **Anlage 4** | **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, 2211240(3), HPC AG, Rottenburg a. N., 01.07.2025. |
| **Anlage 5** | **Natura 2000-Vorprüfung**, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, HPC AG, Rottenburg a. N., 01.07.2025. |

| | |
|---|---|
| **Anlage 6** | **Schalltechnische Untersuchung**, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 05.06.2025. |
| **Anlage 7** | **Sachverständigengutachten zu Gerüchen**, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Mai 2025. |
| **Anlage 8** | **Geotechnischer Bericht**, Erschließung Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Projekt Nr. 62702-3, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 22.12.2022. |
| **Anlage 9** | **Ergebnisse der Sickerversuche,** Projekt: Erschließung Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Projekt-Nr.: 62702, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 01.02.2022. |
| **Anlage 10** | **Kampfmittelerkundung auf Liegenschaften der BImA**, Oberfinanzdirektion Niedersachsen, Bau und Liegenschaften, Leitstelle des Bundes für Boden- und Grundwasserschutz / Kampfmittelräumung, Hannover, 30.01.2014. |
| **Anlage 11** | **Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF)** im Rahmen der **Phase I**, Projekt- Nr. 2100913(1), HPC AG, Rottenburg a. N., 31.01.2011. |
| **Anlage 12** | **Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF)** im Rahmen der **Phase IIa**, Projekt- Nr. 2151424, HPC AG, Rottenburg a. N., 24.02.2016. |
| **Anlage 13** | **Ergänzende Untergrunduntersuchungen**, Bewertung der Schadstoff- / Altlastensituation, HPC AG, Rottenburg a. N., 22.05.2019. |

# 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

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

### A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

**A1.1.1** **Zulässig sind** (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und die Voraussetzungen unter **Ziffer A1.3** erfüllen, soweit sie nicht unter den ausnahmsweise zulässigen (**Ziffer A1.1.2**) oder unzulässigen Nutzungen (**Ziffer A1.1.3**) aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

**A1.1.2** **Ausnahmsweise können zugelassen werden** (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

**A1.1.3** **Nicht zulässig** sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO):

- selbstständige Lagerhäuser,
- selbstständige Lagerplätze,
- Tankstellen; hiervon ausgenommen sind:
  - reine E-Ladestationen und Wasserstofftankstellen, die allgemein zulässig sind;
  - unselbständige betriebsinterne Tankstellen, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offenstehen, die als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig sind.
- Einzelhandelsbetriebe; hiervon ausgenommen sind:
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (z. B. Bäcker), die ausnahmsweise zugelassen werden können.
  - Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei darf es sich nicht um typischerweise zentrenrelevante Sortimente

gemäß **Tabelle 6 Spalte a)** im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln (siehe hierzu **Ziffer A1.4**). Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Vergnügungsstätten.

## A1.2 GI – Industriegebiet

(§ 9 BauNVO)

**A1.2.1** **Zulässig sind** (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und die Voraussetzungen unter **Ziffer A1.3** erfüllen, soweit sie nicht unter den ausnahmsweise zulässigen (**Ziffer A1.2.2**) oder unzulässigen Nutzungen (**Ziffer A1.2.3**) aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe.

**A1.2.2** **Ausnahmsweise zulässig** sind (§ 9 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauGB)

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

**A1.2.3** **Nicht zulässig** sind (§ 9 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO):

- selbstständige Lagerhäuser,
- selbstständige Lagerplätze,
- Tankstellen; hiervon ausgenommen sind:
  - reine E-Ladestationen und Wasserstofftankstellen, die allgemein zulässig sind;
  - unselbständige betriebsinterne Tankstellen, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offenstehen, die als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig sind.
- Einzelhandelsbetriebe; hiervon ausgenommen sind:
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (z. B. Bäcker), die ausnahmsweise zugelassen werden können.
  - Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei darf es sich nicht um typischerweise zentrenrelevante Sortimente gemäß **Tabelle 6 Spalte a)** im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln (siehe hierzu **Ziffer A1.4**). Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein

und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## A1.3 Geräuschemissionskontingente

(§§ 8 und 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691:2006-12* im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten:

**Emissionskontingente $L_{EK}$ im Nachtzeitraum**

| Teilfläche (TF) Nummer | $L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m²] |
|---|---|
| TF1 | 45 |
| TF2 | 48 |
| TF3 | 48 |
| TF4 | 50 |
| TF5 | 45 |
| TF6 | 50 |
| TF7 | 53 |
| TF8 | 55 |
| TF9 | 51 |
| TF10 | 48 |
| TF11 | 50 |
| TF12 | 53 |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK}$ nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$:

| *Richtungssektor* | *von* | *bis* | $L_{EK, Nacht, zus}$ *[dB(A)/m²]* |
|---|---|---|---|
| A | 240° | 260° | 0 |
| B | 260° | 305° | 7 |
| C | 305° | 240° | 10 |
| 0° ist entsprechend der Winkelangabe für Windrosen Norden, Angaben im Uhrzeigersinn | | | |

| Bezugspunkt (Rechtswert / Hochwert): 499810 / 5336970<br>(EPSG-Code 25832 entsprich ETRS89 / UTM Zone 32N) |
|---|

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12*, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. *[* Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin]*

Die Lage der Teilflächen und der Richtungssektoren ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den aus dem für die Teilfläche festgesetzten Emissionskontingent resultierenden zulässigen Immissionsanteil einhält.

