

Schriftlicher Teil (Teil B1)

1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steingen“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO)

1.1.2 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

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

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) BauNVO zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe.

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- 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 und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Firsthöhe beim Satteldach ist zu messen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach ist zu messen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen – Zufahrtsverbot – (§§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung ist entlang der Kreisstraße K 6743 die direkte Zufahrt auf das anliegende Grundstück nicht zulässig. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelvorhaben.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und der Flächen für Pflanzgebote.

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen entlang der K 6743 von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports, ohne seitliche Wände) sowie von Nebenanlagen, die Gebäude sind, und freistehenden Werbeanlagen freizuhalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Entwicklung eines Waldeidechsenhabitats

Auf der im Bebauungsplan mit M1 gekennzeichneten Fläche ist ein Ersatzhabitat für die Waldeidechse anzulegen. Hierzu ist auf der Fläche eine artenreiche krautigen Vegetation anzusäen. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Auf der Maßnahmenfläche sind zudem mind. 3 Strukturelemente wie Totholz- oder Steinhaufen anzulegen. Es sind fachlich anerkannte Maßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahme muss zum Baubeginn funktionsfähig sein. Die krautige Vegetation ist einmal jährlich zu mähen. Aufkommende Gehölzsukzession ist regelmäßig zurückzuschneiden.

Maßnahme 2 (M2): Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden- oder Flächenversickerung). Der Notüberlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung (vorwiegend Abflüsse von den Verkehrsflächen) abfließt, muss je nach Verschmutzungsgrad vorgereinigt und an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Anpflanzen einer Feldhecke

Auf der im Bebauungsplan mit PFG gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Arten zu verwenden. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauchgehölz zu pflanzen. Zur Pflege der Hecke ist diese je nach Wüchsigkeit alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Ein Abschnitt soll nicht länger als 10 m sein. Formschnitte sind nicht zulässig.

1.10 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Anlage von mehrjährigen Buntbrachen (CEF-Maßnahme)

Auf einem noch zu konkretisierenden Flurstück ist eine mehrjährige Buntbrache mit einer Fläche von mind. 1.000 m² anzulegen. *Die Maßnahme wird im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.*

Hinsichtlich Anlage und Pflege der Maßnahmenfläche sind folgende Vorgaben zu beachten:

- 1) Mindestbreite 10 m, Mindestlänge 100 m, Fläche mind. 1.000 m²,
- 2) Möglichst keine unmittelbar feldwegparallele Anlage,
- 3) Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz,
- 4) Keine Bodenbearbeitung oder Mahd während der Brutperiode der der Feldlerche zwischen Anfang März und Ende Juli,
- 5) Angestrebt ist eine mehrjährige Buntbrache. Es erfolgt keine Mahd. Die Fläche wird in der Regel alle 4 Jahre gegrubbert,
- 6) Bei notwendiger Neueinsaat in Folge von unerwünschter Vegetation (z. B. Vergrasung oder Problemunkräuter) ist der Aufwuchs vorher zu mulchen und tief unterzupflügen, um ggf. vorhandene Samen von Problemunkräutern am Keimen zu hindern.

- 7) Sollte es im Vegetationsablauf zu starkem Aufkommen der Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*) oder sonstiger problematischer Beikräuter kommen, können nesterartige Bestände dieser Pflanze vor dem Aussamen selektiv ausgemäht werden (jedoch kein flächiges Mähen des Blühstreifens).

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "Normalhöhennull-Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 16")

Eine Abweichung von +/- 0,5 m von der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann entsprechend § 16 (6) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist gemäß Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) unverzüglich das Landratsamt Reutlingen zu informieren.

2.2 Bodenschutz

Es sind fachlich anerkannte Maßnahmen zum Schutz der Böden zu ergreifen. Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Bauflächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen. Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

2.3 Denkmalschutz - Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde gemacht werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.4 Erdaushub

Erdarbeiten sind möglichst bei trockener Witterung und trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen (feste bis halbfeste Konsistenz) durchzuführen. Es sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Erdarbeiten bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz). Das Befahren bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zäh-flüssige Konsistenz) ist nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Kesselbrunnen / Kohlplatte" (Schutzzone IIIB). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 16.02.1987 sind zu beachten. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.6 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Notwendige Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Die Baufeldfreimachung im Bereich der Zufahrt über das Flurstück 1130/5 hat im Zeitraum von Anfang April bis Ende August stattzufinden. Hierzu sind zunächst sämtliche gelagerten Materialien abzutragen. Anschließend ist bei warmer Witterung die Grasnarbe vorsichtig abzutragen. Die Erdarbeiten für die Zufahrt können eine Woche nach Abtrag der Grasnarbe

erfolgen. Sofern die Erdarbeiten nicht eine Woche nach Abtrag der Grasnarbe erfolgen, ist die Fläche durch geeignete Maßnahmen bis zum Baubeginn vegetationsfrei zu halten.

2.7 Vogelkollisionsschutz

Fachlich anerkannte Maßnahmen können dem jeweils aktuellen Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der Vogelwarte Sempach entnommen werden (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf, zul. aufgerufen am 09.12.2025). Links mit weiteren Informationen und Empfehlungen finden sich auf der Homepage der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW; <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, zul. aufgerufen am 09.12.2025).

2.8 Beschränkung der Beleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen, Gebäude und Freiflächen ist auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) zu beschränken. Hierzu sind fachlich anerkannte Maßnahmen zur Vermeidung von Streulicht zu ergreifen.

Schriftlicher Teil (Teil B2)

2. Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Steingen“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, Landkreis Reutlingen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind mit nichtglänzenden und -reflektierenden Materialien einzudecken.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Beschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen.

Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen.

3. **Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Fassadenbekleidungen aus stark glänzenden, stark farbigen und reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) sowie unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Fassaden mit einem Glasanteil oder spiegelnder Oberfläche von über 50 % und exponierte Glaselemente (z. B. freistehende Glaselemente, verglaste Verbindungsgänge, Übereckverglasungen) sind zu unterlassen. Können solche Fassaden und Elemente nicht vollständig vermieden werden, so sind fachlich anerkannte Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.

4. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Bereich der Fassade angebracht werden.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/Wechsellichtanlagen) sind unzulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ebenfalls nicht zugelassen.

Für Grundstücke entlang der K 6743 gilt zusätzlich:

Die Werbeanlagen sind so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlageplänen auf Normalhöhennull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden Württemberg (NRG BW) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind einzuhalten.

Reutlingen, den 15.04.2026

Zwiefalten, den 15.04.2026

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Alexandra Hepp
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steingen“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Steingen“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

15.04.2026

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Zwiefalten, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Zwiefalten, den _____

Bürgermeister