



Gemeinde Bisingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Brühlstraße“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Bisingen – Steinhofen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 18.03.2026

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2 Flächenbilanz.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	5
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
6. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	7
6.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	7
7. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	8
7.1 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	8
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
8.1 Art der Nutzung.....	9
8.2 Höhe der baulichen Anlagen.....	9
8.3 Grundflächenzahl.....	10
8.4 Zahl der Vollgeschosse.....	10
8.5 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
8.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	10
8.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	10
8.8 Verkehrsflächen.....	10
8.9 Versorgungsflächen.....	11
8.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
9. Örtliche Bauvorschriften.....	11
9.1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	11
9.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	11
9.3 Werbeanlagen.....	11
9.4 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	11
9.5 Einfriedungen.....	11
9.6 Geländemodellierungen.....	11
9.7 Erhöhung Stellplatzverpflichtung.....	12

1. Planerfordernis

Das Gebiet „Brühlstraße“ liegt zentral im Ortskern von Bisingen-Steinhofen, angrenzend an die Hauptverkehrsstraßen „Balingen Straße“ sowie „Lenaustraße“. Bislang wurden Bauvorhaben hier ausschließlich nach § 34 BauGB genehmigt. Eine verbindlich städtebauliche Ordnung durch einen Bebauungsplan existiert bislang nicht. Viele Gebäude, insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen, weisen einen erheblichen Sanierungsstau auf und sind teilweise leerstehend. Es ist anzunehmen, dass bei einer neuen Nutzung der Grundstücke die bestehenden, älteren Gebäude abgebrochen werden.

Mit dem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich neue Gebäude städtebaulich in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen. Dabei sollen insbesondere die bestehenden Verkehrsverhältnisse, die angespannte Parksituation sowie eine städtebaulich ansprechende Gestaltung berücksichtigt werden, die sich in das Ortsbild integriert.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Bisingen-Steinhofen, angrenzend an die Lenaustraße und die Balingen Straße. Südlich wird die Fläche durch Grünflächen, anschließend an das Fließgewässer Klinggenbach begrenzt. Im Westen schließt sich die Bachstraße an den Geltungsbereich, im Osten weitere Wohnbauflächen.

