

# Bebauungsplan „Katzensteige, 11. Änderung“ im Stadtteil Tieringen

## Textteile und örtliche Bauvorschriften

### INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	6
5	Hinweise .....	7
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW.....	9
7	Begründung.....	12
	Umweltbeitrag .....	Anhang
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung .....	Anhang

Fassung: 09. Juni 2022

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 18.02.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 25.02.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 18.02.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 25.02.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.03.2022	bis 08.04.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 07.03.2022	bis 08.04.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 23.06.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 23.06.2022

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Meßstetten übereinstimmen.

Stadt Meßstetten, den 01.09.22

  
Frank Schroft  
Bürgermeister



Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 (2) BauGB) entfällt aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am 09.09.2022

Stadt Meßstetten, den

  
Frank Schroft  
Bürgermeister



## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I 4147, Nr. 63) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 11. Änderung“ im Stadtteil Tübingen umfasst einen ca. 0,4 ha großen Teilbereich der seit dem Jahr 1999 rechtskräftigen 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ im Stadtteil Tübingen.*

*Die bisher geltenden Festsetzungen werden für diesen Teilbereich bis zu der Knödelinie aufgehoben. Zur besseren Überschaubarkeit des gesamten Betriebsgeländes auf bauplanungsrechtlicher Ebene wird der vorliegende ca. 0,4 ha große Teilbereich in der Nutzungsschablone als „GE7“ bezeichnet. Die Änderung der Baugrenze und der Knödelinie ist zu beachten.*

*Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 11. Änderung“ im Stadtteil Tübingen liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:*

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungsarten ausschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze, Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

Einzelhandelsbetriebe jeder Art sind nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche

zulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

### 2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 10,0 m.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) von 812.50 m über NN als Höchstwert heranzuziehen. Dieser ist bis zum höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion zu bemessen.

Aus technischen Gründen darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 812.50 m über NN um 0,50 m überschritten werden. Eine Unterschreitung ist generell zulässig.

Der Höchstwert der Gebäudehöhe darf mit Belichtungselementen (z. B. Oberlichtband mit RWA), Sheddächern, aufzugs- und lüftungstechnischen Anlagen sowie mit Anlagen die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen, um max. 3,00 m überschritten werden.

## 3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

## 4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Dabei gilt die Baugrenze als Erweiterung der westlich gelegenen überbaubaren Fläche.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände oder Ähnliches ist bis zu 1,00 m zulässig.

Sofern eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Südosten hin stattfindet, darf die Baugrenze mit der Baugrenze des Erweiterungsgebiets verbunden werden.

## 5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zugelassen.

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Die Anlage von weiteren als Verkehrsfläche benötigten befestigten Flächen ist zulässig.

8. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke und Stromtrassen sind zu dulden.

9. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Durch die Nähe der „Oberen Bära“ als Vorfluter besteht die Möglichkeit der dezentralen Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der Bebauungsplanerweiterung und des angrenzenden Außenbereichs zur schadlosen Beseitigung.

Die Oberflächenwässer werden zunächst geschlossen bis unter die L440 abgeleitet und sind danach im offenen Graben über ausreichende Retentionsflächen der Bära zuzuführen.

Als Alternative hierzu wird empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten (Retentions-) Zisternen oder anderen für die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers geeigneten Anlagen zurückzuhalten.

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

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in der angefügten artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (HPA) beschrieben sind.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Vögel:

**V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)**

Die Fällarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden, um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden.

Zauneidechse:

**V2 (Vermeidungsmaßnahme 2)**

Durchführen von strukturellen Vergrämnungsmaßnahmen zur Vertreibung der Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den 09.06.2022



i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Stadt Meßstetten, den 01.09.22



Frank Schrott  
Bürgermeister



#### 4 Füllschema der Nutzungsschablone

AbN	ZV
GRZ	GFZ
BW	DF, DN
GH	

AbN	-	Art der baulichen Nutzung
GRZ	-	Grundflächenzahl
GFZ	-	Geschossflächenzahl
ZV	-	Anzahl der Vollgeschosse
DF	-	zulässige Dachform
DN	-	zulässige Dachneigung
BW	-	Bauweise
GH	-	Gebäudehöhe

## 5 Hinweise

### 1. Wasserschutz

#### 1.1 Grundwasserschutz

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

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

#### 1.2 Hangwasser

Das geplante Vorhaben befindet sich unterhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen, verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr, mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen.

Es wird empfohlen die beschriebene Hangwasserthematik bei der weiteren Bauplanung bzw. -ausführung zu berücksichtigen (Ausrichtung von Gebäudeöffnungen, Abdichtungs- und Objektschutzmaßnahmen).

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### 4. Ziele der Raumordnung

Das Ziel der Raumordnung gemäß PS 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit PS 2.4.3.2 Z (8) wurde im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, indem Einzelhandelsbetriebe jeder Art im Gewerbegebiet ausgeschlossen wurden. Dadurch soll eine Agglomeration von Einzelhandelsflächen vermieden werden. Nach diesem Ziel der Raumordnung ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Regel nur in Ober-, Mit-

tel und Unterzentren möglich. Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002), Beinträchtigungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) und Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind dabei zu beachten.

## 5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartärem Weißjura-Hangschutt unbekannter Mächtigkeit. Darunter stehen Gesteine der Impressamergel-Formation an.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf den Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## 6. Immissionsschutz

Innerhalb des Gewerbegebiets dürfen die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm in den Zeitbereichen tags und nachts erfüllen. Es muss nachgewiesen werden, dass die vom Grundstück ausgehende Lärmbelastung die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB (A) unterschreitet.

## 7. Abfallwirtschaft

Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, muss der betroffene Gewerbebetrieb die Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen.

## 8. Angrenzende FFH-Mähwiesen

Die nördlich angrenzenden FFH-Mähwiesen dürfen bei Erschließungs- und Bauarbeiten nicht als Lagerfläche oder für die Baustelleneinrichtung genutzt werden.