



Gemeinde Straßberg

Bebauungsplan „Ebene - Erweiterung“
im Ortsteil Kaiseringen

**Planungsrechtliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**



Inhalt

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise	7
5	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	9
6	Begründung	12
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA)	Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) 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 (§ 2 (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.

Straßberg, den

Markus Zeiser
Bürgermeister

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

Straßberg, den

Markus Zeiser
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394) 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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

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

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Ausnahmsweise kann eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zugelassen werden. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,0 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.



Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen und darf maximal um bis zu 0,50 m überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,50 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

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

5. Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Entlang der L 453 besteht entsprechend des Planeintrages ein Zu- und Abfahrtsverbot. Bestehende Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

6. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind unter Einhaltung des Mindestabstandes von 0,50 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 453.

6.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind unter Einhaltung des Mindestabstandes von 0,50 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Hiervon ausgenommen ist die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 453.

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

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

Entlang der Kreisstraße L 453 ist eine Anbauverbotszone festgesetzt, welche der Planzeichnung zu entnehmen ist. Im Bereich von 20 m ab Fahrbahnrand der L 453 sind Hochbauten jeder Art nicht zulässig. Die Anbauverbotszone ist von ständigen Sichthindernissen auf Dauer freizuhalten.

8. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

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

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Betriebsflächen ist getrennt vom stark verschmutzten Niederschlagswasser zu halten, erforderlichenfalls zwischenzuspeichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen oder verzögert in ein Fließgewässer zu leiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Betriebsflächen auf denen belastende Stoffeinträge in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden können, sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen. Es ist zu gewährleisten, dass kein stark verschmutztes sowie belastetes Niederschlagswasser auf angrenzende Grundstücke oder Grünflächen fließt.

Das stark verschmutzte sowie belastete Niederschlagswasser ist mit dem häuslichen Abwasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass das unverschmutzte und gering verschmutzte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird. Die Gründe sind auf Baugesuchsebene nachzuweisen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als solche zu gestalten und regelmäßig zu pflegen.

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

Maßnahme 1 (M 1)

Die Maßnahmenbeschreibung erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts und der damit verbundenen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung.

Maßnahme 2 (M 2)

Die Maßnahmenbeschreibung erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts und der damit verbundenen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung.

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Allgemeines Pflanzgebot

Je 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Dabei sind die Empfehlungen des Landratsamtes Zollernalbkreis zu beachten. Eine Broschüre mit dem Titel „Empfehlenswerte Obstsorten im Zollernalbkreis“ kann über die Internetseiten des Landratsamtes Zollernalbkreis bezogen werden.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) – Randliche Eingrünung des landwirtschaftlichen Weges

Die Beschreibung erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts und der damit verbundenen Grünordnungsplanung.

Pflanzbindung 1 (PFB 1) – Erhalt und Entwicklung von Gehölzen

Die Beschreibung erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts und der damit verbundenen Grünordnungsplanung.

4 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (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.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

3. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

4. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde 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 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.

5. Maßnahmen gegen Vogelschlag

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.

6. 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.

7. Außenbeleuchtung

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

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. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Straßberg, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Markus Zeiser

Bürgermeister





Bebauungsplan „Ebene - Erweiterung“

5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4
Abs. 1 BauGB)

Stand: 04. September 2025



1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dacheindeckung

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften.

1.2 Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig. Glas ist hiervon ausgenommen. Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei ist zu verzichten.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Lebende Einfriedungen wie Hecken sind zulässig. Die Höhe der toten Einfriedungen wie Zäune darf maximal 2,50 m betragen.

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

Durchgehende geschlossene bauliche Einfriedungen, scharfkantige Abschlüsse sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind nicht zulässig.

3.2 Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen, Stellplatzflächen, Zufahrten oder sonstigen Betriebsflächen erforderlichen Bereiche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferenflächen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist unzulässig.

3.3 Oberflächenbefestigung der Verkehrs- und Betriebsflächen

Verkehrsflächen sind grundsätzlich mit versiegelten Belägen herzustellen und über eine Regenwasserbehandlungsanlage zu entwässern.

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, sind Straßen, Zufahrten, Hof-, und Parkflächen ebenso wie Betriebs- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.



4. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und flermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Straßberg, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Markus Zeiser

Bürgermeister





Bebauungsplan „Ebene - Erweiterung“

6 Begründung

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4
Abs. 1 BauGB)

Fassung: 04. September 2025



Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	14
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	14
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	14
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	16
2	Erschließung	17
2.1	Verkehrliche Erschließung	17
2.2	Energieversorgung	17
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	17
3	Übergeordnete Planungen.....	17
3.1	Regionalplan Neckar-Alb	17
3.2	Flächennutzungsplan	18
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	19
6	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	20
7	Flächenbilanz	22

Abbildungen

Abbildung 1: Darstellung der Erweiterungsfläche im rechtskräftigen B-Plan „Ebene“ von 1992	15
Abbildung 2: Bestandsaufnahme	16
Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich	16
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	17
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013	18
Abbildung 6: Ausschnitt des FNP 1995, unmaßstäblich	18
Abbildung 7: Schutzgebietskulisse im Bereich des Plangebiets	21
Abbildung 8: Flurbilanz im Bereich des Plangebiets.....	21

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Straßberg beabsichtigt im Ortsteil Kaiseringen das Gewerbegebiet „Ebene“ (rechtskräftig seit dem 22. Mai 1992) in östliche Richtung zu erweitern, um dem ortansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten.

Zur baurechtlichen Sicherung und Steuerung dieses Vorhabens stellt die Gemeinde Straßberg für die ca. 2 ha große Gewerbegebietserweiterung den Bebauungsplan „Ebene - Erweiterung“ auf. Hierfür ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Das erweiterungswillige Bauunternehmen beabsichtigt die Erweiterungsfläche vor allem für die Lagerhaltung zu nutzen. Das Plangebiet wird von einem landwirtschaftlichen Weg, der auch als Radweg genutzt wird, in Ost-West-Richtung gequert. Das Areal nördlich des landwirtschaftlichen Wegs wird derzeit bereits für die zeitweilige Lagerung genutzt. Eine Genehmigung für diese Nutzung liegt vor. In Zukunft sind auf dieser Fläche neben Schüttboxen, Carports und Baumaschinenstellplätzen, mittel- bis langfristig auch Lagerhallen geplant. Aus diesem Grund soll in diesem Bereich ein Baufenster festgesetzt werden, um die Lage und Abstandsflächen der baulichen Anlagen zu regeln. Ermöglicht werden soll eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m in offener Bauweise, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Für das Areal südlich des landwirtschaftlichen Wegs wird kein Baufenster ausgewiesen. Dort sind keine dauerhaften baulichen Anlagen geplant. Der Bereich soll zur Lagerung und als Umschlagplatz für verschiedene Baustoffe genutzt werden.

Die Gemeinde Straßberg unterstützt das Vorhaben, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebes zu sichern und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und des Ortsteils Kaiseringen zu fördern.

Über den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben und für die Änderung der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung geschaffen werden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen über Örtliche Bauvorschriften geregelt werden.

1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Für das Vorhabengebiet besteht kein Bebauungsplan. Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet derzeit als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten, der auch für die Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen maßgeblich ist. Westlich grenzt der seit dem 22. Mai 1992 rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ebene“ an, der in nachfolgender Abbildung auch den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanerweiterung darstellt.