Ein Vorhaben erfüllt zudem auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens gemäß TA Lärm den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

**Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 ist erhältlich bei der Beuth-Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin und kann bei der Geschäftsstelle des IIGP und der Stadt Meßstetten eingesehen werden.*

## A1.4 Sortimentsliste

Regionalplan Neckar-Ab 2013, Tabelle 6: Regionale Sortimentsliste Neckar-Alb

| (a) Typischerweise zentrenrelevante Sortimente**) | (b) Typischerweise grundversorgungsrelevante und *ggf.* zentrenrelevante Sortimente *) und **). | (c) Typischerweise nicht zentrenrelevante Sortimente | (d) I. d. R. zentrenrelevante Sortimente, deren tatsächliche Zuordnung auf kommunaler Ebene bspw. im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes definiert und begründet werden soll |
|---|---|---|---|
| Kleinteilige Baby- / Kinderartikel | Lebensmittel | Möbel | Teppiche (ohne Teppichböden) |
| Kunst / Antiquitäten | Apothekerwaren | Bau-, Heimwerker- / Gartenbedarf | Tiere und Tiernahrung, Zooartikel |
| Unterhaltungselektronik / Computer, kleinteilige Elektrowaren (bspw. Toaster, Rühr- und Mixgeräte) | Getränke | Sonstige großteilige Sortimente wie Boote, Autos / Zubehör, Heizungen / Kamine / (Kachel-) Öfen, Teppichböden | Großteilige Baby- / Kinderartikel (bspw. Kinderwagen, Kindersitze) |
| Bekleidung, Lederwaren, Schuhe | Genussmittel, Tabakwaren | | Großteilige Sportartikel / Sportgeräte (bspw. Fahrräder) |
| Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel | | | Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf |
| Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation | | | Großteilige Elektrowaren (bspw. Kühlschränke, Wäschetrockner) |
| Foto / Optik | | | |
| Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe | | | |
| Musikalienhandel | | | |
| Uhren / Schmuck | | | |
| Spielwaren, kleinteilige Sportartikel | | | |
| Blumen | | | |
| Haushaltswaren | | | |

Quelle: imakomm AKADEMIE 2011: Regionales Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb, angepasst gemäß den Beschlüssen der Verbandsversammlung: Getränke sind auch gemäß Einzelhandelserlass nahversorgungsrelevant. Drogeriewaren sind zentrenrelevant.
*) Bei diesen Sortimenten gelten Ausnahmeregelungen gemäß Leitidee 4 reZuM NA und PS 2.4.3.2 Z (4)
**) Übernommen aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, teilweise ergänzt/konkretisiert.

# A2 Maß der baulichen Nutzung

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

## A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl gilt als **Obergrenze**.

## A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

### A2.2.1 Bezugshöhe

Die **Bezugshöhe** (**BZH**) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Metern über Normalhöhennull festgesetzt.

### A2.2.2 Maximale Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe** (**$GH_{max}$**) in Verbindung mit der **Bezugshöhe** (**BZH**) und wird am **höchsten Punkt des Gebäudes** / **der baulichen Anlage** gemessen.

### A2.2.3 Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe

Sollten **zwingende** technische, betriebliche oder logistische **Gründe** dies erfordern, darf die festgesetzte Höhe um bis zu **15 Metern Höhe** ($GH_{max}$ 40 m) **überschritten** werden.

Eine **weitere Überschreitung** kann zugelassen werden für Schornsteine, Abluftanlagen etc., wenn dies aus **immissionsschutzrechtlichen Gründen** erforderlich ist.

# A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

**a**: abweichende Bauweise: im Sinne der **offenen Bauweise,** jedoch **ohne Längenbeschränkung**.

# A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen** festgesetzt.

## A4.1 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den hierfür festgesetzten Flächen (im zeichnerischen Teil mit „St“ gekennzeichnet) zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.

### A4.2 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete **Nebenanlagen** und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO **außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig**.

## A5 Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche werden als **Flächen für Sportanlagen** festgesetzt.

## A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### A6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

**Öffentliche Verkehrsflächen** sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün, ist **nicht verbindlich**.

### A6.2 Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: „Quartiersparkhaus“

Innerhalb der **öffentlichen** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „**Quartiersparkhaus**“ ist ein **öffentliches Parkhaus** mit einer maximalen Gebäudehöhe von 20 Metern (siehe auch **Ziffer A2.2.2**) zulässig. Zulässig sind alle Nutzungen und Anlagen, **die dem Nutzungszweck als Parkhaus dienen**, insbesondere PKW- und Fahrradstellplätze, Car-/Bike-Sharing-Anlagen, Ladestationen für die E-Mobilität, technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung etc.).

