



Gemeinde Straßberg

Bebauungsplan „Ebene - Erweiterung“
im Ortsteil Kaiseringen

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**

Fassung: 09. Juli 2026

FRITZ &
GROSSMANN



Inhalt

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise	6
5	Pflanzlisten	9
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	10
7	Begründung	13
	Umweltbericht mit Grünordnungsplan	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Anhang
	Natura 2000 Vorprüfung	Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 04.09.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 01.10.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 01.10.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 06.10.2025	bis 07.11.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 25.09.2025	bis 07.11.2025
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 (§ 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art
- Wohnungen
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs 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. 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)

5.1 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.

5.2 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.

6. 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.

7. 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 zwischenspeichern 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.

8. 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) – Lebensraumaufwertung durch Entwicklung eines Grünsaums mit Kleingehölzen

Im Bereich der als M 1 gekennzeichneten Fläche konnte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen eine adulte Blindschleiche festgestellt werden. Um diesen potenziellen Trittstein für Reptilien sowie für Haselmäuse zu erhalten und zu entwickeln, ist die Entwicklung eines Grünsaums mit Kleingehölzen vorgesehen. Dazu soll die aktuell vorhandene Gras- und Strauchvegetation erhalten bleiben, um eine Gehölzsukzession zu ermöglichen. Zusätzlich sind vier Strauchgruppen á 3-5 Gehölze der Pflanzliste 1 in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen und die Fläche mit einer artenreichen, autochthonen Wiesensaatmischung (z. B. Rieger-Hofmann-Mischung „Wärmeliebender Saum“ oder „Blumen-Kräuter-Klimarasen“ oder Vergleichbare) einzusäen. Dauerhaft ist zu Vermeidung einer starken Verkrautung und übermäßigen Gehölzsukzession eine artenschutzrechtliche Mahd erforderlich. Die Fläche ist jährlich (ab September) zu mähen und die Strauchvegetation ist alle 3 Jahre mit einem Pflegerückschnitt zu pflegen. Auf den Einsatz von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.

9. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (PFB 1) – Erhalt des Feldgehölzes

Das Feldgehölz im Bereich der als PFB 1 gekennzeichneten Fläche soll erhalten bleiben und dauerhaft gepflegt werden. Bei Abgang von Bäumen sind diese entsprechend zu ersetzen. An den Rändern des Feldgehölzes ist ein etwa 1-2 m breiter Krautsaum zu entwickeln bzw. zu erhalten. Die Säume sind alle 2-3 Jahre durch eine späte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zu pflegen.

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 und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zur Sicherstellung der sachgerechten Durchführung der Bauarbeiten gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept bei einer Flächenneuanspruchnahme durch einen Vorhabenträger von über 0,5 ha (5.000 m²) der Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept vorzulegen ist. Übersteigt die Flächeninanspruchnahme einen Hektar (10.000 m²) ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen und zu benennen. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

3. Geotechnik

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 lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. (Stellungnahme LGRB)

4. 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).

5. 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. (Stellungnahme RS)

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.

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.

8. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen (siehe Anhang).

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) (entspricht PFB 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen):*Erhalt des nördlichen Feldgehölzes als Lebensraum*

Der Gehölzsaum im Norden des Plangebiets ist unter einer Pflanzbindung als Lebensraum zu erhalten, in ihn ist bau-, anlagen- und betriebsbedingt nicht einzugreifen.

So bleibt Lebensraum für zweigbrütende Vogelarten, Haselmaus und Fledermäuse erhalten.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)*Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentnahme*

Um eine Tötung oder Schädigung von Fledermaus- und Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden, soll die Gehölzentnahme im Winterhalbjahr ab Anfang November bis Ende Februar stattfinden.

