

Zollernalbkreis

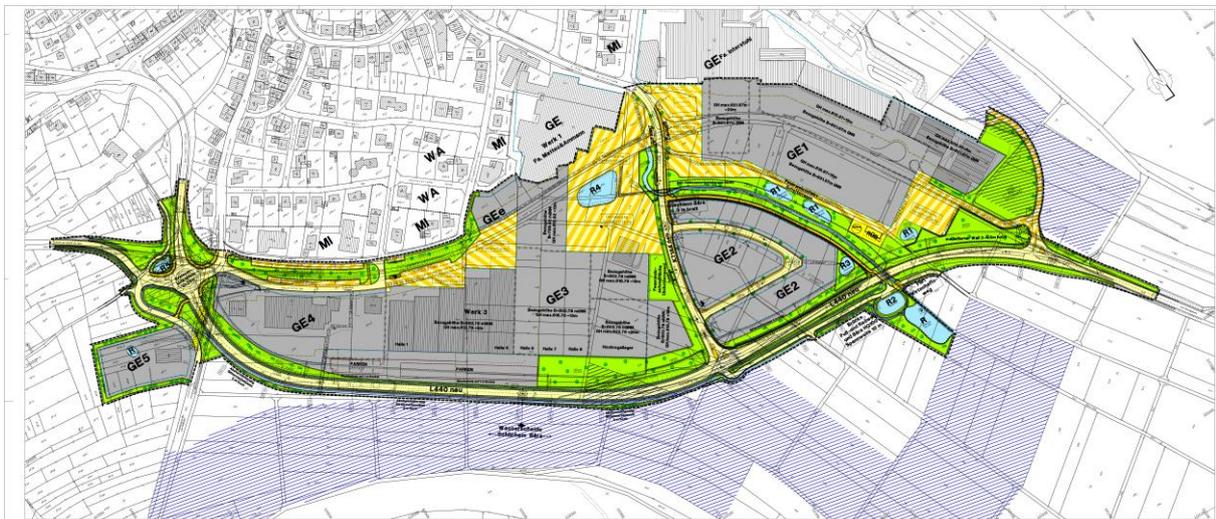
Stadt Meßstetten



ANLAGE 2

Textliche Festsetzungen / Bauvorschriften zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ Stadtteil Tieringen

Entwurf Februar 2018



Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I, S. 5 f.) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
5. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
7. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung vom 23.06.2015, in Kraft getreten am 14.07.2015 (GBl. S. 585)
8. Straßengesetz von Baden-Württemberg (StrG) vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GBl.S. 326, 331)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch den Lageplan vom _____ bestimmt.

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen außer Kraft.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 1 – 15 BauNVO)**

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs.3 Ziff. 1 sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. Im Übrigen gelten die „Einschränkungen für Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Gewerbegebiet (GE)“ unter Punkt 1.3 (Emissionskontingente) und unter Punkt 1.4 (Einzelhandel)

1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs.3 Ziff. 1 sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. Im Übrigen gelten die „Einschränkungen für Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Gewerbegebiet (GE)“ unter Punkt 1.3 (Emissionskontingente) und unter Punkt 1.4 (Einzelhandel)

1.3 Einschränkungen für Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Gewerbegebiet (GE) (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO) - Emissionskontingente

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) A1603 vom November 2016 (s. Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes) werden zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft folgende Regelungen festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung, die aus den in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – resultierenden Teilpegel weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,i}$ in dB(A)/m ² (zulässiger L_{WA})	
	tags	nachts
GE 1 V2	65	50
GE 3d	62	47
GE 1 V1	61	46
GE 1, GE 2a, GE 2b, GE 5	60	45
GE 4	59	44
GE 3 V1	56	41
GE 3a, GE 3b, GE 3c, GE 3 V2, GEE	55	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen.

Gegebenenfalls kann beim Nachweis von der Betrachtung einzelner Teilflächen abgesehen und die Gesamtfläche eines Betriebes (Summe der einzelnen Teilflächen eines Betriebes) beurteilt werden.

Der Festsetzung wird ebenfalls genügt, wenn potentiell störende Betriebe, insbesondere mit Nacharbeit, nachweisen, dass sie die Relevanzgrenze der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – erfüllen und sie die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen.

Be- und Entlüftungsanlagen sind auf den Dachflächen nur auf dem der geplanten L440 zugewandten Gebäudedrittel zulässig.

