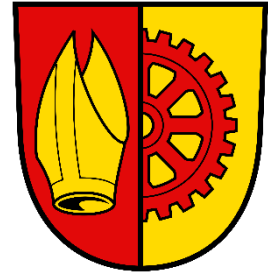


Gemeinde Bisingen

Kernort Bisingen

Landkreis Zollernalbkreis



Bebauungsplan

„Maute-Areal“

**Verfahren nach § 13a BauGB
in Bisingen**

Textteil und Örtliche Bauvorschriften

Entwurfssfassung vom 14.10.2025

Aufgestellt:

Pfullingen, den 14.10.2025

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Maute-Areal“

Gemeinde Bisingen, Kernort Bisingen Landkreis Zollernalbkreis

Teil A – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Textteil

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Raichbergstraße“ vom 23.02.1970 und „Spitzwiesen/Weiden“ vom 01.08.1997 für die Flurstücke 1794, 2411/10, 2414, 2414/7, 2424, 2425, 2426/6 und 2391 treten durch die folgenden Festsetzungen außer Kraft.

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen:

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBI. 2025 Nr. 71).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. **Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans (Lageplan M 1:500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Allgemeines Wohngebiet, WA1 bis 4 (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Sonstige Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Urbane Gebiete, MU 1 und 2 (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6a Abs. 2 Nr. 1)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6a Abs. 2 Nr. 2)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6a Abs. 2 Nr. 3)
- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6a Abs. 2 Nr. 5)

Nicht zulässig sind:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1)
- Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung zu:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Maximale Traufhöhe (TH)
- Maximale Firsthöhe (FH)
- Anzahl an Vollgeschossen
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

4. Grundflächenzahl

(GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Die festgesetzte GRZ im WA 2 darf durch unterirdische Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, wie beispielsweise Abstellräume, Technikräume, Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenräume bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- a. Die Bezugshöhe in MU 1, 2 und WA 1, 2, 3 und 4 ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- b. Die EFH wird wie folgt ermittelt:

Direkter Anschluss an Verkehrsflächen:

Liegt das Hauptgebäude an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, so ist die EFH der Schnittpunkt der Verlängerung der Gebäudemittellinie mit der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Verkehrsfläche.

Mehrere Verkehrsflächen:

Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, ist die EFH von Seiten der der Erschließung dienenden Gebäudeseite aus zu

bestimmen. Maßgeblich ist dabei der Schnittpunkt der Verlängerung der Mittellinie dieser Gebäudeseite mit der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Verkehrsfläche.

Nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzende Gebäude:
Bei Gebäuden, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist die EFH aus der Verlängerung der Mittellinie des Hauptgebäudes zu derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche zu bestimmen, die der Erschließung des Gebäudes dient.

- c. Die EFH darf um höchstens 0,20 m über- und unterschritten werden.

6. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 18 BauNVO)

- a. Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH), bezogen auf die EFH.

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden im WA 1, 2 und 4 sowie MU 2 First- und Traufhöhen festgesetzt. Im WA 3 sowie im MU 1 werden Gebäudehöhen festgesetzt.

- b. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf bei Gebäuden mit Flachdach mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal 1,00 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.
- c. Die Höhe der baulichen Anlagen, entsprechend Planeinschrieb (GH), bemisst sich bei Flachdächern zwischen der EFH (Bezugshöhe) und dem Punkt an dem das Gebäude am höchsten in Erscheinung tritt.
- d. Die Höhe der baulichen Anlagen, entsprechend Planeinschrieb für die maximal zulässige Traufhöhe (TH), bemisst sich zwischen der EFH (Bezugshöhe) und der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Traufhöhe ist auf mindestens 1/3 der jeweiligen Trauflänge einzuhalten. Sie darf auf 2/3 der jeweiligen Trauflänge um maximal 2,00 m überschritten werden.

- e. Die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend Planeinschrieb für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bemisst sich zwischen der EFH (Bezugshöhe) und der Oberkante First.

7.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung und der Nutzungsschablone gilt:

o: offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

g: geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) muss an die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Die Länge der Hausformen wird nicht beschränkt.

a₁: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Es gilt die offene Bauweise, bei welcher die Länge der Hausformen höchstens 55 m betragen darf.

a₂: Im Baugebiet MU 2 gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon dürfen Gebäude auf der östlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

8.

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

b. Im Erdgeschoss und im obersten Geschoss dürfen Vorbauten (wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, etc.) die Baugrenzen und Baulinien nicht überschreiten.