**Bis zur Errichtung** des öffentlichen Parkhauses auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersparkhaus“ kann diese Fläche gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für **nicht überdachte oberirdische Stellplätze** genutzt werden.

### A6.3 Öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als **öffentliche** Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege festgesetzt.

# A7 Flächen für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung

Innerhalb der festgesetzten Flächen „Regenrückhaltung“ (RR) sind bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die der **Rückhaltung**, **Ableitung, Reinigung** und **Versickerung** von **Niederschlagswasser** dienen. **Einfriedungen** sind ebenfalls zulässig.

# A8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## A8.1 Öffentliche Grünfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten **öffentlichen Grünflächen** erhalten die Zweckbestimmung „**Regenrückhaltung**“ und „**Ausgleichsmaßnahmen**“.

# A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## A9.1 FNL 1 – Erhaltung, Ergänzung und Umgestaltung von Gehölzflächen / Flächen für bereits umgesetzte CEF-Maßnahmen für die Haselmaus

Innerhalb der mit FNL1 markierten Flächen sind die vorhandenen **Gehölzflächen** zu **erhalten**. Die **bestehenden Fichten sind zu entnehmen** und der **natürliche Gehölzaufwuchs** aus Laubbäumen und Sträuchern ist sicherzustellen.

Flächen ohne Gehölzbestand sind durch **Strauchpflanzungen** zu **ergänzen** (Arten gemäß Pflanzenliste)

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden **Gehölzbestände** sind diese **einschließlich ihres Wurzelraumes** entsprechend den Qualitätsnormen **zu sichern**.

Die Flächen dürfen nicht für die Baustelleneinrichtung oder als Lagerfläche für Baumaterial genutzt werden.

## A9.2 FNL 2 – Erhaltung des Offenlandbiotops und CEF-Maßnahme Ersatzlebensraum für die Zauneidechse

Im gekennzeichneten Bereich ist das vorhandene **Offenlandbiotop** „Doline O Meßstetten „Hölltal“ (Biotop Nr. 178914179676) mit dem umgebenden Gehölz unverändert **zu erhalten**.

Innerhalb der Fläche ist ein **Ersatzlebensraum** für **Eidechsen** gemäß Artenschutzgutachten umzusetzen. Folgende Maßnahmen sind vor der Durchführung der strukturellen Vergrämung der Eidechsen im Gebiet herzustellen:

- Freistellen, Ergänzen und Entwickeln von Saumvegetation mit Hochstauden.
- Einbringen von Habitatelementen für die Zauneidechse (Sonnenplätze, Fortpflanzungsmöglichkeiten, Versteckmöglichkeiten) innerhalb der Saumstrukturen sowie am Rand des Gehölzbiotops.
- Entwicklung einer artenreichen Wiese durch Reduzierung der Nutzungsintensität und Optimierung des Schnittzeitpunkte.

## A9.3 FNL 3 – CEF-Maßnahme: Künstliche Nisthilfen für Vögel

Für in / an Gebäuden brütende Vögel sind, für den Fall eines Abrisses der Gebäude, vorab Ersatznistkästen zu etablieren, idealerweise an verbleibenden Gebäuden. Die Kästen sind mit Katzen/Marderschutz auszustatten. Die Nisthilfen sind an den Fassaden oder in unmittelbar in die Fassaden einzubringen.

Entsprechende Hinweise für Architekten und Bauherren liefert z. B. die Website „Artenschutz am Haus“ (www.artenschutz-am-haus.de).

Für in Baumhöhlen brütende Vögel sind, so die Bäume nicht als zu erhalten festgesetzt werden können, vorab ebenfalls Ersatznistkästen zu etablieren, idealerweise an verbleibenden Bäumen im Plangebiet oder dem nahen Umfeld. Die Kästen sind mit Katzen / Marderschutz auszustatten.

Auf die weiteren Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

## A9.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Zollernalbkreis zu beantragen. Es wird eine Einleitungsbegrenzung mit 10 Liter pro Sekunde und Hektar in den öffentlichen Regenwasserkanal festgesetzt. Die notwendige Rückhaltung ist durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Dachbegrünungen, Zisternen, Mulden-Rigolen-Systeme oder Regenrückhaltebecken sicherzustellen. Die Ableitung von belasteten Flächen (Logistikflächen) ist im Einzelfall zu betrachten. Zunächst sollen Maßnahmen zur Reinigung und/oder zum Erstverwurf in Betracht gezogen werden. Sofern die dezentrale Behandlung und Ableitung nicht möglich ist, kann nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal geprüft werden. Der Nachweis über die geplante Regenwasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs fachtechnisch zu erbringen. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu erfassen und ausschließlich dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

## A9.5 Oberflächenbelag privater Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen sind grundsätzlich mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen und vor Einleitung in den Regenwasserkanal oder vor Versickerung über eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzureinigen. Betriebsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden oder auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, sind über einen Leichtstoffabscheider in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Im Falle

von Betriebsflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen aus dem Entlade- und Verladebereich kommt (bspw. PKW-Stellplätze), ist die Herstellung aus wasserdurchlässigen Belägen oder wassergebundenen Decken (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.), zulässig. Diese Flächen sind entwässerungstechnisch durch bauliche Maßnahmen (Gefälle, Schwellen etc.) von den oben genannten Flächen zu trennen.