Zu dieser Zeit ist mit keiner Anwesenheit von Fledermäusen in den potenziell vorkommenden Zwischen-/Einzelquartieren zu rechnen. Der Zeitraum liegt weiterhin außerhalb der Vogelbrutzeit, so dass keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3) (entspricht Nr. 4 der Örtlichen Bauvorschriften):*Fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung.*

Um die Irritation durch Licht der künftigen Außenbeleuchtung der geplanten Anlage und somit den Verlust von Jagdhabitat für vorkommende Fledermäuse zu minimieren, sollen Außenbeleuchtungen so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung erfolgt und dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Vermeidungsmaßnahme 4 (V4) (entspricht der Maßnahme M 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen):*Vermeidung von Verlust von Trittstein-Funktion der Saumbereiche*

Ein Lebensraumverlust und Betroffenheit von besonders geschützten und streng geschützten Arten kann vermieden werden, wenn diese Trittsteinfunktion weiterhin gewährleistet wird. Die Maßnahme sieht daher den Erhalt der Säume im zukünftigen Betrieb oder alternativ die Entwicklung lockerer Säume mit Einzelgehölzen vor. Um eine zukünftige Verbuschung zu vermeiden, sind lediglich vier Strauchgruppen à 3-5 Gehölze in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen.

Vermeidungsmaßnahme 5 (V5):*Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasscheiben*

Um das Kollisionsrisiko für Vögel an Gebäuden mit großflächiger Verglasung zu minimieren, sind größere Glasfassaden vogelfreundlich zu gestalten. Hierzu werden gemäß den fachlichen Ausführungen der Vogelwarte Sempach (Schmid 2017) folgende Maßnahmen empfohlen:

- Verwendung von geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätzttem, eingefärbtem oder bedrucktem Glas. Auf stark spiegelnde Glasflächen muss verzichtet werden.
- Anbringen von kontrastreichen Markierungen mit flächiger Wirkung (z.B. vertikale Streifen mit 5 mm Breite bei max. 10 cm Abstand) auf größeren transparenten Glasflächen
- Anbringung von geneigten Glasflächen (statt rechtwinklig angebrachte Glasflächen)
- Anbringung von hellen Vorhängen, Jalousien, Rollos, Kordelbänder etc.

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LUBW 2024)	
<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

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Straßberg, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Markus Zeiser
Bürgermeister





Bebauungsplan „Ebene - Erweiterung“

6 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)

Stand: 09. Juli 2026



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)

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

Werbeanlagen sind nur am Gebäude und nicht auf Dächern zulässig.

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 fledermausverträglich 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“

7 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: 09. Juli 2026



Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	15
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	15
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	15
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	17
2	Erschließung	18
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	18
2.2	Energieversorgung	18
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	18
3	Übergeordnete Planungen.....	18
3.1	Regionalplan Neckar-Alb	18
3.2	Flächennutzungsplan	19
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	20
6	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	21
7	Flächenbilanz	22

Abbildungen

Abbildung 1: Darstellung der Erweiterungsfläche (rote Umrandung=Plangebiet) im rechtskräftigen B-Plan „Ebene“ aus dem Jahr 1992	16
Abbildung 2: Bestandsaufnahme (FRITZ & GROSSMANN 03.2025 / 05.2025)	17
Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist; Quelle: Geoportal Raumordnung BW)	17
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie; Quelle: Geoportal Zollernalbkreis)	18
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rote Umrandung)	19
Abbildung 6: Ausschnitt des FNP 1995, unmaßstäblich (Plangebiet: rote Balkenlinie)	19
Abbildung 7: Schutzgebietskulisse im Bereich des Plangebiets	21

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

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. 1,1 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 Areal wird derzeit bereits für die zeitweilige Lagerung genutzt. Hierfür liegt bereits eine Genehmigung 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 angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des westlich angrenzenden und rechtskräftigen Bebauungsplans „Ebene“ wurde geringfügig überplant, um ein durchgängiges Baufenster über die gesamte Betriebsfläche zu erreichen.

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.