Die Geruchsimmissionen sind gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL (September 2008) einzuhalten.

1.4 **Einschränkungen für Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Gewerbegebiet (GE) (§ 1 (9) BauNVO) – Einzelhandel**

Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

1.5 **Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 1 Nr. 14 BauGB**

Die Fläche dient ausschließlich der vorhandenen Abwasserbehandlungsanlage der Stadt Meßstetten.

2. **Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. BauNVO)**

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ)**

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 19,20 BauNVO) - siehe Einschrieb im Plan -

2.2 **Zahl der Vollgeschosse (GE4)** -siehe Einschriebe im Plan-

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 **Höhe der baulichen Anlagen (GH)** (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO) -siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan-

2.3.1 Im Bereich **GE1 bis GE3** gilt:

Die maximale Gebäudehöhe wird von der festgelegten Bezugshöhe bis

Oberkante Attika gemessen.

2.3.2 Im Bereich **GE 4** gilt:

Die Gebäudehöhe wird von der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen und zwar bei Satteldächern bis zum Schnitt Außenwand/Dachhaut, bei Pultdächern bis zur tieferen Dachkante des geneigten Daches im Schnitt Außenwand/Dachhaut und bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika und darf maximal 9.00 m betragen

2.3.3 Im Bereich **GEe und GE5** gilt:

Die maximale Gebäudehöhe wird von der geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur höchsten Dachkante bei geneigten Dächern und bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern gemessen.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Abweichende Bauweise. Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten.

4. **Überbaubare Flächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeintrag). In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig

5. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen sowie den betrieblichen Verkehrsflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Auf den sonstigen Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ebenfalls zugelassen werden. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Pflanzgebote festgesetzt sind.

In der zwischen der Baugrenze und dem Fahrbahnrand der geplanten L440 liegenden Anbauverbotszone von 20 m, dürfen keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.

Stellplätze und Umfahrungen sind innerhalb dieser Zone bis zu einem Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand der geplanten L440 zulässig.

Vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig sind, dürfen innerhalb der vorgenannten Anbauverbotszone nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesen Bereich ebenfalls der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

5.2 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

6. **Grünordnung/Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplanes verschiedene Pflanzgebote vorgesehen. Weitere Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Inanspruchnahme der Flächen sind außerhalb des eigentlichen Planbereichs vorgesehen. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist als **Anlage 5** fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

6.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

Entwicklung magerer Flachland-Mähwiesen, gruppenweise Gehölzpflanzungen, Pflanzung von Obstbäumen

Mit Hilfe einer Einsaat einer artenreichen Kräutermischung für basenreiche Standorte, ein- bis zweimaliger jährlicher Mahd und Abtransport des Mähguts soll eine Flachland-Mähwiese (artenreiche Glatthaferwiese) entwickelt werden. Die Glatthaferwiese dient zur gebietstypischen Einbindung der Landschaft und zur Wiederherstellung des ursprünglich vorhandenen Vegetationstyps. Es entsteht ein artenreicher, für die Insekten- und Käferflora sowie in Verbindung mit den Obstgehölzen für Vögel attraktiver Lebensraum.

Gruppenweise Gehölzpflanzung an Böschungen:

Gruppenweise Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern an Böschung:

Entlang der nordostexponierten Böschung ist die abschnittsweise, lockere Pflanzung von Gehölzgruppen vorgesehen. Der Abstand der Pflanzungen zum Fahrbahnrand muss mindestens 7,50 m betragen.

Die ca. 3-5 m breiten Gehölzgruppen sind mit einheimischen Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Für die Neupflanzung sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden.

Die Gehölzpflanzung dient zur Einbindung in die Landschaft sowie als Lebensraum und Vernetzungselement mit der Umgebung. Die Gehölze dienen dem klimatischen Ausgleich. Sie besitzen eine klimapuffernde Wirkung und tragen zur Luftregeneration bei.

Pflanzung von Obstgehölzen:

Im Bereich rund um den geplanten Kreisverkehr sowie im Bereich der rückzubauenden L 440 in der Ortslage, im Bereich westlich der Retentionsfläche 2, sowie im Bereich der Zufahrtswege zur Gewerbefläche der Fa. Interstuhl sind Wildobstbäume (Pflanzliste 3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen). Wahlweise können auch regionaltypische Obstbaumhochstämme (Pflanzliste 4) gepflanzt werden.