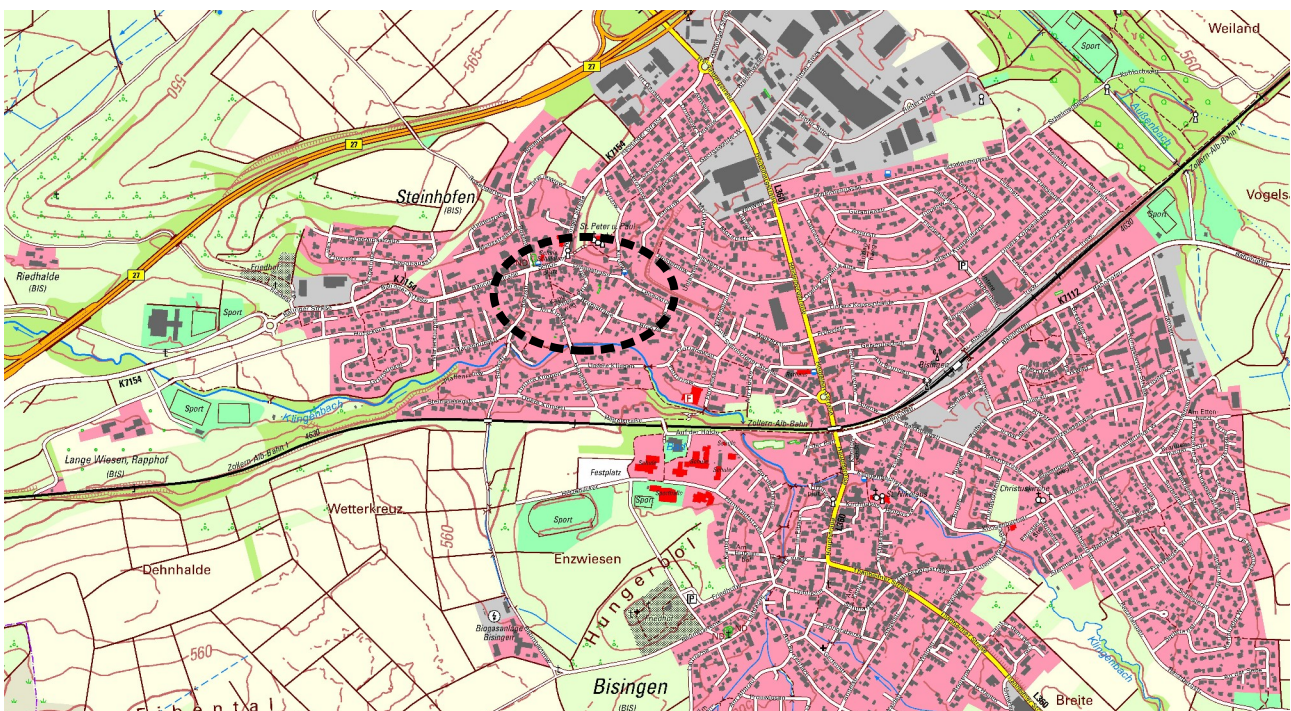


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 6,72 ha beinhaltet die Flurstücke (ganz und in Teilen) 1538/5, 1552/2, 1552/3, 6114, 6117, 6117/1, 6117/2, 6118, 6119, 6119/1, 6120/1, 6120/2, 6121, 6122, 6123, 6124, 6125, 6125/1, 6126/1, 6126/2, 6126/3, 6127, 6128, 6129 (Brühlstrasse), 6131, 6133, 6135, 6139, 6140, 6141, 6142, 6143, 6145, 6146, 6147, 6147/1, 6148, 6149, 6149/1, 6150 (Im Kloster), 6151, 6200, 6201, 6202, 6203, 6204, 6205, 6206, 6207, 6208, 6210, 6211, 6213, 6215, 6216 (Kapuzinerweg), 6217/1, 6218/1, 6218/2, 6219, 6221, 6222, 6223, 6224, 6225 (Brühlstrasse), 6226, 6230, 6233, 6234, 6234/1, 6235, 6236, 6237, 6238, 6238/1, 6238/2, 6238/3, 6238/4, 6238/5, 6240, 6241, 6242, 6243, 6244, 6245, 6246, 6247, 6247/1, 6247/2, 6248, 6250, 6251/1, 6252 (Brühlstrasse), 6253, 6254, 6255, 6256, 6257, 6258, 6259, 6260, 6261, 6261/1, 6262, 6263, 6264, 6267, 6269, 6270, 6273, 6273/1, 6274, 6275, 6278, 6279, 6280, 6281, 6282, 6283, 6285, 6286, 6287, 6288, 6290, 6292, 6293, 6293/1, 6294, 6295, 6296, 6296/1, 6297, 6298, 6301, 6301/1, 6303, 6304, 6305, 6306, 6307, 6308, 6310, 6310/1, 6310/2, 6311, 6312, 6313, 6314.

