

GEMEINDE WEILEN UNTER DEN RINNEN  
GEMARKUNG WEILEN UNTER DEN RINNEN  
LANDKREIS ZOLLERNALBKREIS

# BEBAUUNGSPLAN

**GEWERBEGEBIET**

**>> HAUPTSTRASSE <<**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen  
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**



**Rotteiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**  
André Leopold

Stadionstraße 27  
78628 Rottweil  
T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Gewerbegebiet (GE)
2.1.2	Mischgebiet (MI)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.6.1	Schutzstreifen zur K 7135
2.7	Herstellen der Verkehrsflächen
2.8	Kabelkästen
2.9	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Beleuchtung
2.9.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.9.3	Überdachung für Flächen mit möglichem Gefährdungspotential
2.9.4	Schutz des Bodens während der Bauphase
2.9.5	Gehölzrodungen
2.10	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.10.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.10.2	Pflanzbindung PFB 1 >>privat<<
2.11	Geh- und Fahrrecht
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
4.1	Lärmschutz zur K 7315

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I. S. 202)
- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)
- 1.12 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

#### **2.1.1 Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO**

##### **zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

##### **Ausnahmsweise zulässig:**

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

##### **Nicht zulässig sind:** gemäß § 1 (5) BauNVO

- Lagerplätze ohne angeschlossene Gewerbenutzung
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln (gemäß § 1 (9) BauNVO). Als zentrenrelevante Sortimente gelten:
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Reformwaren
  - Papier- und Schreibwaren. Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
  - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
  - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
  - Beleuchtungskörper
  - Elektrogeräte (Herd, Öfen)
  - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
  - Schuhe, sonstige Textilien
  - Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung. Leder- und Galanteriewaren. Modewaren incl. Hüte und Schirme. Orthopädie
  - Spielwaren, Bastelartikel
  - Sportartikel (incl. Bekleidung)
  - Nähmaschinen und Zubehör
  - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren

- Teppiche
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Silberwaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment Heimcomputer (Soft- und Hardware)
- Waffen und Jagdbedarf

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) BauNVO

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

2.1.2

**Mischgebiet**

**(MI) - § 6 BauNVO**

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltung

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebiets

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Anlagen für kirchliche Zwecke

## **2.2 Nebenanlagen** **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzung des Bebauungsplans, landes- oder bundesrechtlicher Gesetzgebung sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

## **2.4 Bauweise** **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>abweichende (a)<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Diese entspricht der >>offenen Bauweise (o)<< wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

## **2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**

Die maximale Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) auf Meereshöhe Meter über Normalnull (m ü.NN) festgelegt. Technische Dachaufbauten und punktuelle Anlagen (Kran, Silo usw.) dürfen diese Höhe um 3 m überschreiten.

## **2.6 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind** **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

### **2.6.1 Schutzstreifen zur K 7135**

Entlang der Kreisstraße K 7135 muss ein 15 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbandrand von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen und Werbeanlagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden.

## **2.7 Herstellen der Verkehrsflächen** **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## **2.8 Kabelkästen** **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

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

### **2.9.1 Beleuchtung**

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur von 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

### **2.9.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern, Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

### **2.9.3 Überdachung für Flächen mit Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Details sind mit dem Umweltschutzamt (Landratsamt Rottweil) abzustimmen.

2.9.4

### **Schutz des Bodens während der Bauphase**

Zum Schutz der natürlichen Bodenstandorte auf öffentlichen Grünflächen und außerhalb des Geltungsbereichs sind während der Bauabwicklung geeignete Vorkehrungen zu ergreifen. Die Flächen dürfen nicht von schweren Maschinen überfahren und nicht zur Lagerung von Baustoffen oder zum Abstellen von Maschinen genutzt werden.

2.9.5

### **Gehölzrodungen**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

**2.10**

## **Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen** **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

2.10.1

### **Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<** **Innere Durchgrünung mit Bäumen**

Pflanzung von großkronigen heimischen Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß den punktuellen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Pflanzflächen (je Baum) müssen eine natürliche Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Standorte der Bäume können um 10 m an die künftigen Grundstückszufahrten angepasst werden.

Die Pflanzflächen sind mit einer Einsaatmischung „Blumenwiese“, Hk7 einzusäen.

Die Flächen sind jährlich höchstens 2-mal zu mähen. Der erste Schnitt darf frühestens ab dem 15. Juni erfolgen; der zweite Schnitt ab 15. August. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

2.10.3

### **Pflanzfestsetzung PFB 1 - >>privat<<** **Generelle Pflanzbindung für großkronige Bäume**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche (GRZ 0,8) mindestens 1 großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen (je Baum) müssen eine natürliche Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Baumpflanzungen aus PFF 1 können auf diese generelle Pflanzbindung angerechnet werden.

**2.11**      **Geh- und Fahrrecht**  
**(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Geh- und Fahrrechte sind für die jeweiligen Eigentümer der Flächen im Bebauungsplan sowie für die Gemeinde Weilen unter den Rinnen ausgewiesen. Sie sind jederzeit freizuhalten und dürfen nicht verwehrt bleiben.

**3.**            **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,**  
**DENKMALSCHUTZ**  
**(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

**3.1**          **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, regt das Regierungspräsidium Stuttgart an, Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde gemäß § 20 DSchG umgehend zu benachrichtigen. Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sind, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Im Weiteren weist das Regierungspräsidium Stuttgart auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG hin. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Lärmschutz – K 7315**

Der Straßenraumlastträger der Kreisstraße K 7135 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet. Durch die Planung können keine dementsprechenden Forderungen abgeleitet werden.

#### **Aufgestellt:**

Weilen, den 16.05.2024

.....  
Silke Edele  
Bürgermeisterin

#### **Ausgefertigt:**

Weilen, den

.....  
Silke Edele  
Bürgermeisterin