



Gemeinde Straßberg  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Schachen Nord II“

## 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 .....	8
5	Nachrichtliche Übernahmen.....	8
6	Hinweise .....	9
7	Pflanzlisten .....	15
8	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	17
9	Begründung.....	21
	Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan.....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	Anhang

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)  
Fassung: 12. Januar 2024



# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 14.12.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 07.07.2023
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am 07.07.2023
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	vom 17.07.2023	bis 18.08.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 17.07.2023	bis 18.08.2023
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

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

Gemeinde Straßberg, den

---

Markus Zeiser  
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 (2) BauGB) am

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

Gemeinde Straßberg, den

---

Markus Zeiser  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (I Nr. 221) 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 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

**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: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

**Nachbarrechtsgesetz (NRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (**VwV Stellplätze**) vom 28.05.2015 (GBl. S. 590)

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

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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)

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet sind folgende Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Zudem sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Park- und Abstellplätze sowie Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung zulässig.

Selbstständige 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.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Industriegebiet „Schachen Nord II“ nicht zulässig.

## 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 maximale Gebäudehöhe beträgt 20,0 m. Dabei darf die maximale Gebäudehöhengrenze mit dem Hauptdach nicht überschritten werden.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches.

Die maximale Gebäudehöhengrenze innerhalb der Teilfläche 1 beträgt 720.00 m über NN, innerhalb der Teilfläche 2 726.50 m über NN und innerhalb der Teilfläche 3 738.00 m über NN. Die Abgrenzung der entsprechenden Teilfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Eine Überschreitung dieser maximal zulässigen Gebäudehöhengrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Oberlichter, Überdachungen, Kamine, PV-Module, usw.) ist um maximal 1,50 m zulässig.

## 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.

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

#### 5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Ausgenommen hiervon ist die Fläche bis zu einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der B 463.

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

Die Flächen im Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand der B 463 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie Hochbauten, Stellplätze Garagen und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

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

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

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Ausnahmsweise können aus technischen, wirtschaftlichen oder bodenschutzfachlichen Gründen Leitungen auch oberirdisch verlegt werden.

Kabelverteilerschränke und bestehende Freileitungen sind zu dulden.

#### 9. Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden 20-kV-Kabel sind Leitungsrechte mit einem Schutzstreifen von 0,50 m, jeweils von der Leitungsmittelpunkt gemessen, festgesetzt. Der Schutzstreifen für die 20-kV-Freileitung beträgt 10 m rechts und links der Leitungsachse.

Nutzungen und bauliche Anlagen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind nur nach Prüfung und Zustimmung der Leitungsbetreiber zulässig.

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

Die Entwässerung des Firmengeländes erfolgt im Trennsystem.

Das unverschmutzte, gering verschmutzte sowie gereinigte Niederschlagswasser ist dabei, getrennt vom stark verunreinigten Niederschlagswasser und Schmutzwasser abzuleiten.

Innerhalb des Plangebiets sind Flächen für die Reinigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Anlagen zur Entwässerung, Regenklärbecken, Retentions- und Sickerbecken, gedeckte und offene Abwasserrückhaltebecken und Regenwasserrückhaltebecken) zulässig. Diese Flächen sind von einer Versiegelung oder Bebauung freizuhalten.

Das unverschmutzte, gering verschmutzte sowie gereinigte Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen oder gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Die Höhe des

Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Bau-gesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus kann das Niederschlagswasser in Brauchwassertanks gesammelt und nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden. Das Übereich ist abzuleiten.

Durch die Nähe des Gewässers „Gänsbrunnen“ als Vorfluter besteht die Möglichkeit der de-zentralen Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers zu schadloser Beseitigung. Für die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde, Landratsamt Zollernalbkreis zu beantragen.

Die Versickerung hat breitflächig, in dezentralen oder zentralen Mulden/Becken über eine be-lebte Bodenschicht oder eine carbonathaltige Sandschicht zu erfolgen (Vgl. Örtliche Bauvor-schriften Nr. 3.3 „Versickerungsmulden“). Die Versickerungsflächen müssen einen ausrei-chenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten (Vgl. PFG 2).

Die Machbarkeit der Versickerungsanlage ist durch eine ingenieurgeologische Beurteilung nachzuweisen.

Niederschlagswasser, welches auf Zufahrten, Hof-, Straßen und Parkflächen anfällt, die von LKWs bzw. von Anlieferungsverkehr stark frequentiert werden, ist als verunreinigtes Nieder-schlagswasser zu behandeln. Die Behandlung kann z.B. durch eine Bodenpassage erfolgen.

Der Bundesstraße 463 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Gel-tungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflä-chenwasser zugeführt werden.

#### 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

##### **Natur- und Artenschutz**

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben sind.

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

##### Vögel:

##### **Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):**

Der Abbruch von Gebäuden darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Ok-tober bis Ende Februar durchgeführt werden.

##### Haselmäuse/ Reptilien/Vögel:

##### **Vermeidungsmaßnahme 2 (V2):**

Die Gehölzentnahme im Zuge der Waldumbaumaßnahmen hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m zu baulichen Anlagen ist außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Erdbewegungen sind zu vermeiden.

## 12. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausführung von planexternen Kompensationsmaßnahmen dient dem Ausgleich der durch das Vorhaben beeinträchtigten und innerhalb des Gebietes nicht ausgleichbaren Funktionen von Naturhaushalt und Landschaft. Die Kompensationsmaßnahme 1 (K1) ist detailliert im Umweltbericht beschrieben.