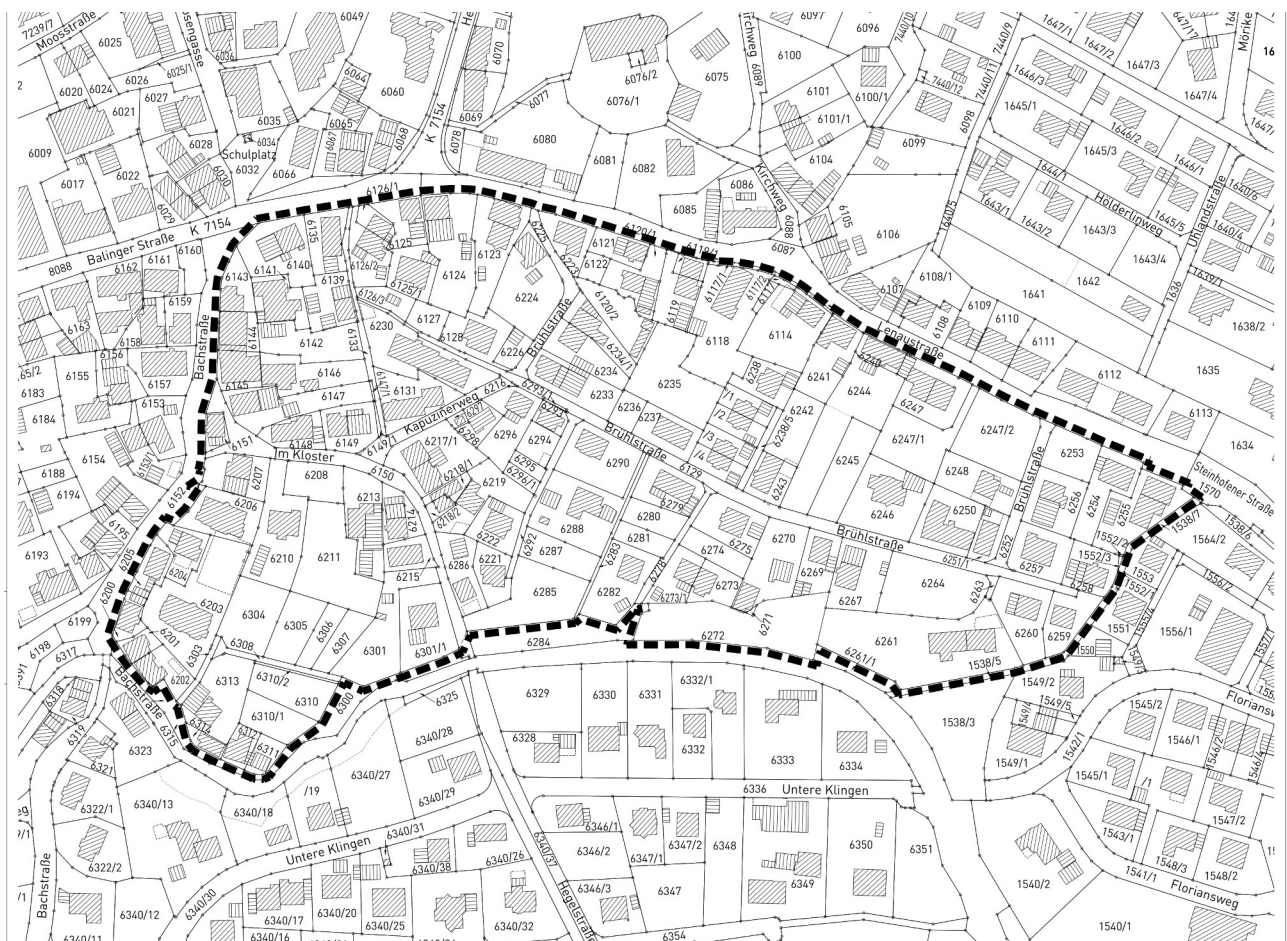


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühlstraße“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan maximal mögliche Grundfläche beträgt gemäß nachstehender Flächenbilanz 29.217 m². Der Großteil der Flächen ist aber heute bereits bebaut, sodass sich unter Abzug dieser bereits bebauten Flächen nur noch eine sehr geringe - deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m² liegenden - neu zu bebauende Grundfläche ergibt.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 67.228 m²	100,0 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 4.560 m ²	ca. 6,8 %
Anteil Allgemeines Wohngebiet	ca. 41.788 m ²	ca. 62,2 %
Anteil Urbanes Gebiet	ca. 20.836 m ²	ca. 31,0 %
Anteil Versorgungsfläche	ca. 44 m ²	ca. 0,1 %
<i>davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)</i>	<i>ca. 16.715 m²</i>	
<i>davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)</i>	<i>ca. 12.502 m²</i>	
<i>max. überbaubare Fläche (gesamt)</i>	<i>ca. 29.217 m²</i>	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche, geringfügig Grünfläche	<input checked="" type="checkbox"/> Berichtigung erforderlich
Rechtskräftige Bebauungspläne		<input checked="" type="checkbox"/> angrenzend
Landschaftsschutzgebiete	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
FFH-Mähwiese	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m ²)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Waldabstandsflächen (30 m)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Fließgewässer Klingenbach, Gewässer-ID 10285	<input checked="" type="checkbox"/> angrenzend
Wasserschutzgebiete	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Kleinteilig betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht relevant

serangepasste Planen und Bauen“ hingewiesen.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Verkehrsflächen
- private Grün- und Gartenflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Fließgewässer Klingenbach