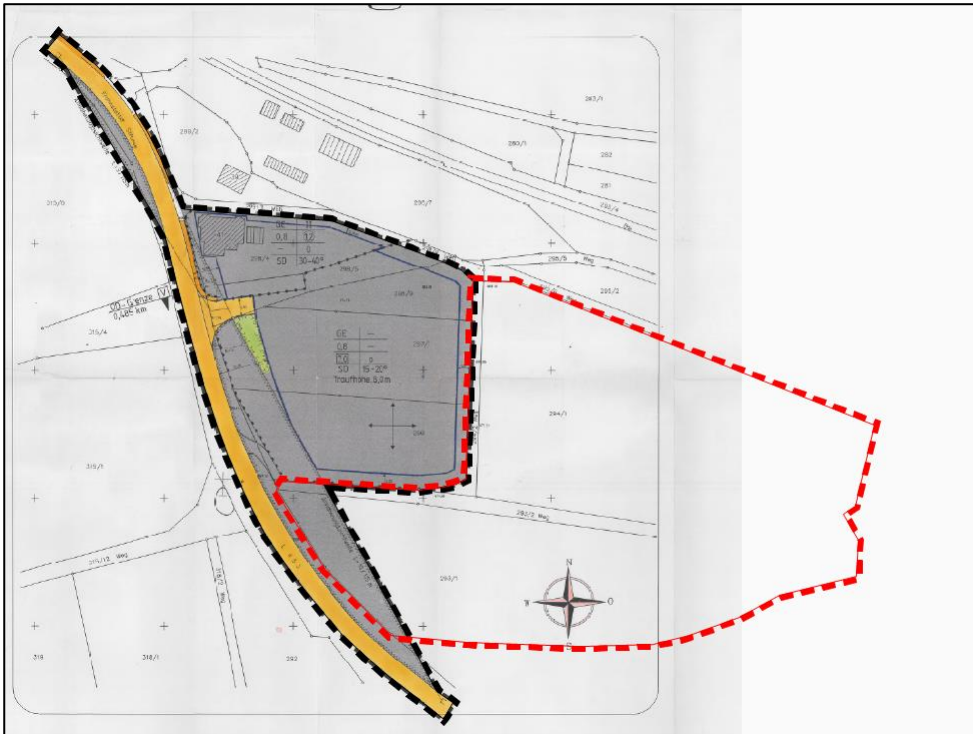


Abbildung 1: Darstellung der Erweiterungsfläche (rot markiert = aktuelles Plangebiet) im rechtskräftigen B-Plan „Ebene“ von 1992

Das Planungsgebiet befindet sich in leicht nach Nordwesten exponierter Lage auf einer Höhe von ca. 668 bis 684 m ü. NHN und liegt vollständig auf der Gemarkung von Kaiseringen.

In Nord-Süd-Richtung verläuft die Frohnstetter Straße (Landstraße 453) entlang des Plangebiets. Südlich grenzt eine kleine Waldfläche an. In einem Abstand von etwa 40 m Richtung Norden verläuft die Bahnlinie zwischen Albstadt und Sigmaringen. Im Norden und Osten befinden sich außerdem landwirtschaftliche Flächen.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.





Abbildung 2: Bestandsaufnahme (FRITZ & GROSSMANN 03.2025 / 05.2025)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die ca. 2,0 ha große Fläche umfasst die Flst. 294/1, 293/1(teilweise) und 293/2 (teilweise) und liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Kaiseringen, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Gebiets im Ortsteil Kaiseringen.

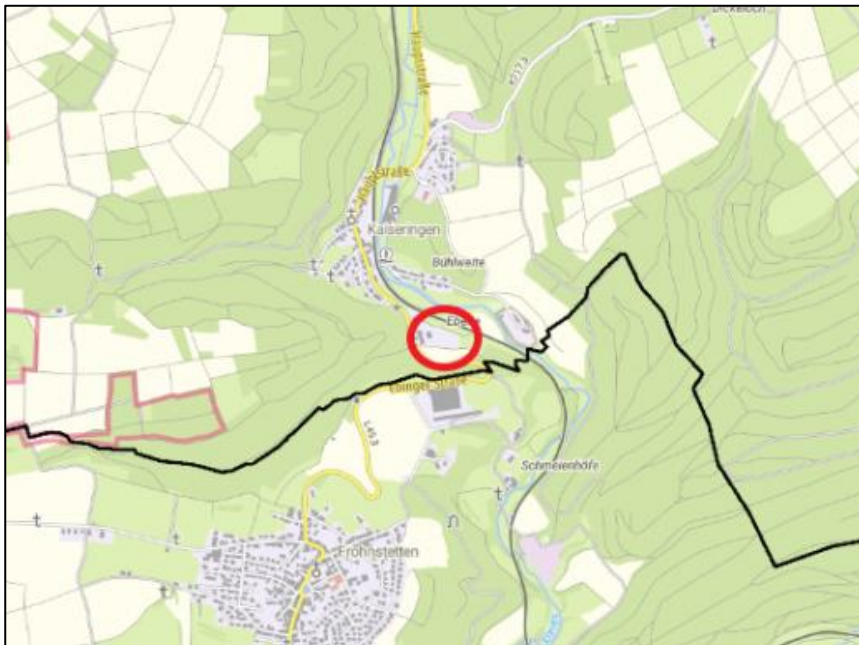


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist; Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Balkenlinie; Quelle: Geoportal Zollernalbkreis)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt (Flst. 298/5) von der Landstraße 453 und anschließend über die Betriebsflächen des Bauunternehmens.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung des zukünftigen Gewerbegebiets erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Gewerbegebiet zurückzuhalten.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb

Das Plangebiet ist im Regionalplan Neckar-Alb als Vorbehaltsgebiet „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Die zukünftige Entwicklung des erweiterungswilligen Gewerbebetriebs wird von der Gemeinde Straßberg als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Freiraumfunktionen in diesem Bereich.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Raumnutzungskarte.

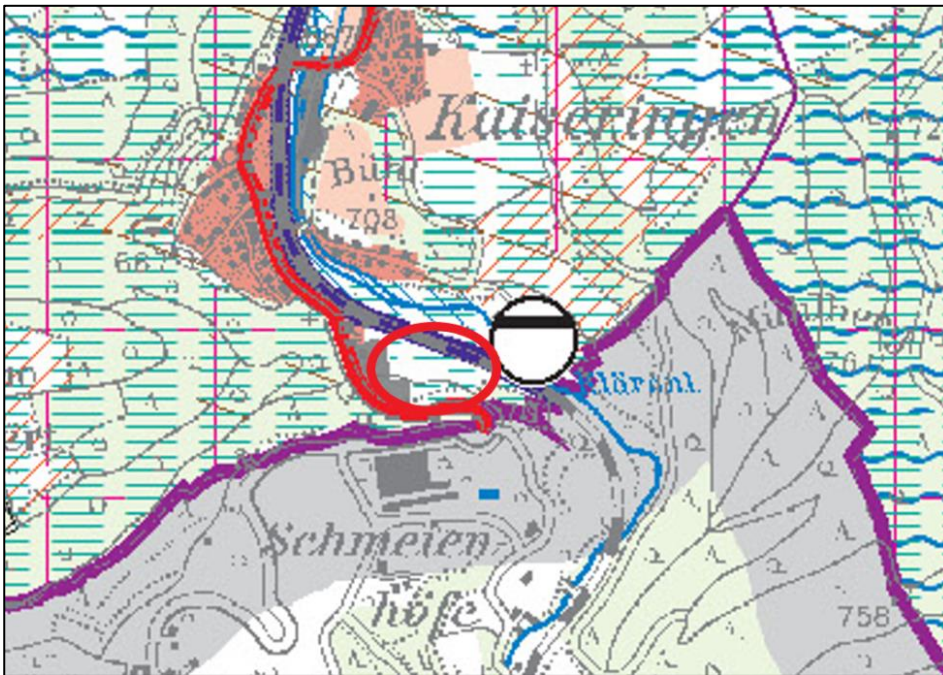


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rote Umrandung)

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen Straßberg weist das Plangebiet im Westen als gewerbliche Baufläche im Bestand und im Osten als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.



Abbildung 6: Ausschnitt des FNP 1995, unmaßstäblich (Plangebiet: rote Balkenlinie)

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Gewerbegebietserweiterung zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden bauliche Anlagen und Nutzungen, die nicht diesem Gebietscharakter entsprechen, ausgeschlossen.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden aus Immissionsschutzgründen, der Lage des Plangebiets sowie der Größe der Erweiterungsfläche untersagt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Gebäudehöhen begründen sich durch die effiziente Ausnutzung der Gewerbegebietsfläche. Der Höchstwert der zulässigen Gebäudehöhe darf mit PV-Anlagen überschritten werden, um diese zu fördern.

Die offene Bauweise wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung weitergeführt. Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zur Straße und den angrenzenden Grünstrukturen gewährleistet werden. Die Abgrenzung erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Gewerbebauplätze zuzusprechen. Die Vorschriften der Landesbauordnung zu den Abstandsregeln gelten weiterhin.

Durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ wird die vorhandene Wegeverbindung dauerhaft erhalten.