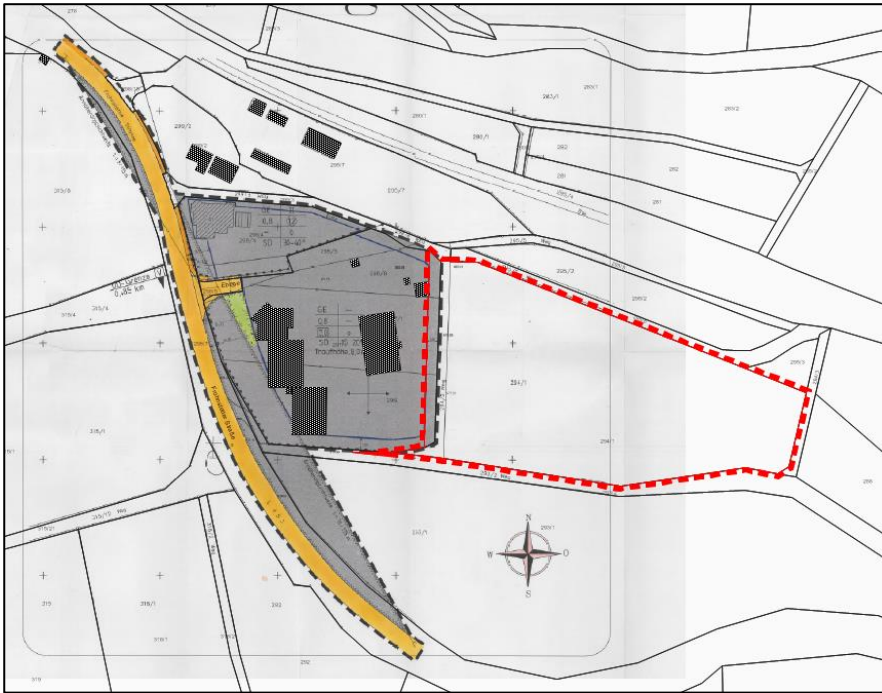


Abbildung 1: Darstellung der Erweiterungsfläche (rote Umrandung=Plangebiet) im rechtskräftigen B-Plan „Ebene“ aus dem Jahr 1992

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 ein landwirtschaftlicher Weg (Flst. 293/2) 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. 1,1 ha große Fläche umfasst vollständig das Flurstück 294/1 und Teile des Flurstücks 297/1 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.

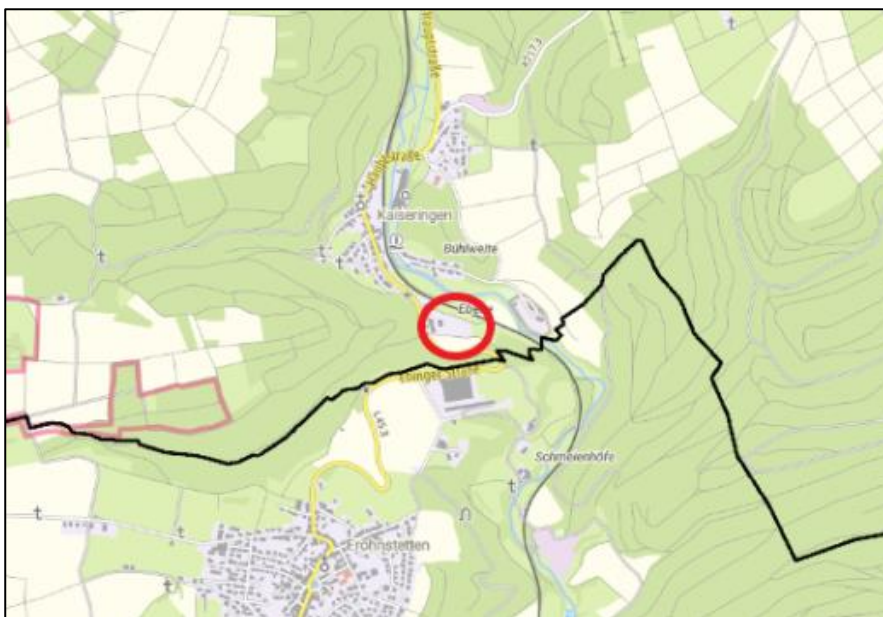


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist; Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze 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 soll im Gewerbegebiet zurückgehalten werden.

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.