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Steuerung gewachsener Innenbereichsfläche im Ortszentrum von Bisingen-Steinhofen geschaffen werden.

6. Umwelt- und Artenschutzbelange

6.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen.

6.1.1 Fläche

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiete (GRZ 0,4) und Urbanes Gebiets (GRZ 0,6) entspricht der bestehenden Flächennutzung. Eine erhebliche Zunahme an neuversiegelten Flächen ist nicht zu erwarten.

6.1.2 Arten und Biotope

Grünflächen sind vereinzelt als stark baulich geprägte Gartenanlagen vorhanden. Für planungsrelevante Arten aus den Gruppen der Pflanzen, Wirbellosen, Reptilien und Säugetiere besteht durch die innerörtliche Lage und Nutzungsart kein Habitatpotenzial. Auch Schutzgebiete oder Flächen für den landesweiten Biotopverbund sind von dem Vorhaben nicht betroffen, so dass keine erhebliche Verschlechterung der Biotopverbundfunktionen durch die Umsetzung des Vorhabens gegeben ist.

6.1.3 Boden und Grund- und Oberflächenwasser

Geologisch befindet sich das Plangebiet nach dem Kartendienst der LGRB auf Altwasserablagerungen mit „sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und kleinräumiger meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit“. Die bestehenden Böden sind vollständig anthropogen überprägt und weisen eine eingeschränkte Bodenfunktion auf. Für die Grundwasserneubildung sind durch das Vorhaben keine erheblichen Verschlechterung zu erwarten.

Südlich grenzt außerhalb des Geltungsbereichs der Klingenbach. In das Oberflächengewässer wird nicht eingriffen.

6.1.4 Klima, Landschaftsbild, Mensch und Erholung

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Beibehaltung der bestehender Nutzung ist keine Änderung für die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Mensch und Erholung zu erwarten.

6.1.5 Kultur und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht be-

troffen bzw. bleiben substantiell erhalten (z.B. Leitungen).

6.1.6 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Durch die vorliegende Satzung sollen Wohngebiete und Urbane Gebiete innerhalb Bisingen planungsrechtliche gesichert werden. Für die relevanten Schutzgüter sind aufgrund Beibehaltung der Flächenutzung, keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.

7. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit

7.1 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Auswirkungen des Klimawandels - u.a. durch Starkregen - sind bei der Siedlungsentwicklung vorausschauend zu prüfen. Die Gemeinde Bisingen hat daher bereits im Jahr 2023 Starkregengefahrenkarten zusammengestellt. Evtl. Überflutungsflächen werden in sog. Starkregenrisikokarten dargestellt.

Dabei werden im günstigen Fall (seltene Ereignisse) sowie auch im ungünstigen Fall (extreme Ereignisse) Teilflächen innerhalb des Plangebiets aufgrund des anfallenden Starkregen überschwemmt vgl. nachfolgende Abbildungen.



Abb. 7-1: Starkregengefahrenkarte Selten



Abb. 7-2: Starkregengefahrenkarte Extrem

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebiets entlang der Hauptstraße wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Entwicklung eines städtebaulich verdichteten und funktionsgemischten Bereichs, der sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen aufnehmen kann. Die Lage an der Hauptstraße weist eine hohe verkehrliche Erschließungsqualität sowie eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für gewerbliche Nutzungen auf. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird daher eine verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen, kleinteiligem Gewerbe sowie sonstigen nicht wesentlich störenden Nutzungen ermöglicht. Der Baunutzungsordnung gem. §6a BauNVO wird weitestgehend gefolgt, lediglich Vergnügungsstätten und Tankstellen werden aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Wohnnutzung ausgeschlossen.