Um die Gewerbeflächen so effizient wie möglich zu nutzen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Anbauverbotszone entlang der Landstraße L 453 hiervon ausgenommen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Ortsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden. Durch eine Versickerung vor Ort kann mit dieser Festsetzung ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen und zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung geleistet werden. Dachbegrünungen können hierbei unterstützen, da sie Niederschlagswasser aufnehmen und über Verdunstung wieder abgeben werden. Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist, darf das unverschmutzte Niederschlagswasser unter Zustimmung der Stadt und der Genehmigungsbehörde gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Mit der Festsetzung des Pflanzgebots 1 (PFG 1) soll je 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Das PFG 1 übernimmt eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Es wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten.

5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere Lage des Plangebiets unverzichtbar. 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.

Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind spiegelnde Materialien bei der Fassadengestaltung und glänzende Materialien bei der Dacheindeckung untersagt. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Ebenso werden zum Schutz des Grundwassers unbeschichtete metallische Fassadenmaterialien untersagt.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser, womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes werden Werbeanlagen auf Dachflächen ausgeschlossen. Bei beleuchteten Werbeanlagen werden für Verkehrsteilnehmer blendend wirkende Anlagen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugelassen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Aus ökologischen Gründen sind die unbefestigten Flächen als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Das Errichten von Stein- und Koniferenflächen sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen dienen bei Bedarf als Sichtschutz oder zu Sicherheitszwecken. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potenzielle Gefahr, insbesondere für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt. Die HPA ist dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt. Zur Überprüfung des spezifischen Artenspektrums und zur Abklärung, inwieweit Verbotstatbestände möglicherweise betroffen sind oder ob spezifische Maßnahmen zum Funktionserhalt erforderlich werden, wird die Durchführung vertiefender Untersuchungen für die genannten Artengruppen empfohlen. Die darauf aufbauende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind außerdem die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

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

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

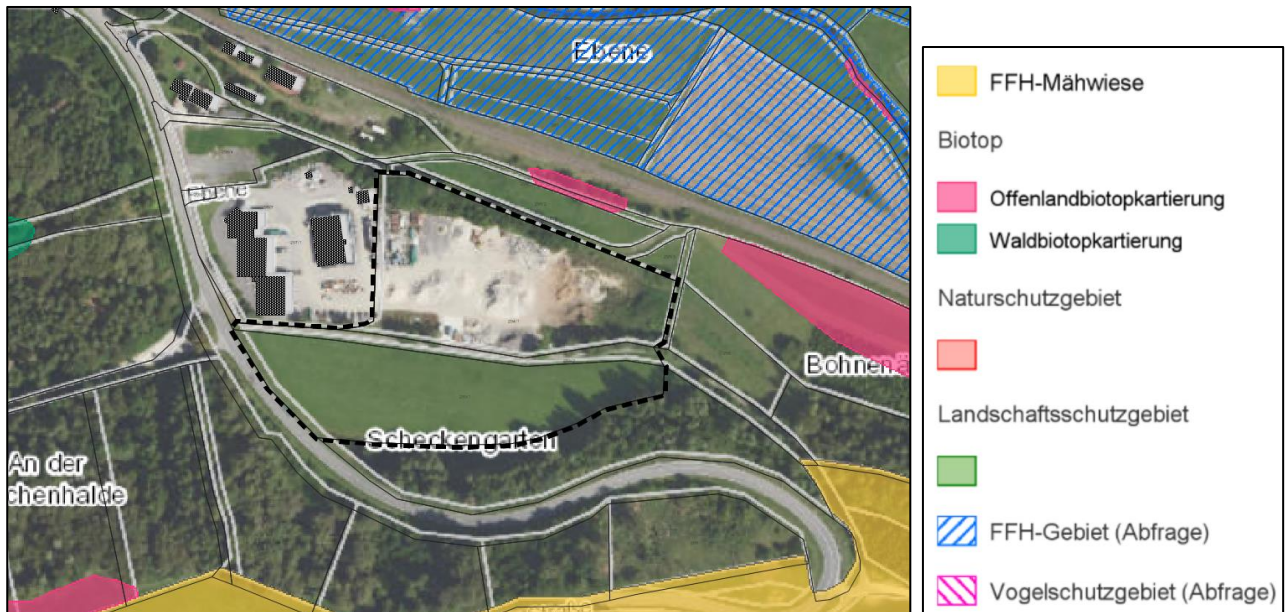


Abbildung 7: Schutzgebietskulisse im Bereich des Plangebiets

Gemäß Flurbilanz ist das Plangebiet als Vorbehaltsflur II klassifiziert.

