



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zettelberg II 1. Änderung“  
Stadtteil Röttenbach

# Planungsrechtliche Festsetzungen

## VORENTWURF

Stand: 08.03.2024





# INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ZETTELBERG II 1. ÄNDERUNG“ .....	3
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) .....	3
1.1	GEWERBEGEBIET (GE) § 8 BAUNVO .....	3
1.2	SONDERGEBIET (SO) § 11 ABS. 2 BAUNVO.....	3
2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 3 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO).....	4
2.1	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BAUNVO).....	4
2.2	HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 ABS. 2 UND § 18 BAUNVO) .....	4
3.	BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO) .....	4
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO) .....	4
	BAUGRENZEN .....	4
5.	NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 UND 14 BAUNVO ) .....	4
6.	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB).....	4
7.	FLÄCHEN ZUR RÜCKHALTUNG UND ABLEITUNG VON ABWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 UND 16 BAUGB).....	4
8.	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB).....	4
9.	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB) .....	5
9.1	AUSFÜHRUNG VON WEGEN UND STELLPLÄTZEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK.....	5
9.2	GRUNDWASSERSCHUTZ .....	5
9.3	ERDAUSHUB / BODENSCHUTZ UND GEWÄSSER / RÜCKHALTUNG.....	5
10.	FLÄCHEN UND ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24).....	5
11.	ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A UND 25B BAUGB) .....	5
11.1	PFLANZGEBOT .....	5
11.1.1	ANPFLANZUNG VON HECKEN AUF DEM ERDWALL .....	5
11.1.2	ANPFLANZUNG EINER GEMISCHTEN FELDHECKE, PFLEGE ALS EXTENSIVGRÜNLAND.....	5
11.2	PFLANZBINDUNG.....	5
	ERHALTUNG VON FELDHECKEN .....	5
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....	6
	HINWEISE.....	6
1.0	BIOTOPE .....	6
2.0	BODENFUNDE.....	6
3.0	BODENSCHUTZ /BODENSCHUTZKONZEPT .....	6
4.0	BAUGRUND .....	6
5.0	ARTENSCHUTZ.....	6
	EINSATZ INSEKTENSCHONENDER LAMPEN UND LEUCHTEN.....	6
6.0	PHOTOVOLTAIK-PFLICHT .....	7



Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den schriftlichen Teilen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zettelberg II 1. Änderung“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2024 (BGBl. I Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.07.2023 (GBl. Nr. 11 S. 229).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zettelberg II 1. Änderung“**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

#### Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

#### Ausnahmsweise zugelassen sind

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

#### Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

#### **1.2 Sondergebiet (SO) § 11 Abs. 2 BauNVO**

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“

#### **Zulässig sind:**

Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.



## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Es gelten die Eintragungen der Nutzungsschablone der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

Es gelten die Eintragungen der Nutzungsschablone der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Die Bauweise im Gewerbegebiet ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO )**

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

## **7. Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Das auf den Grundstücken entstehende Regenwasser soll dort zurückgehalten bzw. verdunstet und soweit wie möglich versickert werden, wo es anfällt.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen ist gedrosselt in den vorhandenen Vorfluter am Rand der L 346 einzuleiten.

Zur Ableitung des Regenwassers aus dem nördlichen Außengebiet ist ein Entwässerungsgraben auf den öffentlichen Grünflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Entwässerungsgraben ist an den vorhandenen Vorfluter anzuschließen.

Der bereits vorhandene Graben entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist durchgängig zu halten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Bemessung der privaten Retentionsräume wird auf die Arbeitshilfen der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), insbesondere Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ sowie Merkblatt DWA-A102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ verwiesen.

## **8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sind öffentliches und privates Grün festgesetzt. Entsprechend der Zweckbestimmung der Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.



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

### **9.1 Ausführung von Wegen und Stellplätzen auf dem Baugrundstück**

Die Wege, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

### **9.2 Grundwasserschutz**

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen und durch eine Aufkantung gegenüber Lagerflächen, Arbeitsflächen und LKW-Plätzen zu schützen.

Hofflächen, die als Arbeitsfläche dienen, sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen, das Niederschlagswasser dieser Fläche ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

### **9.3 Erdaushub / Bodenschutz und Gewässer / Rückhaltung**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer geeigneten Ackerfläche wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

## **10. Flächen und Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)**

Als östliche Grenze entlang der L 346 ist ein Sicht- und Lärmschutz in Form eines mit Hecken bepflanzten Erdwalls zu errichten.

## **11. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

### **11.1 Pflanzgebot**

#### **11.1.1 Anpflanzung von Hecken auf dem Erdwall**

Der Erdwall ist analog zu den bereits bestehenden Erdwällen mit Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **11.1.2 Anpflanzung einer gemischten Feldhecke, Pflege als Extensivgrünland**

Am Westrand des Plangebiets ist ein insgesamt 15 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche vorzusehen. Im östlichen Teil der Fläche ist eine gemischte Feldhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die restliche Fläche ist als Extensivgrünland einschürig bis maximal zweischürig mit Abfuhr des Mähguts zu pflegen, alternativ ist auch eine extensive Beweidung möglich.

### **11.2 Pflanzbindung**

#### **Erhaltung von Feldhecken**

Bestehende Hecken innerhalb der kartierten Offenlandbiotope sind zu erhalten. Die Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes ist im vollen bestehenden Umfang dauerhaft zu erhalten.



## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### HINWEISE

#### 1.0 Biotope

An den Planbereich im Süden und Norden angrenzend, befinden sich Biotope nach § 32 NatschG. Diese sind zu schützen und dürfen nicht verändert werden.

#### 2.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

#### 3.0 Bodenschutz /Bodenschutzkonzept

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 (BBodSchG), und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

Gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist vom Vorhabenträger für die Erschließung des Baugebiets ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist dem Landratsamt als untere Bodenschutzbehörde sechs Wochen vor der Ausführung der Arbeiten vorzulegen.

#### 4.0 Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen

#### 5.0 Artenschutz

Die Ergebnisse der „Potenzialabschätzung Artenschutz“ vom März 2022 sowie die „Tiefer gehenden Erhebungen Vögel, Reptilien und Haselmaus“ vom November 2022 vom Büro werkgruppe GRUEN sind zu beachten.

##### **Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**

Zum Schutz nachtaktiver, lichtempfindlicher Insekten sind § 2 Abs. 1 und § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg zu beachten. Dabei sind folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen



- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

## 6.0 Photovoltaik-Pflicht

Auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (§ 23 KlimaG BW) hinsichtlich Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird hingewiesen.

Ergänzend wird auf die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung –PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 hingewiesen. Die Rechtsverordnung zur Photovoltaik Pflicht trifft Regelungen zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und von offenen Parkplätzen sowie zu möglichen Ersatzmaßnahmen und deren Vollzug.

### Aufgestellt:

Bad Teinach-Zavelstein, den

Rottenburg, den

Markus Wendel  
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner

### Anerkannt:

Bad Teinach-Zavelstein, den

Markus Wendel  
Bürgermeister