## A9.6 Extensive Dachbegrünung

Mindesten 25 % der Fläche der Dächer von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die eine Dachneigung zwischen 0°-10° aufweisen, sind mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern entsprechend zu begrünen. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden.

*Hinweis zur Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen:*

*Sofern Aufdachanlagen (additive Systeme zur wasserführenden Schicht), die plan auf dem Dach anliegen oder integrierte Systeme (baukonstruktiv integriert als wasserführende Schicht) verwendet werden, kann auf die Dachbegrünung in diesen Bereichen verzichtet werden, sofern die Rückhaltung anderweitig nachgewiesen wird. Sofern aufgeständerte Module zum Einsatz kommen, ist eine Dachbegrünung entsprechend den vorgenannten Anforderungen auch darunter vorzusehen.*

## A9.7 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung des Plangebietes sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen wie z. B. LED-Lampen mit nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Diese sind so auszurichten, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt.

# A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen „**LR**“ sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Meßstetten und des Zweckverbands „Interkommunaler Industrie- u. Gewerbepark Zollernalb“ sowie der Ver- und Entsorgungsträger zum Zweck der **Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen** zu belasten.

Die mit „**GR** / **FR**“ gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Meßstetten und des Zweckverbands „Interkommunaler Industrie- u. Gewerbepark Zollernalb“ zum Zweck der **Erschließung von Waldflächen** zu belasten.

# A11 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## A11.1 Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen

### A11.1.1 Geruchsbetroffenheitsbereich 1

Innerhalb des im zeichnerischen Teil markierten Geruchsbetroffenheitsbereich mit einer (bezogen auf ein Jahr gemäß Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 18. August 2021) relativen Häufigkeit der Geruchsstunden von über 25 % (=**Geruchsbetroffenheitsbereich 1**) sind keine Aufenthaltsbereiche zulässig, die gemäß Anhang 7 TA Luft nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Ausnahmen können bei der Neuerrichtung sowie bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn sich die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmten Aufenthaltsbereiche innerhalb von Gebäuden befinden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse weit untergeordnet sind (wie bspw. Büronutzung einer Aufsichts- oder Bereitschaftsperson), in den Räumen nicht-öffenbare Fenster installiert werden und für die Räume nachgewiesen wird, dass keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden. In der Regel ist dies durch geeignete technische Maßnahmen, z.B. Fremdbelüftung mit Geruchsfiltration der Zuluft dauerhaft sicherzustellen.

### A11.1.2 Geruchsbetroffenheitsbereich 2

Innerhalb des im zeichnerischen Teil markierten **Geruchsbetroffenheitsbereich 2** mit einer (bezogen auf ein Jahr gemäß Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 18. August 2021) relativen Häufigkeit der Geruchsstunden zwischen > 15 % und ≤ 25 % sind nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmte Aufenthaltsbereiche gemäß Anhang 7 TA Luft zulässig, wenn bei der Neuerrichtung sowie bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden nachgewiesen wird, dass die vorgesehene Nutzung ausreichend vor Geruchsimmissionen aus der Nachbarschaft geschützt ist. Dabei sind die Höhe der Überschreitung des Immissionswerts der TA Luft Anhang 7 für Gewerbe- und Industriegebiete von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit, die Anzahl der betroffenen Personen und deren Tätigkeit und Aufenthaltsdauer, sowie ggf. ergriffene Schutzmaßnahmen, beste-

hende von außen einwirkende Geruchsimmissionen und ggf. überlagernde Geruchsimmissionen aus der ausgeübten Tätigkeit sowie die Verhältnismäßigkeit von weitergehenden Schutzvorkehrungen zu bewerten.

# A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

## A12.1 Pflanzbindungen

### A12.1.1 Pflanzbindung 1 (pb1) – Pflanzbindung Einzelbäume / Gehölz

Die gekennzeichneten, vorhandenen **Einzelbäume** und **Gehölzstrukturen** sind dauerhaft zu **erhalten** und bei Ausfall zu **ersetzen**.

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Gehölzbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern.

### A12.1.2 Pflanzbindung 2 (pb2) – Pflanzbindung Einzelbäume / Gehölz innerhalb bebaubarer Flächen

**Eingriffe** in den **Baum- oder Gehölzbestand** sind **nur zulässig**, wenn die **Standsicherheit** nicht mehr gegeben ist oder wenn das **konkrete Bauvorhaben** dies **erfordert**. Der Eingriff in den Vegetationsbestand darf erst im **Winter** (Anfang Oktober bis Ende Februar) **vor dem Baubeginn** (gemäß § 59 LBO) der Maßnahme erfolgen.