In dazwischenliegenden Geschossen dürfen in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen Baulinien und Baugrenzen nur durch Balkone und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 und einer maximalen Länge von 4,00 m überschritten werden.

In dazwischenliegenden Geschossen dürfen in Richtung der den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassadenseiten Baugrenzen durch offene Balkone und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 5,00 m überschritten werden.

9. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans.
- b. Die Eintragungen gelten für das Hauptgebäude.
- c. Die Firstrichtung ist auch im rechten Winkel zur festgesetzten Hauptgebäudeorientierung zulässig.

10. Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

- a. Grundsätzlich sind oberirdische Nebenanlagen (wie Carports, Garagen, offene Stellplätze und Mülleinhausungen) nur innerhalb der Baufenster zulässig. Hiervon ausgenommen, und somit auch außerhalb der Baufenster zulässig, sind Wege, nicht überdachte Terrassen im direkten Anschluss an Gebäude, Spielplätze, Pergolen und Treppenabgänge zur Tiefgarage.
- b. Sonstige überdachte Nebenanlagen (wie Terrassen, Pergolen und Nebenanlagen zur Fahrradunterbringung) sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen (Na) zulässig.
- c. Garagen (Ga), Carports (Ca) und offene Stellplätze (St) sind in den Baugebieten MU 1 und WA 2 unzulässig. Ausgenommen hiervon sind separat ausgewiesene Bereiche für offene Stellplätze.

Die Nutzung als Fläche für Stellplätze ist im WA 2 nur zulässig, soweit sie mit dem teilweise überschneidenden Leitungsrecht vereinbar ist und die Zugänglichkeit, Wartung und Erneuerung der Leitung jederzeit gewährleistet bleibt.

- d. Offene, nicht überdachte Stellplätze (St) sind im WA 1 und 3 zusätzlich in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig.
Offene, nicht überdachte Stellplätze (St) sowie Garagen (Ga) und Carports (Ca) sind im MU 2 zusätzlich in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig.
- e. Tiefgaragen sind nur in den hierfür ausgewiesenen Bereichen und unter öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- f. Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten sind in den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten unzulässig.
- g. Mülleinhausungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- h. Mülleinhausungen sind im WA 1 und 3 zusätzlich innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

11. Verkehrsflächen und Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- b. Es werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.
- c. Die Aufteilung der Flächen innerhalb der öffentlichen Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung des Bebauungsplans ist nicht rechtsverbindlich.
- d. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sowie der Straßenbeleuchtung sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen ab der Straßenbegrenzungslinie in Richtung des privaten Grundstücks sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Dies gilt es bei der Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

13. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ und „Energiezentrale“ ausgewiesen.

14. Flächen für die Wasserwirtschaft und Niederschlagsversickerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In den Baugebieten ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten, um es zeitverzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Rückhaltung kann über offene Retentionsmulden, Dachbegrünung, Retentionszisternen oder Kombinationen aus diesen Maßnahmen erfolgen.

15. Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird eine private Grünfläche ausgewiesen.

16. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BnatSchG)

Wasserdurchlässige und begrünbare und/oder verdunstungsfähige Beläge:

Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind alle befestigten Flächen auf privaten Grundstücken mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Wege, Wohnhöfe, offene Stellplätze, Zufahrten). Hierfür eignen sich z. B. Pflaster mit Drainfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

Tiefgaragenzufahrten und Behindertenstellplätze sind hiervon ausgenommen.

17. Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a. Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Bäume auf Plätzen und entlang von Parkierungsflächen

An den mit Pfg 1 bezeichneten Standorten sind mittelgroße Bäume aus Pflanzenliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, vorzugsweise gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ oder Klimabäume gemäß den allgemeinen grünordnerischen Anforderungen zu verwenden (Pflanzenlisten 1 und 2). Die Mindestanzahl der Gehölze (39 St.) ist verbindlich, bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können entsprechend der Freiflächenplanung angepasst werden.

b. Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Private Flächen

An den mit Pfg 2 bezeichneten Standorten auf privaten Flächen sind Großsträucher oder/und Kleinbäume bis mittelgroße Bäume aus Pflanzenliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestanzahl der Gehölze (50 St.) ist verbindlich. Die Standorte können entsprechend der Freiflächenplanung angepasst werden.

c. Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Einzelbäume entlang Verbindungsweg über Raichbergstraße