### **Kompensationsmaßnahme 1 (K1)**

Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung (37.11) und Entwicklung von Magerwiesen (33.43) mit Aufwertung des Bodens durch Nutzungsextensivierung

## 13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 7 entnommen werden.

### **Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

#### **Eingrünung durch Heckenpflanzung**

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 (PFG 1) gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 70 % der Fläche heckenartig zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäumen (Qualität: StU.: 16-18, 3 x verpflanzt) einschließlich Obstbäumen (Qualität: StU.: 12-14, 2 x verpflanzt) der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

### **Pflanzgebot 2 (PFG 2)**

#### **Extensivierung der Flächen um die Retentionsmulden und Pflanzung von 8 Einzelbäumen**

Innerhalb der als Pflanzgebot 2 (PFG 2) gekennzeichneten Fläche sind entsprechend der Planzeichnung Retentionsmulden anzulegen, über die das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser abgeleitet wird. Die umliegende Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, um eine Entwicklung zurück zu magerem Grünland herbeizuführen. Die Fläche ist zwei Mal im Jahr zu mähen (ab 1. Juni und im September), das Mahdgut ist abzutragen. Entsprechend der Planzeichnung sind 8 Bäume der Pflanzlisten 1 und 3 zu pflanzen (Laubbäume: Qualität StU.: 16-18, 3 x verpflanzt, Obstbäume: Qualität StU.: 10-12, 2 x verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Straßberg, den

Markus Zeiser  
Bürgermeister

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

AbN	-----
GRZ	-----
BW	DF, DN

- AbN - Art der baulichen Nutzung
- GRZ - Grundflächenzahl
- BW - Bauweise
- DF - zulässige Dachform
- DN - zulässige Dachneigung

## 5 Nachrichtliche Übernahmen

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets "WSG Quellen im Schmeietal", WSG-Nr-Amt 417231.

### Altlasten

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich mehrere Flächen mit Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK).

Hierbei handelt es sich um die „SBV Heinrich Teufel, Dieseltank“ mit der BAK Nr. 04622 sowie um die Altablagerungen „AA Schachen“ (BAK Nr. 03873).



## 6 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Nachfolgenden genannten kostenpflichtig bestellbaren oder im Internet nicht verfügbaren DIN-Normen, Bestimmungen und Arbeitsblätter auf Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

### 1. Grundwasserschutz

#### 1.1 Allgemeine Hinweise

Das Plangebiet ist Teil der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets „Quellen im Schmeietal“ und dient als Grundwasserneubildungsfläche. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 02.12.1988 sowie die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017) in der jeweils gültigen Fassung sind genau einzuhalten. Die Schutzgebietsverordnung kann im Landratsamt Zollernalbkreis, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz eingesehen werden.

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.

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG). Deshalb ist das Grundwasser sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

#### 1.2 Deckschichten

Das Plangebiet befindet sich rund 300 m oberhalb der Quelfassungen im Bereich von Oberjura-Massenkalken. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Klüftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Streinbruchgeländes, d. h. Deckschichten sind möglicherweise bereits reduziert. Als bauliche Nutzung ist "Industriegebiet" vorgesehen (§ 9 BauNVO). Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf die Ausführungen im DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen. Demnach wird der Ausweisung neuer Industriegebiete in der Schutzzone III eine hohe Gefährdung zugeordnet.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

## 2. Gewerbliches Abwasser

Gewerbliche Bauvorhaben sind dem Landratsamt Zollernalbkreis zur Stellungnahme vorzulegen. Flächen, auf denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 zu beachten.

## 3. Bodenschutz

### 3.1 Allgemeine Hinweise

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrstoffen und Abfall muss nach den einschlägigen Fachnormen und Richtlinien erfolgen. Die DIN 18915 ist zu beachten.

### 3.2 Erdmassenausgleich

Nach § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Soweit im Rahmen der Geländemodellierung Aushub oder Recyclingmaterial vor Ort eingebaut werden soll, sind im Voraus das Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz sowie die Untere Abfallrechtsbehörde zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben zu Einbaukonfigurationen, hydro-geologischer Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten.

Sollte unbelasteter Aushub zur Entsorgung anfallen, steht der Landkreis in Bezug auf seine Erddeponien Balingen „Hölderle“ und Albstadt „Schönbuch“ beratend zur Verfügung.

Bezüglich der abfallrechtlichen Überwachung der Getrennthaltung und Entsorgung von Bauabfällen wird das Abfallwirtschaftsamt, soweit Handlungsbedarf besteht, direkt mit dem beauftragten Unternehmen oder dem Grundstückseigentümer Kontakt aufnehmen.

## 4. Altlasten

Da sich im nördlichen Teil des Plangebiets mehrere Flächen mit Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden, wird darauf hingewiesen, dass wenn dort Erdarbeiten stattfinden sollten, der Aushub separiert und beprobt werden muss. Der Ausbau des auf der Fläche vorhandenen ehemaligen Dieseltanks ist dem Umweltamt unter Vorlage der Dokumentation anzuzeigen.

## 5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks und Gesteinen der Lacunosamergel-

Formation, welche teilweise von Weißjura-Hangschutt überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Felswänden oberhalb des Plangebiets im Bereich eines ehemaligen Rohstoffabbaus unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmefüllten Spalten) 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 (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

## 6. 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.

## 7. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen. Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei

1. dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie
2. dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren (auf max. 3% je Solarglasseite) gesichert weitgehend minimiert werden.

## 8. Niederschlagswasserbeseitigung

### 8.1 Gesamtentwässerungsplan

Für das Betriebsgelände der Firma Schotter Teufel GmbH & Co. KG liegt ein Gesamtentwässerungsplan in der Fassung vom November 2023 des Ingenieurbüros Langenbach GmbH vor. Laut diesem Gesamtentwässerungsplan sind verschiedene Bau- und Umbaumaßnahmen erforderlich, damit die Vorgaben der Genehmigung vom 06.12.2011 eingehalten werden. Mit diesen Maßnahmen soll in 2024 begonnen werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 06.12.2011 ist bis zum 31.12.2030 befristet.