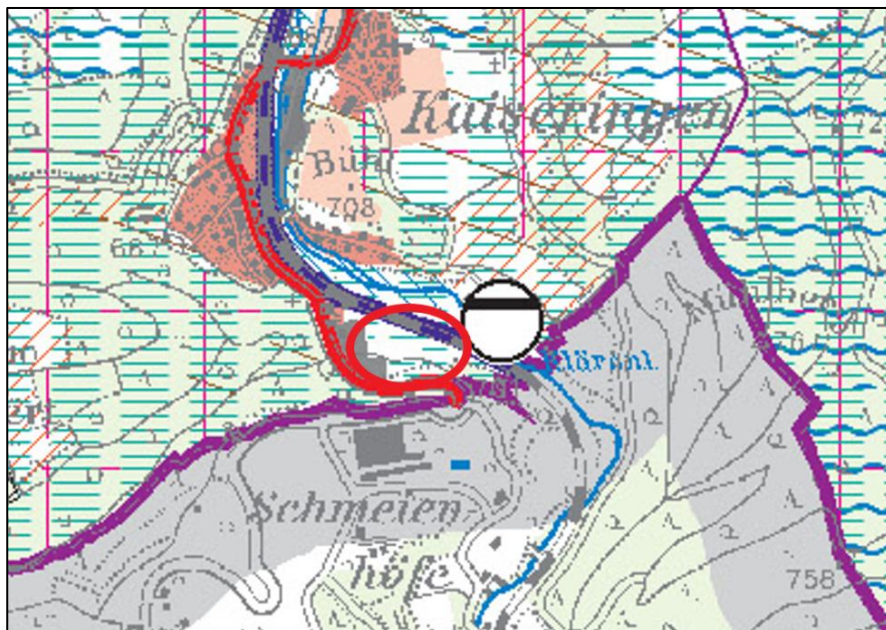


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rote Umrandung)

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.

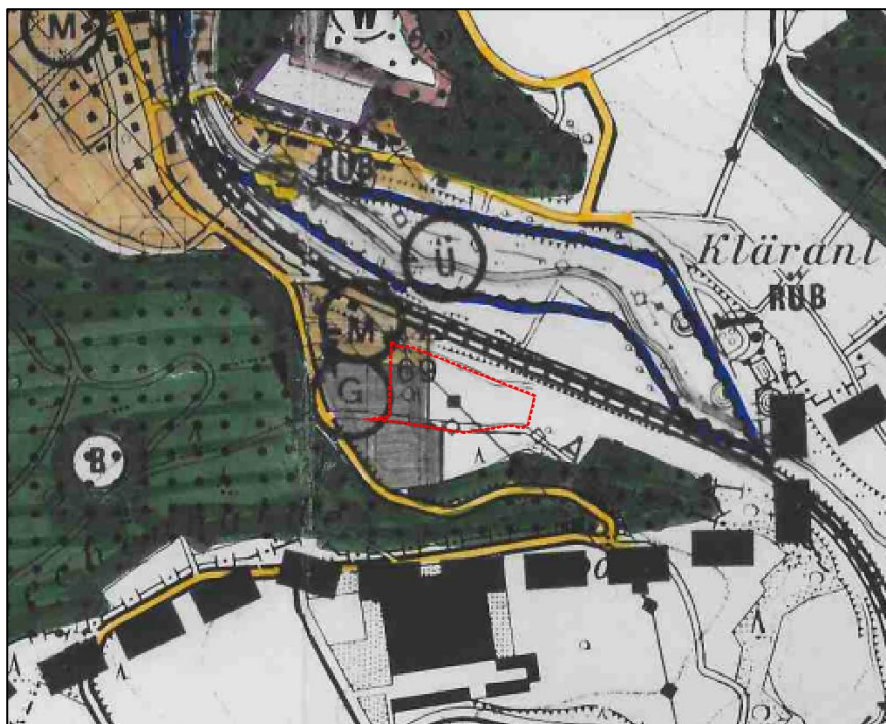


Abbildung 6: Ausschnitt des FNP 1995, unmaßstäblich (Plangebiet: rote Balkenlinie)

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 BauNVO werden aus Immissionsschutzgründen oder der Lage des Plangebiets 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.