Die Gestaltung der Fläche mit Obstbäumen dient zur Einbindung in die umgebenden Wiesenflächen, als Lebensraum sowie zum klimatischen Ausgleich.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

Entwicklung von Landschaftsrasen mit Kräutern auf Straßennebenflächen, Pflanzung von Gehölzen entlang der L 440 neu

Auf allen straßenbegleitenden Flächen einschließlich der Bankette und Entwässerungsmulden ist eine Einsaat mit Landschaftsrasen mit Kräutern für Standorte ohne extreme Ausprägung aufzubringen.

Die Mahd sollte 2mal jährlich erfolgen und das Mähgut abtransportiert werden. Durch die Schnittgutaufnahme wird die Fläche ausgemagert, wodurch sich artenreichere Pflanzenbestände entwickeln.

Entlang der straßenbegleitenden Grünflächen der L440 neu ist die abschnittsweise Pflanzung von Gehölzgruppen vorgesehen. Der Mindestabstand der Pflanzungen zum Fahrbahnrand beträgt 7,50 m.

Die Einsaat dient zur optischen Einbindung der Straßennebenflächen in die umgebende Landschaft. Die Einbeziehung von Kräutern dient zur Bereicherung der Grassaaten und damit zu einer für die Insekten- und Käferflora attraktiveren Flächenentwicklung.

Im Bereich der Entwässerungsmulden und Bankette soll die Einsaat zur Bodenstabilisierung beitragen.

Die Gehölzpflanzung dient zur optischen Abschirmung und Einbindung in die Landschaft sowie als Lebensraum.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

Entwicklung von nassen Hochstaudenfluren, Nasswiesen, Gehölzen feuchter Standorte und Röhrichten

Im Bereich der bestehenden Retentionsteiche und der geplanten Retentionsflächen sowie entlang des Bachlaufs der „Oberen Bära“ sind artenreiche Hochstaudenfluren feuchter Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich der Retentionsflächen mit temporärem Einstau ist eine späte einmalige Mahd im September/Okttober mit Abtransport des Mähguts vorgesehen.

Zur Entwicklung der Hochstaudenflur sind die Flächen mit einer Kräutermischung für vernässte Grünlandstandorte einzusäen. Die Ansaat der Hochstaudenflur soll eine naturnahe Entwicklung von feuchten Flächen fördern.

Im Anschluss an die Hochstaudenfluren werden Nasswiesen entwickelt. Im Bereich der geplanten Retentionsflächen soll durch Initialpflanzungen eine Schilffläche entwickelt werden. Die Schilffläche dient zusammen mit der umgebenden Hochstaudenflur und den Nasswiesen der naturnahen Entwicklung eines Feuchtlebensraums.

Bachbegleitend abschnittsweise abwechselnd an beiden Uferseiten sowie in lockerer Gruppierung rund um die beiden südlich gelegenen Retentionsbereiche werden Gehölze feuchter Standorte gepflanzt. Die Gehölzgruppen sind mit einheimischen Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 2 (Gehölze feuchter Standorte) zu bepflanzen.

Die Gehölzpflanzung dient zur Einbindung in die Landschaft sowie als Lebensraum und Vernetzungselement mit der Umgebung. Die Gehölze dienen dem klimatischen Ausgleich. Sie besitzen eine klimapuffernde Wirkung und tragen zur Luftregeneration bei.

PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)

EINGRÜNUNG KONTAKTBEREICH ZWISCHEN ERSCHLIEßUNGSSTRAßE BZW. KREISSTRAßE UND GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 4 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind zu mindestens 40 % der Länge zu begrünen. Die Mindestbreite der Streifen ist im Plan dargestellt und beträgt mind. 2 m. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 1 (Gehölze mittlerer Standorte) oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Optisch geschlossen wirkende Schnitthecken sind nicht zugelassen.

Im Bereich der Erschließungsstraßen ist pro angefangene 40 m ein Baum 2ter Ordnung (Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Mehlbeere) entlang der Grundstücksgrenze zu pflanzen (Solitär, Mindeststammumfang 12-14, 3 x verpflanzt mit Ballen).