Der südliche Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieser Bereich ist durch eine bestehende, überwiegend durch Einzelhäuser geprägte Wohnbebauung charakterisiert, die eine vergleichsweise ruhige und wohnorientierte Siedlungsstruktur aufweist. Der Baunutzungsordnung gem. §4 BauNVO wird weitestgehend gefolgt, lediglich Gartenbaubetrieb und Tankstellen werden aufgrund der innerörtlichen Lage und der beengten verkehrlichen Situation ausgeschlossen.

8.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe entspricht der bestehenden Bebauung und stellt sicher, dass sich zukünftige Neubebauungen städtebaulich in das Gebiet einfügen. Im MU werden zusätzlich höhere Wandhöhen zugelassen um eine flächenschonende Siedlungsentwicklung durch zum Beispiel einen maßvollen Geschosswohnungsbau zuzulassen.

8.3 Grundflächenzahl

Die maximale zulässigen Grundflächenzahlen entsprechen den Obergrenzen für Orientierungswerte der jeweiligen Gebietstypen. Damit werden ausreichende Grün- und Freiraumstrukturen sichergestellt.

8.4 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird im WA auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, was der heute vorhandenen – städtebaulich prägenden – Geschossigkeit entspricht.

Im MU wird ein maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Hierdurch soll eine flexible, gemischte Bebauung ermöglicht werden, die unter anderem auch Mehrfamilienhäuser zulässt, um eine vielfältige Wohn- und Gewerbenutzung zu ermöglichen.

8.5 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden bzw. der vorhandenen Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

8.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechen der Nebenanlagensatzung der Gemeinde Bisingen. Garagen und Carports sind aufgrund der großzügig festgesetzten Baugrenzen und teilweise kleinen Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden für Garagen zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

8.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der vorhandenen – sehr unterschiedlichen – Erschließungsanlagen differenziert festgesetzt:

- Urbane Gebiete (MU): Auf Grund der Lage an der Bachstraße, Balingen Straße und der Lenaustraße können bis zu 6 Wohneinheiten realisiert werden, da die vorhandene verkehrliche Erschließungssituation dies zulässt.
- Allgemeine Wohngebiete (WA): Auf Grund der „rückwärtigen Lage im Gebiet“ – insbesondere aber auf Grund der geringen Breite der vorhandenen Erschließungsanlagen der Straßen „Im Kloster, Kapuzinerweg und Brühlstraße“ – wird die zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf maximal drei begrenzt, da eine höhere Dichte verkehrlich nicht mehr ausreichend erschlossen wäre.

8.8 Verkehrsflächen

Um die Erschließung sicherzustellen werden Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

8.9 Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation, welche zur Versorgung des Gebiets erhalten werden muss. Diese wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

8.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung von den bestehenden Kanälen sicherzustellen.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im Bereich des Plangebiets sind Satteldächer prägend. Daher sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig, um eine angemessene gestalterische Einbindung der Gebäude in die gewachsene Umgebungsstruktur von Steinhofen zu gewährleisten.

Die Festsetzung zu Dachaufbauten und Dacheinschnitte entspricht der aktuell gültigen Dachgaubensatzung der Gemeinde Bisingen.

9.2 Fassaden und Dachgestaltung

Es wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

9.3 Werbeanlagen

Auf Grund der bereits gewachsenen Siedlungsstruktur wird geregelt, dass Werbeanlagen zwar zulässig sind, gestalterisch aber nur untergeordnet in Erscheinung treten dürfen.

9.4 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhauseln.

9.5 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, welche weitergehend der Einfriedungssatzung der Gemeinde Bisingen entsprechen.

9.6 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllun-

gen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

9.7 Erhöhung Stellplatzverpflichtung

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht zu, dass der ruhende Verkehr dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 18.03.2026

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Axel Philipp



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Bisingen, den

.....

Roman Waizenegger (Bürgermeister)