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Gehölzbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern.

## A12.2 Pflanzverpflichtung

### A12.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pv1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind **Laubbäume** gemäß beiliegender Pflanzenliste **anzupflanzen**. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **16 cm** zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu **3,00 m verschoben** werden.

### A12.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pv2) – Straßenbegleitgrün

Die festgesetzten Bereiche sind als standorttypische **Wiesenflächen** anzulegen oder mit niedrigen **Stauden** und **Gehölzen** zu bepflanzen. Zu- und Abfahrten in die Grundstücke sind in den pv2-Flächen zulässig.

### A12.2.3 Pflanzverpflichtung 3 (pv3) – Randeingrünung Hecke

Die mit pv3 gekennzeichneten Flächen sind auf der im zeichnerischen Teil dargestellten Breite durchgehend und **vollflächig** (**1 Pflanze** / **1,5 m²**) mit **Bäumen** und **Sträuchern** entsprechend der Pflanzenliste **zu bepflanzen** und als **freiwachsende Hecken extensiv** zu pflegen.

Die pv3-Flächen sind von **jeglicher Bebauung freizuhalten**. Ein Befahren sowie Zu- oder Abfahrten und Werbeanlagen sind in den pv3-Flächen nicht zulässig.

### A12.2.4 Pflanzverpflichtung 4 (pv4) – Randeingrünung Krautsaum

Die mit pv4 gekennzeichneten Flächen sind als **Krautsäume** zu **erhalten** oder **auszubilden** und **extensiv** zu pflegen. Die Flächen sind einmal pro Jahr, frühestens im August, zu mähen, wobei das Mähgut zu entfernen ist.

### A12.2.5 Pflanzverpflichtung 5 (pv5) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (räumlich nicht verortet)

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind als **Grünflächen** anzulegen. Sie sind als standorttypische **Wiesenflächen** auszubilden oder mit niedrigen **Stauden** oder **Gehölzen** zu bepflanzen. Bestehende Grünstrukturen und Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Gestaltung einzubeziehen.

Pro angefangenen **600 m² versiegelter Grundstücksfläche** ist ein [1] **standortgerechter Laubbaum** gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzverpflichtungen Einzelbäume aus pv1 und erhaltene Bestandsbäume werden **angerechnet**.

### A12.2.6 Pflanzverpflichtung 6 (pv6) – Stellplatzbegrünung (räumlich nicht verortet)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils **5 neu errichtete PKW-Stellplätze,** im Vergleich zum Bestand, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, ein [1] mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem **Stammumfang** von mindestens **16 cm**, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.

Pflanzverpflichtungen Einzelbäume aus pv1 und pv5 sowie erhaltene Bestandsbäume werden **angerechnet**.

## A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 3,0 m Tiefe festgesetzt.

## A14 Bedingte Festsetzungen / Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Geruchsbetroffenheitsbereiche 1 und 2 (siehe hierzu **Ziffer A11.1.1** und **A11.1.2;** im zeichnerischen Teil mit „*Szenario 1*“ gekennzeichnet) reduzieren sich gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (im zeichnerischen Teil mit „*Szenario 2“* bezeichnet), sobald die Anforderungen der TA Luft 2021 Nr. 5.4.1.15 c) i.V.m. Nr. 5.4.9.36 erfüllt worden sind, also die Gärrestebehälter der Altanlage „Biogas Geißbühlhof GmbH & Co. KG“ mit einer Abdeckung aus geeigneter Membran, mit fester Abdeckung, Zeltdach Granulat, Schwimmkörper oder Schwimmfolien ausgestattet worden ist und ein Emissionsminderungsgrad bezogen auf den offenen Behälter ohne Abdeckung von mindestens 85 % der Emissionen an Geruchsstoffen und an Ammoniak gewährleistet worden ist.

**Ziffer A6.2 Unterabsatz 2** bleibt unberührt.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachgestaltung

Sofern bei zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden abweichende **Dachneigungen**, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

## B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den **Gebäudefassaden** flächenparallel und als **selbstständige bauliche Anlagen** zulässig.

Der **Abstand** selbständiger Werbeanlagen (z. B. Pylone, Fahnenmasten) von der öffentlichen Verkehrsfläche darf **1,0 m** nicht unterschreiten. Selbstständige Werbeanlagen dürfen eine **Gesamthöhe von 10,0 m** über geplantem Gelände und eine **Gesamtbreite von 5,0 m** nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht,

– Werbeanlagen deren Oberkante die maximal zulässige Gebäudehöhe gem. **Ziffer A2.2.2** der planungsrechtlichen Festsetzungen überschreiten.

## B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### B3.1 Stützmauern

Stützmauern sind außerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (**Ziffer A10**) zulässig. Ist die Stützmauer **höher** als **2,50 m**, ist diese in der Höhe zu **teilen** und die obere Hälfte um mindestens **0,50 m zurück zu setzen**, die dadurch entstehende Stufe ist zu **begrünen**.