In nachfolgender Abbildung sind die Flurbilanz im Bereich des Plangebiets dargestellt.

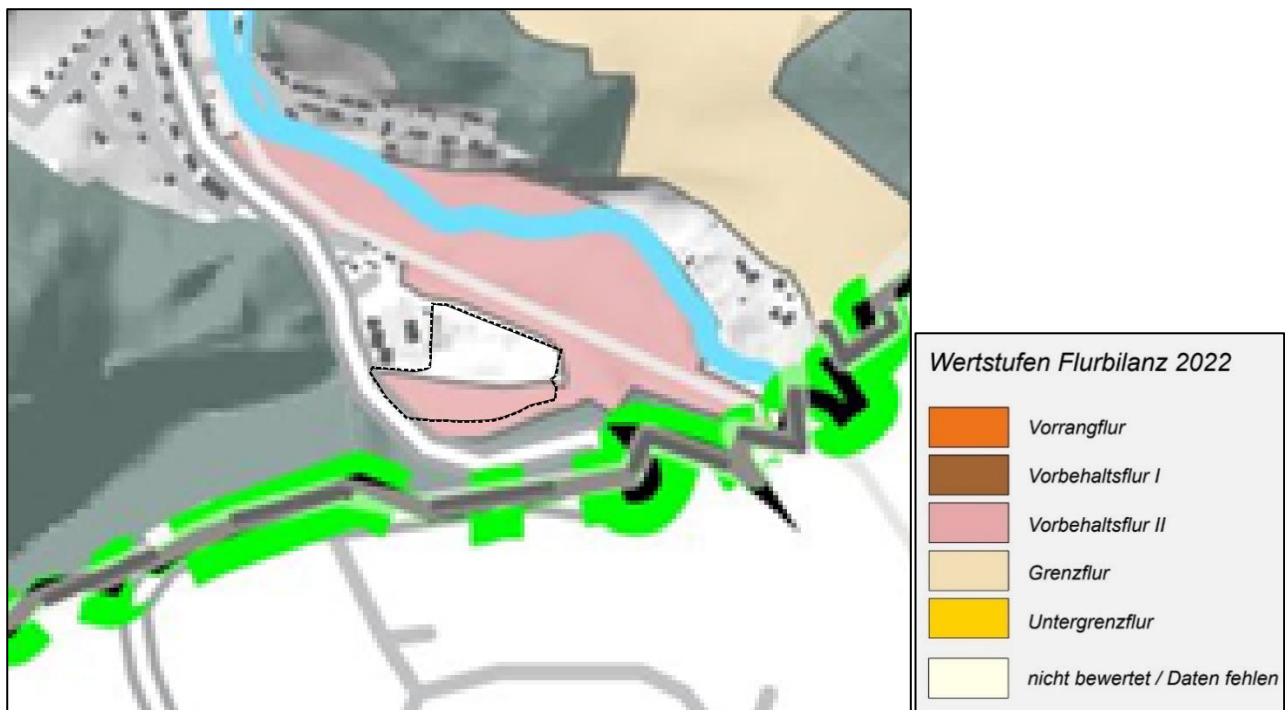


Abbildung 8: Flurbilanz im Bereich des Plangebiets (Plangebiet: schwarze Balkenlinie) [Quelle: <https://www.lwl-web.de>]

7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m²
Größe des Geltungsbereichs	20.216
darin enthalten:	
Gewerbefläche	15.679
davon überbaubar (GRZ 0,8)	12.543
davon nicht überbaubar	3.136
Verkehrsfläche	585
Grünfläche	591
Pflanzgebot 2	485
Pflanzbindung 1	1.217
Maßnahme 1 (M 1)	653
Maßnahme 2 (M 2)	1.006

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Straßberg, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Markus Zeiser

Bürgermeister