Um die Gewerbeflächen so effizient wie möglich zu nutzen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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. Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist, darf das unverschmutzte Niederschlagswasser unter Zustimmung der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Plangebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit der Festsetzung des Pflanzbindung (PFB 1) soll der vorhandenen hochwertige Bereich auf dem Flurstück erhalten und geschützt werden.

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.

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 Einbruchschutz, aber eine potenzielle Gefahr, insbesondere für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energie-sparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind 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 wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das FFH-Gebiet „Schmeietal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820341) an. Die hierfür erstellte Natura 2000 Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vom Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutz- und Erhaltungsziele des Schutzgebietes ausgehen. In nachfolgender Abbildung ist die Schutzgebietskulisse im Bereich des Plangebiets dargestellt.

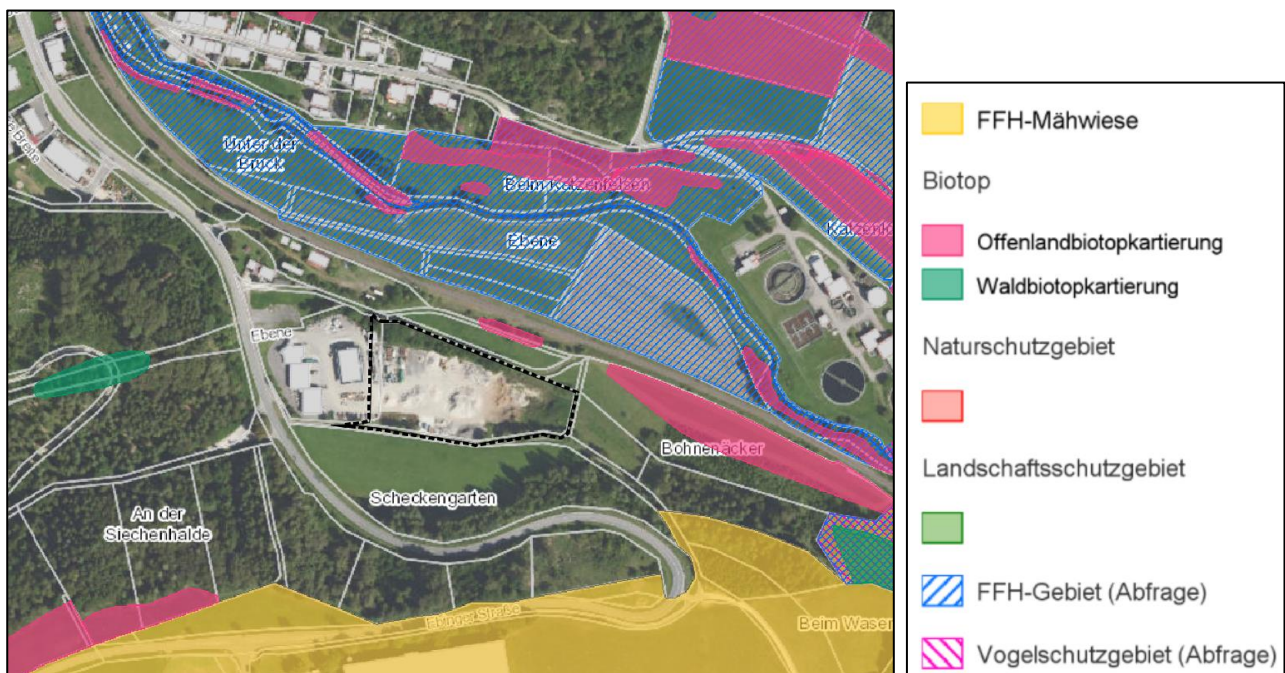


Abbildung 7: Schutzgebietskulisse im Bereich des Plangebiets

7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	10.701
darin enthalten:	
Gewerbefläche	8.831
davon überbaubar (GRZ 0,8)	7.065
davon nicht überbaubar	1.766
Pflanzbindung 1 (PFB 1)	1.217
Maßnahme 1 (M 1)	653

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Straßberg, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Markus Zeiser
Bürgermeister