### B3.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentlichen Verkehrsflächen mit Fahrverkehr angrenzen, sind auf der Grundstücksgrenze Hinterkante Bordstein und bis zu einer **Höhe** von max. **3,0 m** zulässig.

# C KENNZEICHNUNG

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

## C1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

In den nachfolgend genannten Flächen (siehe hierzu zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan) bestehen entsorgungsrelevante Bodenveränderungen:

| **Flächenname** | **Flächentyp** | **Belastungsklasse** |
|---|---|---|
| KVF Nr. 4 / Heizzentrale | Auffüllungen | bis > DK II |
| *KVF Nr. 7 / Großbenzin-abschneider ** | *Auffüllungen* | *bis DK I* |
| *KVF Nr. 12 / Montagerampen ** | *Auffüllungen* | *bis DK I* |
| *KVF Nr. 13 / Tankstelle ** | *Auffüllungen* | *bis Z2*** |
| KVF Nr. 18 / Schlackeablagerung | Metallgehalt im Feststoff | bis Z1** |

** Hinweis: Die Flächen mit den Bezeichnungen KVF Nr. 7, 12 und 13 werden bis 2026 entfernt.*

Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme ist in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden das Erkundungsprogramm abzuklären. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung können Boden-, Grundwasser- und Gebäudeanalysen erforderlich werden. Erhöhte Entsorgungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

# D HINWEISE

## D1 Bodendenkmale

(§§ 20 i.V.m. 27 DSchG)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des archäologischen Prüffalles „Hallstattzeitliche Grabhügelgruppe“. Vor der Bebauung des Geländes befanden sich im markierten Bereich zwei Grabhügel, vermutlich der Hallstattzeit (8.-5. Jh.v.Chr.). Beide Hügel können ein Hinweis auf weitere Grabhügel sein, die möglicherweise schon vor der Überbauung des Areals eingeebnet worden waren. Auch wenn heute obertägig kein Hügel mehr erkennbar ist, besteht die Möglichkeit, dass sich eingeschachtete Grubengräber an unüberbauten Stellen erhalten haben.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 88.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Anordnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetztes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

Bei erfolgten Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Die Einsetzung einer fachkundigen, erfahrenen Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) ist für das Vorhaben erforderlich. Das beauftrage Büro bzw. die Person ist dem Landratsamt Zollernalbkreis, Bauen und Umwelt, Fachbereich Umweltamt und Abfallwirtschaft zu nennen.

Es ist frühzeitig – sechs Wochen vor Baufreigabe – ein Bodenschutzkonzept (Bodenmanagement- und Verwertungskonzept) dem Landratsamt Zollernalbkreis vorzulegen bzw. mit dem entsprechenden Fachbereich abzustimmen.

## D3 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

## D4 Geotechnik

Unter den lokalen Auffüllungen folgen gering mächtige Alblehme im Übergang zur Felsauflockerungszone bzw. die steinigen-blockigen Verwitterungsböden der Massenkalke (Schicht 3). Die anstehenden Stein-Schluffgemische der Felsauflo-

ckerungszone (Schicht 1) sind sehr heterogen zusammengesetzt (lokal wechselnde Stein- und Schluff- bzw. Tonanteile). Sie sind grundsätzlich zur Lastabtragung geeignet, weisen aber je nach Steinanteil lokal unterschiedliche Tragfähigkeiten auf. Daher muss hier je nach Bauvorhaben eine nähere, bauwerksbezogene Untersuchung erfolgen.

Ab Tiefen zwischen ca. 2 m und 5 m unter Geländeoberkante setzen bereits die Massenkalksteine (Schicht 4) ein, die ebenfalls als Gründungshorizont geeignet sind. Die Kalksteine sind lokal von unterschiedlicher Qualität. Es lassen sich jedoch sowohl Plattengründungen, als auch Gründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten durchführen.

Lokal können jedoch Karsterscheinungen wie Dolinen und Karstwannen in den Massenkalken vorhanden sein. Hier werden dann ggf. Sondermaßnahmen erforderlich.

Mit Grundwasser wird erst in größeren Tiefen gerechnet, der Baugrund ist weitestgehend durchlässig.

Es wird empfohlen, in jedem Einzelfall den Baugrund und die Grundwassersituation in Abstimmung auf das Bauvorhaben untersuchen zu lassen.

Auf die weiteren Ausführungen des geotechnischen Bericht (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

## D5 Erdbebenzone

Meßstetten liegt gemäß DIN 4149 (April 2005) in der Erdbebenzone 3 mit Intensitätsintervallen von 7,5 bis < 8,0.

## D6 Wasserschutzgebiet / AwSV / Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Quellen im Schmiechatal“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 02.12.1988 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Ferner sind die Vorschriften zur Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Nach § 49 Abs. 2 AwSV dürfen bestimmte Anlagen in der weiteren Zone von Wasserschutzgebieten nicht errichtet und erweitert werden. § 49 Abs. 4 AwSV sieht jedoch eine Befreiung von diesen Anforderungen vor, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert oder das Verbot zu einer unzumutbaren Härte führen würde und der Schutzzweck des Gebiets nicht beeinträchtigt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere für wassergefährdende Betriebe Anträge auf Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung und der AwSV erforderlich werden, wenn die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung oder der AwSV nicht eingehalten werden können.

Ferner sind bei einer Neubebauung befestigte Flächen möglichst versickerungsfähig auszubilden (Belange des Wasserschutzgebietes beachten). Auf § 46 Abs. 2 Ziff. 2 WG BW (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung) wird verwiesen.

Maßnahmen die evtl. Grundwasser berühren, bedürfen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg).

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

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.

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Im Zuge von Bauvorhaben ist zum Schutz des Grundwassers größte Sorgfalt geboten.

Es dürfen keine wassergefährdenden Bau- und Bauhilfsstoffe (z. B. Kaltteer, phenolhaltige Stoffe) verwendet werden.

Während der Bauarbeiten und danach ist streng darauf zu achten, dass keine Verunreinigung des Untergrundes durch wassergefährdende Stoffe bzw. Flüssigkeiten eintreten kann.

Besondere Vorsicht ist beim Betrieb von Baumaschinen geboten. Diese sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Ausreichende Mengen von Ölbindemittel sind vorzuhalten.

Fässer, Gebinde usw. mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten (wie Schmiermittel, Treibstoffe, Bauchemikalien) sind in einer dichten Wanne mit 100 % Auffangvolumen und unter Verschluss zu lagern.

Das Betanken von Maschinen und Fahrzeugen hat auf einem dichten Platz oder über einer Wanne zu erfolgen.

Die Baugruben sind so schnell wie möglich wieder zu verfüllen.

Abfälle jeglicher Art, Baureststoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht in Baugruben gelangen oder eingebracht werden.

Vorstehende Bedingungen sind dem verantwortlichen Bauleiter gegen Unterschrift zur Kenntnis zu geben.

## D7 Entwässerung der Baugrundstücke

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind informativ Höhenangaben zu entnehmen, die darlegen bis zu welcher Höhenlage eine Entwässerung des Schmutzwassers im Freispiegel möglich ist. Aufgrund der Entfernungen zu den nächstliegenden Schächten sind auf den einzelnen Baugrundstücken unterschiedliche Höhenlagen zu berücksichtigen.

## D8 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn / Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

Auf die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die erforderliche Ausgestaltung etwaiger CEF-Maßnahmen wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, HPC AG, Rottenburg a. N., 01.07.2025 verwiesen.

## D9 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, fensterlose Fassaden durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

## D10 Leitungsinfrastruktur

Auf den geplanten Baugrundstücken bestehen stellenweise bereits außer Betrieb genommene Leitungen der ehemaligen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur des Kasernenareals. Diese verbleiben teilweise an Ort und Stelle. Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Grundstücken können diese Leitungen nach Absprache mit dem Zweckverband und den Ver- und Entsorgungsträgern entfernt werden. Auf die Festsetzungen zu Flächen für Leitungsrechte unter **Ziffer A10** wird verwiesen.

## D11 DIN-Vorschriften

Die für Festsetzungen in diesem Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können bei den Zweckverbandsgemeinden, während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

## D12 Hinweise zu Geruchsimmissionen

**1.)** Im Geruchsbetroffenheitsbereich 2 (siehe planungsrechtliche Festsetzungen unter **A11.1**) sollten Betreiber im eigenen Interesse gestalterische Maßnahmen, wie konstruktiven und technischen Selbstschutz, zur Minimierung von Geruchsimmissionen ergreifen. Für Büro- und Verwaltungsräume sollten bedarfsweise zudem lüftungstechnische Maßnahmen (Fremdbelüftung von Aufenthaltsräumen mit Geruchsfiltration der Zuluft) vorgesehen werden. Aufenthaltsbereiche in Bereichen mit hohen Geruchsimmissionen sind grundsätzlich zu vermeiden. Lüftungsöffnungen (z. B. Hallen- oder Gebäudeöffnungen) sollten möglichst weit von Geruchsquellen entfernt angeordnet werden. Pausen- sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sollten nicht in stark belasteten Bereichen angelegt werden.