Die Entwässerung des Firmengeländes erfolgt im Trennsystem. Das über den Klärüberlauf des Regenklärbeckens und aus den weiteren Behandlungsanlagen abfließende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal und anschließend in einer Größenordnung von 470 l/s in das Oberflächengewässer Gänsbrunnen abgeleitet, welches nach ca. 170 m Richtung Straßberg in die Schmeie mündet. Die über den Beckenüberlauf entlastete Wassermenge wird darüber hinaus zu den Brauchwassertanks abgeleitet. Das Brauchwasser wird für die verschiedenen Prozesse und

die Befeuchtung der Schotterflächen und Fahrwege genutzt. Der Überlauf der Brauchwassertanks wird dem Regenwasserkanal zum Gänsbrunnen zugeführt. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser fällt nur auf den Dach- und Grünflächen an. Es wird gemeinsam mit dem gereinigten Niederschlagswasser in Tanks zurückgehalten und gedrosselt über den Regenwasserkanal abgeleitet.

Als Ergänzung zu den bestehenden Anlagen zur Reinigung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers sind Versickerungsbecken angedacht. Ob diese realisiert werden können und wie sie gestaltet werden, muss im Rahmen der weiteren Planung erarbeitet werden.

## 8.2 Sonstige Hinweise

Nach § 2 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sollen vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer die Möglichkeiten zur Rückhaltung/Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden.

## 9. Immissionsschutz

Das Plangebiet Schachen Nord befindet sich in der Nähe des TrÜbPI Heuberg (ca. 2 km entfernt), StOÜbPI Stetten am kalten Markt und den Bundeswehrliegenschaften Stetten am kalten Markt.

Für das Bauvorhaben und die damit einhergehende Nutzung, ist von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmemissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Von den Liegenschaften gehen durch rechtmäßigen militärischen Betrieb am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen aus.

Vom TrÜbPI Heuberg, StOÜbPI Stetten am kalten Markt und StOSch-Anl Stetten am kalten Markt gehen zudem Lärmemissionen in Form von Schieß- und Fluglärm (hochenergetische impulshaltige Einzelgeräusche und direkter Überflug durch Hubschrauber mit geringer Flughöhe).

Es gilt nach Nr. 312 AR C-1830/3-60011 folgender Sachverhalt:

Bei der Ermittlung von Mindestabständen zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“ ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB (A) tags und nachts auszugehen.

Dies gilt nicht für den TrÜbPI Heuberg, StOÜbPI Stetten am kalten Markt sowie die StOSchAnl Stetten am kalten Markt. 1 AR C – 1830/3 – 60011 – Träger öffentlicher Belange – in der derzeit gültigen Fassung. Es wird daher darauf hingewiesen, dass auf ausreichend baulichen Schallschutz und Schalldämmung geachtet werden sollte.

## 10. Versorgungsleitungen

Bestehende Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Sollte eine Umverlegung oder Stilllegung der Anschlussleitungen erforderlich sein, so sind die Kosten vom Verursacher (Bauherrn) zu tragen.

Konzession Stromversorgung ist im Plangebiet die Netze-BW zuständig.

Im Gebiet befinden sich aber auch Steuerkabel und Kabel und Nachrichtentechnik Anlagen der Albstadtwerke GmbH. Diese bestehende Steuerkabel dürfen nicht überbaut werden. Sollte eine Umverlegung oder Stilllegung der Steuerkabel oder auch der begleitenden Kabelschutzrohrtrassen erforderlich sein, so sind die Kosten ebenfalls vom Verursacher (Bauherrn) zu tragen.

Vor Beginn der Grab- und Abbrucharbeiten sollten die autorisierten Leitungspläne angeschaut werden (Planauskunft: <https://planauskunft.albstadtwerke.de/apak/> oder bei Albstadtwerke GmbH, Geoinformation und Vermessung einholen)

#### 11. Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Hierzu wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“) verwiesen. Baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken. Bei Zäunen ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.

#### 12. Telekommunikationsanlagen der Vodafone West GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone West GmbH deren Lage vor Baubeginn vom ausführenden Tiefbauunternehmen über die Vodafone West-Planauskunft anzufordern ist. Die Telekommunikationsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Zudem dürfen die vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Änderungen am Bestandsnetz notwendig werden, so wird um schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn gebeten. Für die Umverlegungen sind schriftliche Genehmigungen erforderlich. Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.

Die kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

Bitte beachten Sie, eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH ist anzufordern unter:

<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx>

## 7 Pflanzlisten

<b>Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

<b>Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

<b>Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis</b>	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Untertländer Dolleseppler





Gemeinde Straßberg  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Schachen Nord II“

## 8 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)  
Fassung: 12. Januar 2024



Für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schachen Nord II“ liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

### 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 38° zugelassen.

### 1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. In Bezug auf Metalleindeckungen ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei untersagt.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen.

### 1.3 Solarmodule

Die Oberfläche der Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Module sind mit einem hochtransparentem, anti-reflexbeschichtetem und hitzevorgespanntem Solarglas (entspiegeltes Glas) herzustellen.

### 1.4 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Bereiche der Fassaden mindestens bis zu 15 % der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen.

## 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Lauflicht-Wechsellichtanlagen, Booster (Werbung am Himmel) und Fesselballone oder Ähnliches sind unzulässig.

## 3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie offen wirkende Zäune oder Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

Durchgehende geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind nicht zulässig.

Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

### 3.2 Oberflächenbefestigung der Verkehrs- und Betriebsflächen

Betriebsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden oder auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, sind über einen Leichtstoffabscheider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

Sofern Schadstoffeinträge in den Boden und das Grundwasser ausgeschlossen werden können, dürfen Straßen, Zufahrten, Hof-, und Parkflächen ebenso wie Betriebs- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

### 3.3 Versickerungsmulden

Versickerungsanlagen sind nach den jeweils aktuellen anerkannten Regeln der Technik zu planen und zu bemessen.

Ein dauerhafter Bewuchs der Versickerungsflächen mit Rasensaat ist zu gewährleisten, um die erforderliche Reinigungswirkung für eine schadlose Versickerung ins Grundwasser zu erhalten.

Eine Befahrung von Versickerungsflächen bzw. –mulden ist verboten. Ablagerungen im umliegenden Bereich sind ebenfalls untersagt.

Versickerungsflächen bzw. –mulden sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

## 4 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen haben.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Straßberg, den

Markus Zeiser  
Bürgermeister



Gemeinde Straßberg  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Schachen Nord II“

## 9 Begründung

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 12. Januar 2024



## Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	23
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	23
1.2	Ausgangssituation .....	24
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	26
3	Erschließung.....	27
3.1	Verkehrliche Erschließung .....	27
3.2	Energieversorgung .....	28
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	28
4	Übergeordnete Planungen.....	28
4.1	Regionalplan Neckar Alb 2013.....	28
4.2	Flächennutzungsplan.....	30
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	31
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	32
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	33
8	Flächenbilanz .....	33

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Darstellung des Sachverhalts .....	23
Abbildung 2:	Bestandsaufnahmen .....	25
Abbildung 3:	Übersichtslageplan .....	26
Abbildung 4:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	27
Abbildung 5:	Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013.....	29
Abbildung 6:	Ausschnitt des FNP .....	29

# 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Straßberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schachen Nord II“ das Betriebsgelände der Firma Schotter Teufel GmbH & Co. KG als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO auszuweisen. Dadurch sollen die bestehenden Betriebsflächen planungsrechtlich gesichert und planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von neuen baulichen Anlagen geschaffen werden.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, innerhalb des Industriegebiets die für die Rohstoffgewinnung bis zum Abbruch und Recycling erforderlichen Anlagen planungsrechtlich dauerhaft zu sichern, Lagerflächen für Container zu erweitern und die Errichtung von Büro- und Sozialgebäuden sowie der Sanitäreinrichtungen am Standort zu ermöglichen. Das Unternehmen gewinnt im Steinbruch in Straßberg Schotter und versorgt die regionale Bauindustrie mit Rohstoffen und Baustoffen für den Straßenbau und den Hochbau. Im Südwesten umfasst es das Betriebsgelände der Bioenergie Zollernalb (BEZ), welches zur Entwicklung des Hack-schnitzelmarktes im Jahr 2006 gegründet und über den Bebauungsplan „Schachen Nord“ bau-planungsrechtlich gesichert wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schachen Nord II“ wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schachen Nord“ als überbaubare Fläche ausgewiesen. Folglich wird die geplante Baugrenze mit der Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans verbunden. Für die im Industriegebiet „Schachen Nord“ bisher festgesetzten Pflanzgebote wird ein entsprechender Ausgleich vorgesehen.

Eine überlagernde Darstellung der Geltungsbereiche von den oben genannten Bebauungsplänen sowie die Verbindung der Baugrenzen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