Im Bereich der Kreisstraße sind auf der östlichen Seite, wie im Plan dargestellt, Bäume der Arten Stieleiche, Bergahorn oder Winterlinde zu pflanzen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen). Von den im Plan dargestellten Standorten kann um bis zu 10 m abgewichen werden.

PFLANZGEBOT 5 (PFG 5)

Eingrünung der Gewerbefläche GE 5 mit Sträuchern und Bäumen 2ter Ordnung

Einsaat einer artenreichen Kräutermischung für basenreiche Standorte zur Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese.

Mit der Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese zwischen den Gehölzpflanzungen wird der Anschluss an die umgebenden mageren Flachlandmähwiesen hergestellt.

Um die Gewerbefläche ist die abschnittsweise Pflanzung von Gehölzgruppen und Bäumen 2ter Ordnung vorgesehen.

Die Pflanzung der Gehölze dient als Lebensraum u.a. für die Avifauna und gleichzeitig der optischen Abschirmung der Gewerbefläche.

6.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2, 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die im Bebauungsplan enthaltenen Grün- und Ausgleichsflächen sowie die festgesetzten Pflanzgebote gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden in ihrer Gesamtheit den von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“, Stadtteil Tieringen betroffenen Grundstücken und den damit verbundenen Eingriffen in die Natur und Landschaft zugeordnet.

7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Zufahrtsverbot

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der geplanten Landstraße L 440 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8.1 Duldung von baulichen Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von 30 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und evtl. Erdplanumsentwässerungseinrichtungen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

9.1 Leitungsrecht (LR)

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und anderer Versorgungsträger.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.

Im Leitungsrecht ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung, z.B. auch Bepflanzung, nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung des jeweiligen Betreibers zulässig.

Das Leitungsrecht wird im Grundbuch dinglich gesichert und bei Bedarf zusätzlich auch im Baulastenregister aufgenommen.

Bei den Leitungsrechten handelt es sich um die Sicherung vorhandener und geplanter Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt und anderer Versorgungsträger.

10. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Durch die Nähe der „Oberen Bära“ und der „Schlichem“ als Vorfluter besteht die Möglichkeit der getrennten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Das anfallende Regen- und Oberflächenwasser aus den geplanten Bauflächen und der geplanten L 440 ist getrennt zu sammeln und über Regenwasserkanäle oder offene Mulden zur Vorbehandlung in die geplanten Retentionsbecken (R1 – R5) abzuleiten.

Danach ist eine Einleitung in die beiden Vorfluter „Obere Bära“ und „Schlichem“ (beides Gewässer 2. Ordnung) geplant.

Anhand einer hydraulischen Berechnung wurde nachgewiesen, dass die Becken ausreichend bemessen werden können.

Im Bereich GE5 ist für die vorhandene Bebauung bereits eine getrennte Abwasserableitung mit Retention und Versickerung vorhanden. Diese wird im Zuge der weiteren Bebauung entsprechend angepasst bzw. erweitert. Entsprechend der tatsächlichen Ausführung ist im Zusammenhang mit den Baugesuchen vom jeweiligen Betreiber ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Die Ableitung erfolgt i.R. des § 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999.

11. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

11.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

11.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

**B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Denkmalschutz:

Der Beginn von Erdbauarbeiten (Humusabtrag, Ausheben von Fundament- und Leitungsgräben, Baugrubenaushub) ist dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart deshalb mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen, damit eine archäologische Begleitung und Überwachung sichergestellt werden kann. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist ggf. mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde 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 das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C. Sonstige Hinweise

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu informieren.

**D. Geologie / Geotechnik
Besondere Hinweise zur Gründung und Abdichtung von Gebäuden**

Für das Plangebiet liegen folgende Untersuchungen vor:

Geotechnischer Bericht für die Verlegung der Landesstraße L440 im „Gewerbegebiet Süd“ in Meßstetten-Tieringen vom 13.03.2017
(Anlage 6 der Begründung)

Geotechnischer Bericht für die Erschließung des Kleingewerbegebiets GE2 im „Gewerbegebiet Süd“ in Meßstetten-Tieringen vom 10.03.2017
(Anlage 7 der Begründung)

Für die Betriebsflächen der Firmen Interstuhl und Mattes und Ammann liegen weitere Geotechnische Untersuchungen vor.

Die Hinweise, Empfehlungen, Vorgaben der Untersuchungen sind bei der Planung und Ausführung von baulichen Maßnahmen zu beachten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen.