



Gemeindeverwaltung  
Marktplatz 5  
78544 Aldingen

---

## **Bebauungsplan**

# **„Nahwärmezentrale Böllen“**

<p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen B - Hinweise / Empfehlungen</p>
---

*Als Satzung beschlossen am 29.07.2025*

*In Kraft getreten am 01.08.2025*

---

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner  
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen  
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Nahwärmezentrale“ .....	3
<b>2</b>	<b>Mass der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind .....</b>	<b>4</b>
6.1	Sichtfelder .....	4
<b>7</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
8.1	Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge .....	5
8.2	Insektenverträgliche Außenbeleuchtung.....	5
8.3	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen .....	5
<b>9</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Archäologische Denkmalpflege .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Beseitigung von Niederschlagswasser .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz).....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>DIN-Vorschriften.....</b>	<b>7</b>

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

*Für die Planungsrechtlichen Festsetzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.*

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung 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. 2023 I Nr. 176).

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025.

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Nahwärmezentrale“

(§ 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Das Gebiet dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Nahwärmezentrale für die Nahwärmeversorgung der Gemeinde Aldingen.

Zulässig sind die zum Betrieb der Nahwärmezentrale notwendigen Gebäude, Anlagen und Nutzungen, wie

- Betriebsgebäude und -anlagen der Heizzentrale,
- Technik-, Elektro-, Steuerungsräume,
- Lagergebäude und Lagerflächen, bzw. Tanks,
- Pufferspeicher (bzw. Energiespeicher),
- Trafostationen,
- Büro- Personal- und Verwaltungsräume,
- Stellplätze, Zufahrten und Wege,
- Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.8 festgesetzt.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im Planungsgebiet auf 667,0 m über NormalNull (NN) begrenzt.

Für die Errichtung von Pufferspeichern (Energiespeicher) und betriebsnotwendige Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine u. Ä. ist auf einer untergeordneten Grundfläche bis maximal 200 m<sup>2</sup> eine Höhe baulicher Anlagen von 675,00 m über NN zulässig.

Die Gebäudehöhe bemisst sich am höchsten Punkt der baulichen Anlage.

### **3 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Baugebiet wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

An die seitliche Grenze zur östlich angrenzenden Bebauung darf herangebaut werden.

### **4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze, Zufahrten und Wege, Hofflächen und sonstige befestigte Freiflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

#### **6.1 Sichtfelder**

Bei Zufahrten zum öffentlichen Verkehrsraum sind 3,0 m tiefe Sichtfelder zum Fahrbahnrand von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## **7 GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grünfläche dient als Abstandsfläche und zur Abschirmung der Nahwärmezentrale zu den südlich gelegenen Wohngebäuden. Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen oder standortgerecht mit gebietsheimischen Stauden, Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und möglichst extensiv zu unterhalten. Aufschüttungen zur Anlage eines bepflanzten Erdwalles sind zulässig.

## **8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit die geplante betriebliche Nutzung nicht entgegensteht und soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

### **8.2 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist hinsichtlich der Beleuchtungszeiten und -intensitäten auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

### **8.3 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen**

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

## **9 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche ist mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Stromversorgers (Netze BW GmbH) zur Führung von Versorgungsleitungen (hier: 20 kV Erdkabel einschl. beidseitig 0,5m Schutzstreifen) zu belasten.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung z.B. auch Bepflanzung von Bäumen nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

## **B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**

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 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **2 BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

*Hinweise des Wasserwirtschaftsamts*

Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage - § 55 WHG - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden Vorgaben hingewiesen: Soweit Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, sind die Vorgaben der „*Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser*“ in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

### **3 BODENSCHUTZ**

*Hinweise des Wasserwirtschaftsamts*

In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

Nachfolgende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben durch den Planer/Architekten, der Baufirma, den Bauherrn zu beachten.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende, flächeneffiziente Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Dachbegrünung in Kombination Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück) anzustreben ist.
- Der anfallende unbelastete Erdaushub (Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.
- Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) inklusive der damit verbundenen Dokumentationspflichten einzuhalten. Qualifiziertes Recyclingmaterial darf nur entsprechend der nach Ersatzbaustoffverordnung zulässigen Einbaukonfiguration verwertet werden. Gemäß § 4 EBV sollte der Eignungsnachweis des Recycling-Fachbetriebes vorliegen.
- Die Verwendung von nicht qualifiziertem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen, o.ä.) wird ausdrücklich untersagt.  
- Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkt einer geruchlichen Kontamination besteht oder mit bodenfremden Beimengungen (Bauschutt, Asphaltbrocken,..) versehen ist, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen zu können.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.
- Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung, Bodenvernässung und Bodenverunreinigung (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen verwiesen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

#### **4 RODUNGSZEITRÄUME VON BÄUMEN UND GEHÖLZEN (ARTENSCHUTZ)**

Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird diesbezüglich verwiesen:

*Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.*

#### **5 DIN-VORSCHRIFTEN**

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.