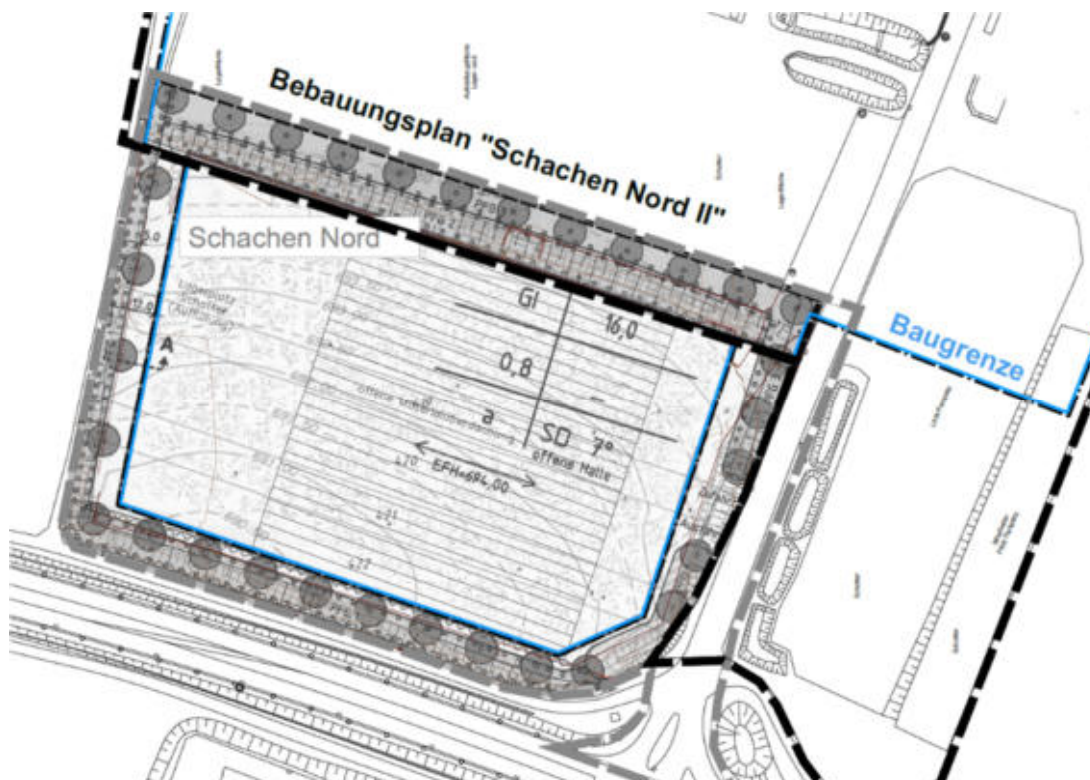


Abbildung 1: Darstellung des Sachverhalts

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schachen Nord II“ grenzt im Nordosten unmittelbar an Wald im Sinne des § 2 LWaldG (Waldgesetz für Baden-Württemberg) an. Grundsätzlich soll in den Wald nicht eingegriffen werden, jedoch müssen dort im Zuge des benötigten Waldabstandes von 30 m, gemessen ab der Baugrenze, strukturelle Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen dürfen Rodungsarbeiten ausschließlich im Winterhalbjahr stattfinden. Zum Schutz der Haselmäuse, Reptilien und Vögel ist während der Waldumbaumaßnahmen darauf zu achten, dass keine Erdbewegungen entstehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Zollernalbkreis von 06.12.2011, die bis zum 31.12.2030 befristet ist. Der Gesamtentwässerungsplan wurde im Jahr 2023 um einen Nachweis für die geplanten Umbau- und Baumaßnahmen ergänzt. Als Ergänzung zu den bestehenden Anlagen zur Reinigung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers sind Versickerungsbecken ange-dacht.

Die verkehrliche Erschließung des Industriegebiets erfolgt über die Straße „Am Schachen“, die im Süden direkt an die Bundesstraße 463 anbindet. Somit sind am Standort kurze und sichere Wege gegeben, um die Region mit Kalk, Schotter und Gesteinskörnungen zu beliefern.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt 6,7 ha.

## 1.2 Ausgangssituation

Das Betriebsgelände des Firmenareals Schotter Teufel GmbH & Co. KG ist nahezu vollständig überbaut. Die freien Flächen werden als Verkehrsflächen oder als Lagerflächen genutzt. Im Südosten befindet sich eine zum Teil asphaltierte Fläche für Stellplätze. Dort sind in Randbereichen kleinere nicht überbaute Flächen vorzufinden, die für die Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers und die Errichtung von Büroeinheiten vorgesehen sind.

Das Gelände fällt nach Süden hin ab, wobei der östliche Bereich des Betriebsgeländes etwas höher als der Westliche liegt. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ungefähr 698 m bis 722 m über NN.

Mit den Gebäuden bzw. den baulichen Anlagen mit Feuerstätten wird zum Waldrand der gesetzlich erforderliche Mindestabstand von 30 m eingehalten. Die geplante Umzäunung des Gebiets wird im Rahmen des privilegierten Abbaubetriebes erfolgen.

Die nähere Umgebung ist durch industrielle, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Zudem befinden sich innerhalb und angrenzend an das Industriegebiet die FFH-Mähwiesen.







Abbildung 2: Bestandsaufnahmen (Fritz & Grossmann, Mai und Juni 2023)

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Straßberg an der Bundesstraße 463. Es grenzt im Süden an das bestehende Industriegebiet „Schachen Nord“ an, welches weiter südlich in unmittelbarer Nähe vom Industriegebiet „Schachen“ liegt.

Der ca. 6,7 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 235/1, 235/2, 236/2, 394, 395, 396, 397, 400, 404 sowie teilweise die Flurstücke 228, 233, 236/1, 236/3, 393, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 418, 2409/3, 2411/1, 2411/3 und 2414.

Im Norden und Nordosten wird das Plangebiet durch Wald und die bestehenden Betriebsflächen begrenzt (Flst. 225, 228, 233, 236/1). Im Osten grenzen die Wald- und Grünflächen (Flst. 236/1, 392 und 393) an das Plangebiet an. Im Süden liegt das Plangebiet angrenzend an das Industriegebiet „Schachen Nord“ (Flst. 418) und den Fuß- und Radweg (Flst. 375/2), die über die Straße „Am Schachen“ und die Bundesstraße 463 erschlossen werden. Im Westen wird das Plangebiet durch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Flst. 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 und 413) begrenzt.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

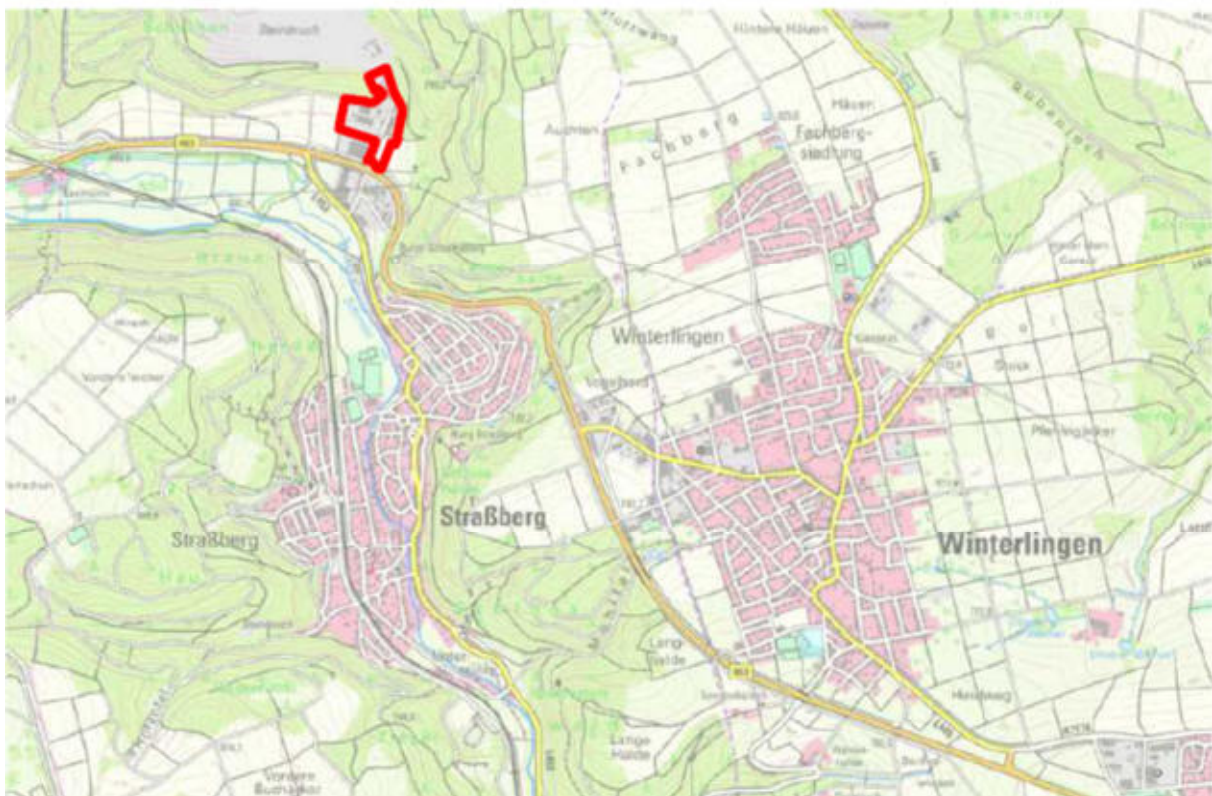


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



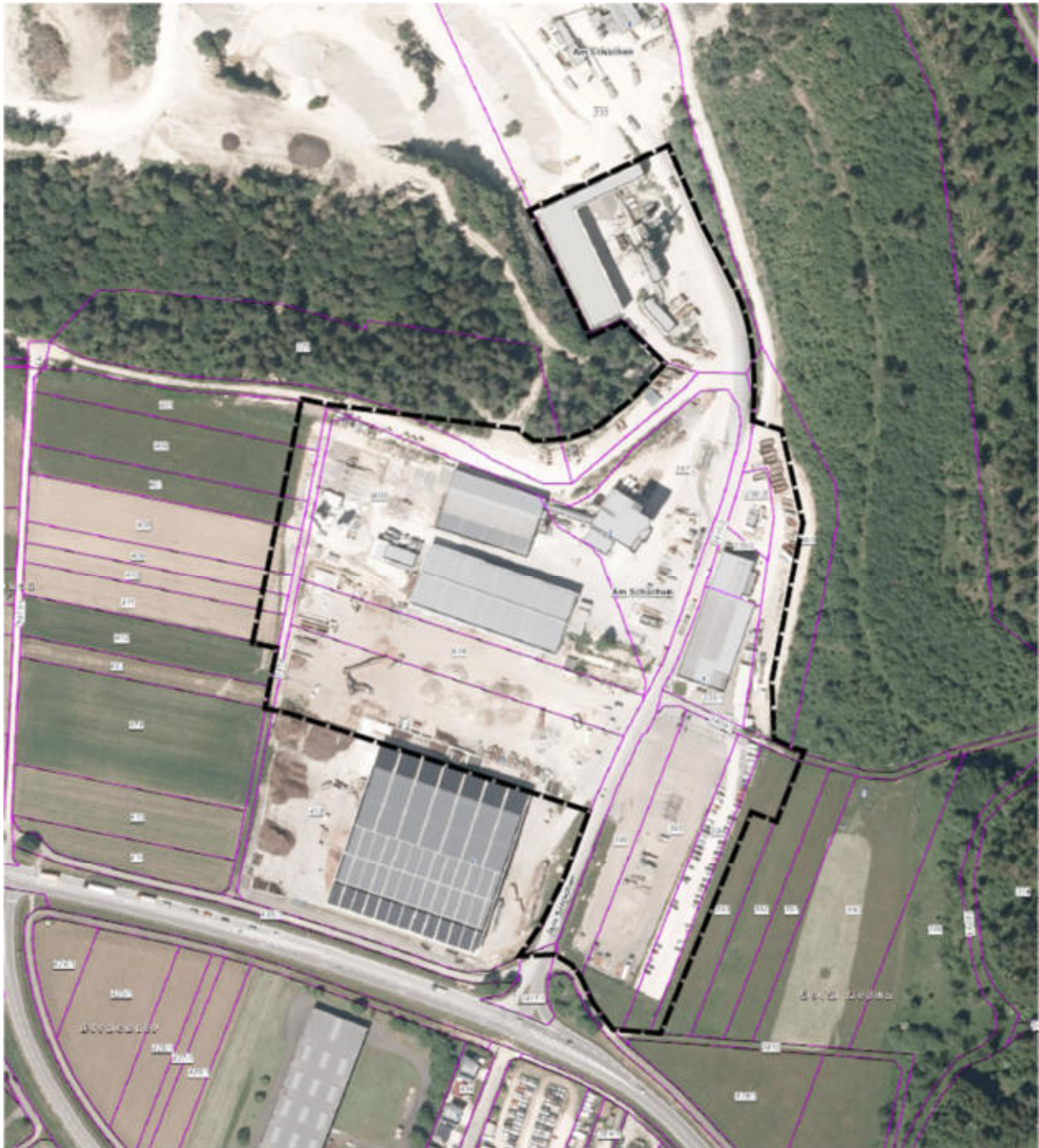


Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

### 3. Erschließung

#### 3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Schachen“ (Flst. 2411/1, 2411/3), welche weiter südlich an die Bundesstraße 463 anbindet und nach Norden hin das Plangebiet durchquert.