An den mit Pfg 3 bezeichneten Standorten sind mittelgroße Bäume aus Pflanzenliste 1 und 2 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, vorzugsweise gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ oder Klimabäume gemäß den allgemeinen grünordnerischen Anforderungen zu verwenden (Pflanzenlisten 1 und 2). Die Mindestanzahl der Gehölze (7 St.) ist verbindlich, bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können entsprechend der Freiflächenplanung angepasst werden.

d. Pflanzgebot 4 (Pfg 4): Dachbegrünung Flachdächer und flach geneigte Dächer

Die Flachdächer des urbanen Gebiets (MU) und weitere potenzielle Flach- oder flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) sind auf mindestens 80 % der Dachfläche dauerhaft und flächendeckend mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer und Dachterrassen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie ist zulässig und wird empfohlen.

Stärkere Substratstärken und intensivere Bepflanzungen sind zulässig.

e. Pflanzgebot 5 (Pfg 5): Erdüberdeckung Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile

Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei der Ausführung eines Retentionsdachs kann die Erdüberdeckung auf 30 cm reduziert werden. Ausgenommen sind die Erdgeschossterrassen und die privaten Wege.

18. Pflanzbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An den mit Pflanzbindung 1 (Pfb 1) bezeichneten Standorten sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Bei Abgang der mit einer Pflanzbindung belegten Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

19. Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht: Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragenen Leitungsrechte auf privaten Grundstücken werden zugunsten der Gemeinde und Versorgungsträgern für die Leitungsversorgung und -unterhaltung festgesetzt.

20. Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a. Entsprechend der Eintragungen in der Tabelle 5 der schalltechnischen Untersuchung (Gfrörer Ingenieure, 21.10.2024) werden nach DIN 4109-2:2018-01 Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)
I	55
II	60
II	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Tabelle 5 der schalltechnischen Untersuchung (Gfrörer Ingenieure, 21.10.2024)

In den Ziffer 18. b. – c. aufgezeigten Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßen- und bahnzugewandten Fassaden sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018) genügen.

Maßgeblich für die Wahl des Gesamtschalldämm-Maßes der Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren sind die Außenlärmpegel des Nacht-Zeitraums.

- b. Straßen- und Bahnlärm Tag:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßen- und Bahnlärm zu treffen.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018). Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den farblich gekennzeichneten Bereichen der Lärmpegelbereiche III – VII (Plannummer: 3, Verkehrslärm: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche Tag auf 2,0 m Höhe ü. G.) liegen, zu erbringen.



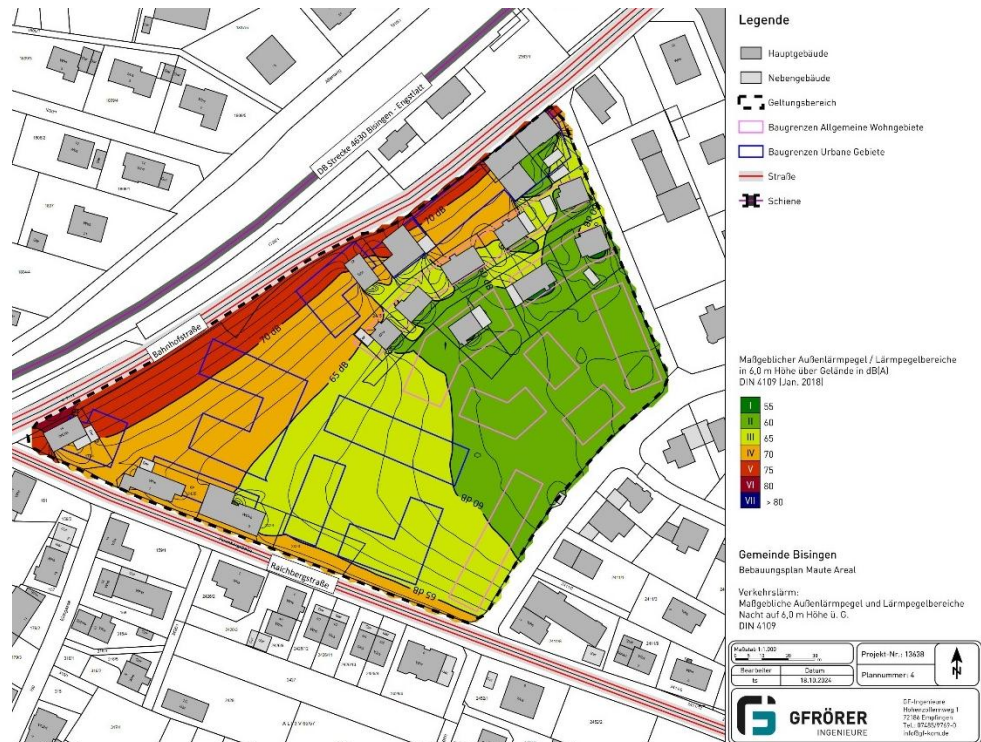
Plannummer: 3, Verkehrslärm: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche Tag auf 2,0 m Höhe ü. G. (Gfrörer Ingenieure, 21.10.2024)