**2.)** Sofern im Plangebiet vorgesehene Anlagen zusätzliche Geruchsimmissionen hervorrufen, können sich dadurch die Geruchsimmissionen in den Geruchsbetroffenheitsbereichen 1 und 2 erhöhen. Das Plangebiet dient der Unterbringungen von Industriebetrieben. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet

daher bei der Planung von Aufenthaltsbereichen von Personen in der Nachbarschaft geruchsintensiver Anlagen zu einer grundsätzlich erhöhten Duldung von Geruchsimmissionen. Wenn die relative Häufigkeit der Geruchsstunden – einschließlich der Zusatzbelastung durch im Plangebiet vorgesehene geruchsintensive Anlagen – bezogen auf ein Jahr im Bereich zwischen > 15 % und ≤ 25 % bzw. im Bereich über 25 % liegt, sind die gleichen Schutzmaßnahmen wie gegen die bestehenden Geruchsimmissionen aus der in der Nachbarschaft bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung (Tierhaltungsanlagen mit Biogasanlage) vorzusehen (siehe erforderliche Maßnahmen in den Geruchsbetroffenheitsbereichen 1 bzw. 2).

# E VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|---|---|
| **Aufstellungsbeschluss** durch den Gemeinderat<br>§ 2 Abs. 1 BauGB | 13.05.2022 |
| Ortsübliche **Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses<br>§ 2 Abs. 1 BauGB | |
| Frühzeitige **Unterrichtung** der Öffentlichkeit<br>§ 3 Abs. 1 BauGB | 30.05.2022<br>- 08.07.2022 |
| Frühzeitige **Unterrichtung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>§ 4 Abs. 1 BauGB | 30.05.2022<br>- 08.07.2022 |
| **Beschluss zur Veröffentlichung** des Planentwurfes durch den Gemeinderat | |
| Ortsübliche **Bekanntmachung** der Veröffentlichung im Internet<br>§ 3 Abs. 2 BauGB | |
| **Veröffentlichung im Internet** des Planentwurfs<br>§ 3 Abs. 2 BauGB | |
| **Einholung von Stellungnahmen** von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet<br>§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | |
| **Satzungsbeschluss** des Bebauungsplans<br>§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW | |
| **Satzungsbeschluss** der örtlichen Bauvorschriften<br>§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW | |
| Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (**Ausfertigung**).<br><br>Meßstetten, den<br><br>Frank Schroft<br>Vorsitzender des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Zollernalb“ | |
| **Inkrafttreten** des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung<br>§ 10 Abs. 3 BauGB | |
| **Inkrafttreten** der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung<br>§ 10 Abs. 3 BauGB | |

# F ANHANG - PFLANZLISTE

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen.

Auf die Anpflanzung von Nadelbäumen soll verzichtet werden.

| | Botanischer Name | Deutscher Name | Heimische Gehölze pv3, FNL | Straßenbäume, Parkplatz |
|---|---|---|---|---|
| **Bäume** | Acer campestre | Feld-Ahorn | x | |
| | Acer campestre ‘Elsreijk’ | Feld-Ahorn | | x |
| | Acer platanoides | Spitz-Ahorn | x | |
| | Acer platanoides ‘Columnare’ | Spitz-Ahorn | | x |
| | Acer platanoides ‘Cleveland’ | Spitz-Ahorn | | x |
| | Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | x | |
| | Alnus glutinosa | Schwarzerle | x | |
| | Alnus incana | Grauerle | x | |
| | Alnus x spaethii | Purpurerle | | x |
| | Betula pendula | Birke | x | |
| | Carpinus betulus ‘Fastigiata’ | Säulen-Hainbuche | | x |
| | Fagus sylvatica | Rot-Buche | x | |
| | Fraxinus excelsior ‘Diversifolia’ | Esche | | x |
| | Fraxinus excelsior ‘Geessink’ | Esche | | x |
| | Fraxinus excelsior ‘Westh.Glorie’ | Esche | | x |
| | Populus tremula | Zitterpappel | x | |
| | Prunus avium | Vogel-Kirsche | x | |
| | Prunus avium ‘Plena’ | Gefülltbl. Vogel-K. | | x |
| | Prunus padus | Traubenkirsche | x | |
| | Prunus padus 'Schloss Tiefurt' | Traubenkirsche | | x |
| | Quercus robur | Stiel-Eiche | x | |
| | Sorbus aria | Echte Mehlbeere | x | |
| | Sorbus aria ‘Magnifica’ | Mehlbeere | | x |
| | Sorbus aucuparia | Vogelbeere | x | |
| | Tilia cordata ‘Greenspire’ | Stadt-Linde | | x |
| | Tilia cordata ‘Rancho’ | Kleinbl. Winter-Linde | | x |
| | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde | x | |
| | Tilia tomentosa ‚Brabant’ | Silber-Linde | | x |
| | Ulmus glabra | Berg-Ulme | x | |
| **Sträucher** | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | x | |
| | Corylus avellana | Haselnuß | x | |
| | Crataegus laevigata | Zweigriffl. Weißdorn | x | |
| | Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn | x | |
| | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | x | |
| | Ligustrum vulgare | Liguster | x | |
| | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | x | |
| | Prunus spinosa | Schlehe | x | |
| | Rhamnus catharticus | Kreuzdorn | x | |
| | Rosa canina | Hunds-Rose | x | |
| | Rosa rubiginosa | Wein-Rose | x | |
| | Salix caprea | Sal-Weide | x | |
| | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | x | |
| | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | x | |
| | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | x | |