## **3.2 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist im bestehenden Gebiet vorhanden. Das Betriebsgelände ist bereits mit Gas erschlossen. Auf dem Gelände befindet sich eine Gasreglerstation, wodurch Ausbau des Gasnetzes möglich wäre.

## **3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser ist über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Straßberg gesichert.

Die Abwasserentsorgung hat getrennt vom unverschmutzten Niederschlagswasser zu erfolgen.

Für das Industriegebiet gibt es eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 06.12.2011, die bis zum 31.12.2030 befristet ist. Im Jahr 2023 wurde der Gesamtentwässerungsplan hinsichtlich der erforderlichen Nachweise für die geplanten Bau- und Umbaumaßnahmen ergänzt.

Die Entwässerung des Firmengeländes erfolgt im Trennsystem.

Das über den Klärüberlauf des Regenklärbeckens abfließende Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Regenwasserkanal und anschließend in das Oberflächengewässer „Gänsbrunnen“ abgeleitet. Des Weiteren wird das gereinigte Niederschlagswasser in Brauchwassertanks abgeleitet und nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt. Der Überlauf der Brauchwassertanks wird dem Regenwasserkanal zugeführt. Als Ergänzung zu den bestehenden Anlagen zur Reinigung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers sind Versickerungsbecken angedacht. Ob diese realisiert werden können und wie sie gestaltet werden, muss im Rahmen der weiteren Planung erarbeitet werden.

# **4. Übergeordnete Planungen**

## **4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013**

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist das Plangebiet im Süden als eine Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbegebiet aus. Der Regionale Grünzug (Vorranggebiet) wurde im Rahmen der 5. Änderung des Regionalplanes nach Norden hin zurückgenommen, sodass die Vorhabenfläche nun in einem regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet) liegt. Gemäß Plansatz 3.1.1 G (8) Regionalplan Neckar-Alb soll hier vor der Inanspruchnahme durch die Träger der Bauleitplanung eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Da der räumliche Geltungsbereich ausschließlich Flächen des bereits bestehenden Steinbruchbetriebs umfasst und keine Funktionen des Freiraums tangiert, können die bereits im Zusammenhang mit dem Steinbruch genutzten Flächen weiter gewerblich genutzt werden.

Das geplante Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



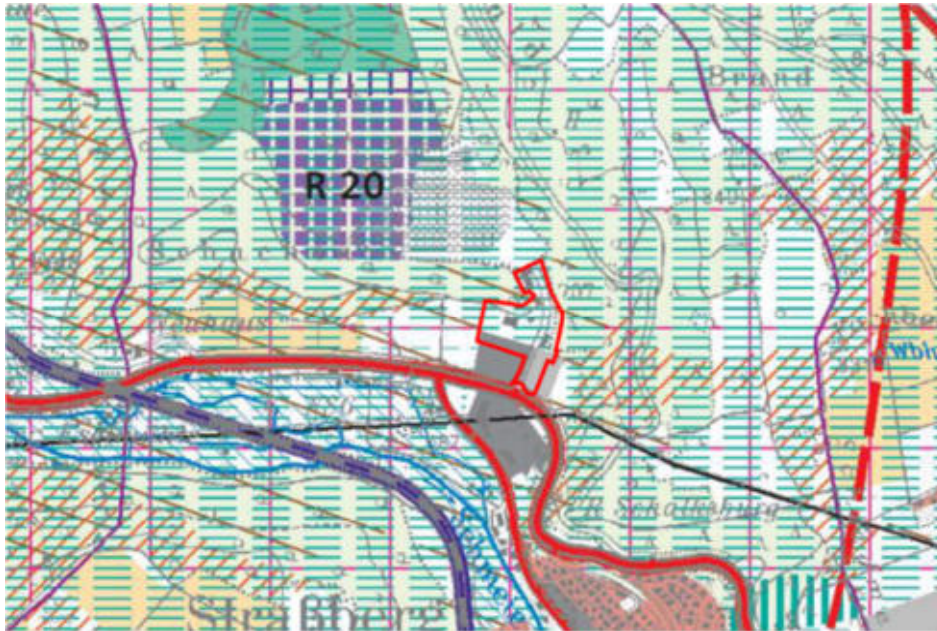


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet "Schachen Nord II" liegt im Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg. Der Bebauungsplanbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, Waldfläche, Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan die Ausweisung eines Industriegebiets vorsieht, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Die nachfolgende Abbildung stellt einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan dar.



Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Balkenlinie)

## 5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der Ausweisung der Nutzungsart Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben sowie Umstrukturierungsmaßnahmen geschaffen. Zudem werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schachen Nord II“ die bestehenden Nutzungen wie Betriebsgebäude, Tankstelle sowie Lagerflächen und Lagerhallen planungsrechtlich dauerhaft gesichert. Die Begründung zu den vorgesehenen Arten der baulichen Nutzung ergibt sich aus den dargestellten Zielen und Zwecken der Planung (S. 23). Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der in § 9 BauNVO aufgelisteten Nutzungen dienen. Darüber hinaus werden im Industriegebiet aufgrund der erforderlichen Standortbindung Büro- und, Verwaltungsgebäude, Park- und Abstellplätze sowie Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung zugelassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, da diese durch Zusammentreffen der Mitarbeiter an einem zu besonderen Zwecken vorgesehenen Ort insgesamt zur Verbesserung des Betriebsklimas beitragen können.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen werden die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Industriegebiet „Schachen Nord II“ ausgeschlossen.

Im Industriegebiet müssen selbständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen werden. Zum einen widersprechen Einzelhandelsbetriebe der derzeitigen Nutzung des Industriegebiets. Zum anderen müssen die Gemeinden ihrer Verpflichtung nachkommen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Plansatz 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb ist festgelegt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Diese sind gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (3) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich und gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (5) im Falle von zentrenrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten in zentralörtlichen Versorgungskernen. Das Plangebiet befindet sich nördlich von Straßberg. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Verkaufstätigkeit ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Industriegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Aus diesem Grund wird für das Industriegebiet die GRZ mit 0,8 festgesetzt, wobei nach BauNVO diese Festsetzung als Orientierungswert zu verstehen ist und für die bebauten und versiegelten Bereiche der Bestandschutz gilt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 20,0 m und der Gebäudehöhen- grenze orientiert sich an bestehenden und geplanten baulichen Anlagen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist eine Einteilung des Industriegebiets in drei Teilbereiche (Teilfläche 1, 2 und 3) erfolgt, um die Höhe der baulichen Anlagen auf das vorhandene Gelände

anzupassen und überhöhte bauliche Anlagen zum Schutz des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Der Höchstwert der zulässigen Gebäudehöhenobergrenze darf mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Oberlichter, Überdachungen, Kamine, PV-Module, usw.) um bis zu 1,50 m überschritten werden, da diese flächenmäßig kleiner und somit eine geringere räumliche Wirkung als Gebäude haben.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit u.a. einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 100 m werden den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung des Industriegebiets zugesprochen. Für die betrieblichen Abläufe einer umfangreichen Lagerung ist dies sinnvoll.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den angrenzenden Grundstücken gewährleistet und die überbaubare Fläche festgelegt werden. Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachüberstände, Eingangsüberdachungen oder Ähnliches werden keine negativen Auswirkungen für den Boden verbunden. Daher dürfen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraße besteht in einem Abstand bis 20,0 m vom Fahrbahnrand der B 463 ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan entlang der B 463 eine Anbauverbotszone festgesetzt. Aufgrund des § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen entlang der Anbauverbotszone keine neuen Zufahrten angelegt werden.

Um die Industriegebietsflächen optimal ausnutzen zu können, sind Nebenanlagen sowie Stellplätze auch außerhalb des Baufensters, jedoch nicht innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen erforderlich, um ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum zu schaffen. Somit wird beim Abbiegen oder Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch und nur in Ausnahmefällen oberirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken und bestehenden Freileitungen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Mit der Ausweisung von Leitungsrechten werden die 20-kV-Kabel und die 20-kV-Freileitung im Bestand gesichert und die erforderlichen Schutzstreifen festgesetzt. Um die Stromversorgung dauerhaft gewährleisten zu können, wird festgesetzt, dass Nutzungen und bauliche Anlagen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen nur nach Prüfung und Zustimmung der Netzbetreiber zugelassen werden.

Das anfallende unverschmutzte sowie gering verschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen und der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Zollernalbkreis entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Zum Schutz geschützter Tierarten sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahme 1 (K1) ist zur planungsrechtlichen Sicherung des planexternen Ausgleichs für Eingriffe innerhalb des Industriegebiets erforderlich.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Industriegebiets und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 1 soll das Industriegebiet durch Heckenpflanzungen eingegrünt werden. Dadurch soll eine optische Trennung zwischen der industriellen Nutzung und den westlich angrenzenden Grünflächen sichergestellt sowie ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Ackerflächen gewährleistet werden.

Die Festsetzung von PFG 2 dient dem planinternen Ausgleich und der orts- und landschaftsbildprägenden Gestaltung der für die Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehenen Grünflächen. Darüber hinaus sind diese Grundstücksflächen aus ökologischen Gründen als Grünfläche anzulegen, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

## **6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Straßberg auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Das Plangebiet ist ca. 600 m von der Ortslage entfernt. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind. Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung.

Als Dachformen werden im Industriegebiet alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° zugelassen. Durch die vorgeschriebenen Dachneigungen kann die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen optimal umgesetzt werden.

Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden.

Zur Verringerung der Blendwirkung ist für die Herstellung der Solarzellen ein entspiegeltes Glas zu verwenden.

Aus ortsbildprägenden Gründen sind grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt. Durch Ausschluss von Kunststoffverkleidung an Gebäudefassaden soll die Materialauswahl auf qualitative Materialien begrenzt werden. Kunststoffmaterialien



können z.B. schmelzen und schließlich großen Schaden durch Entfachung des Feuers verursachen.

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, die nichtverglasten Bereiche der Fassaden mindestens bis zu 15 % der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen.

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Folglich werden Lauflicht-Wechsellichtanlagen, Booster (Werbung am Himmel) und Fesselballone untersagt. Bei beleuchteten Werbeanlagen werden für Verkehrsteilnehmer blendend wirkende Anlagen sowie die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugelassen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen wie Hecken oder offen wirkende Zäune, die im gesamten Industriegebiet zulässig sind, dienen dem Schutz des Betriebsgeländes und sollen zugleich ein möglichst offen wirkendes Betriebsgelände gewährleisten. Ausschließlich aus Sicherheitsgründen dürfen die Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m errichtet werden.

Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Da durchgehende geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände kaum überwindbare Barrieren für Tiere darstellen, werden diese ausgeschlossen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Kunststoffe belasten die Umwelt und werden daher als Material für Einfriedungen ausgeschlossen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Bodenoberflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen des Bodens kommt, aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen. Auf diese Weise können Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß reduziert werden.

Zur kontrollierten Abführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Boden, sind Versickerungsmulden entsprechend den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften anzulegen und zu gestalten.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse werden insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

## **7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren beigelegt.

## **8. Flächenbilanz**

	Fläche in ca. m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	66.600

**darin enthalten:**

Industriegebietsfläche	63.970
Fläche für Pflanzgebot 1 (PFG 1)	887
Flächen für Pflanzgebot 2 (PFG 2) und für die Wasserwirtschaft	1.743

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Straßberg, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Markus Zeiser  
Bürgermeister