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung oder Lärmschutzwänden außerhalb des Plangebiets) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018) reduziert werden.

c. Straßen- und Bahnlärm Nacht:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßen- und Bahnlärm zu treffen.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018). Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den farblich gekennzeichneten Bereichen der Lärmpegelbereiche III – VII (Plannummer: 4, Verkehrslärm: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche Nacht auf 6,0 m Höhe ü. G.) liegen, zu erbringen.



Plannummer: 4, Verkehrslärm: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche Nacht auf 6,0 m Höhe ü. G. (Gfrörer Ingenieure, 21.10.2024)

Zusätzlich sind bei der Nutzung als Schlafzimmer bei nächtlichen Beurteilungspegeln ab 45 dB(A) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bebauungsplan „Maute-Areal“

Gemeinde Bisingen

Landkreis Zollernalbkreis

Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

Dachform und Dachneigung

- a. Für die Hauptgebäude maßgebend sind die in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragene Dachform und Dachneigung.
- b. Gebäude, die zu einer Hausgruppe zusammengeschlossen sind, müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- c. Grundsätzlich sind bei untergeordneten Bauteilen , Dachaufbauten und Quergiebel geringere Dachneigungen und abweichende Dachformen zulässig.
- d. Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Gestaltung der Dachflächen

- a. Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- b. Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind zu begrünen.
- c. Dächer sind für die Energiegewinnung durch solartechnische Anlagen (Solar-/Photovoltaikanlagen) zu nutzen. Eine Kombination aus

Dachbegrünung und Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig und zu empfehlen.

Dachaufbauten und Fassadengestaltung

- a. Für Außenwände sind stark reflektierende und grelle Materialien, sowie glasierte Ziegel unzulässig. Ausgenommen hiervon ist Glas.
- b. Außenwände sind mit hellen Farben zu gestalten.
- c. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.
- d. Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.
- e. Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig.
- f. Für Hausgruppen ist eine einheitliche Dachdeckung zu wählen.

2. Unterbringung von Abfallbehältern

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten oder in Pergolen zu integrieren oder – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – zu begrünen oder mit einer Holzlattung zu verkleiden.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a. Werbeanlagen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie den urbanen Gebieten (MU) dürfen je Fassade eine maximale Größe von 4,0 m² nicht überschreiten.
- b. Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.

Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage pro Fassadenseite zulässig.

Es sind nur Flachwerbeanlagen an der „Stätte der eigenen Leistung“ am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

- c. Werbeanlagen sind blendfrei zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.
- d. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

4. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- a. Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind unzulässig.
- b. Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind und farblich dem Untergrund am Ort der Befestigung angepasst sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a. Das natürliche Gelände darf maximal bis zur festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) abgegraben oder aufgeschüttet werden.

Hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO und Ziff. 17e) (Pfg 5).

- b. Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils maximal 0,50 m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt muss mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen. Höhere Stützmauern sind nur im Zusammenhang mit den Tiefgaragenein- und -ausfahrten zulässig.
- c. Grundstückseinfriedungen sind im MU 1 und WA 2 - 3 nur in Form von Hecken bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Geschlossene, wandartige Elemente sind nicht zulässig. Für Hecken dürfen nur gebietsheimische Arten gemäß Pflanzenliste 1 – 3 angepflanzt werden.

Hinsichtlich der Abstände von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen gelten die Regelungen des Nachbarrechtes Baden-Württemberg.

- d. In den privaten Freibereichen der Neubaugebiete, nicht angrenzend an öffentliche Flächen liegend, ist direkt an das Gebäude anschließend ein Sichtschutz bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO i.V.m. § 21a NatSchG)

a. Außenanlagen und Freiflächen

Vorgärten und Freiflächen (Bereiche zwischen der Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche) sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Anpflanzung sind einheimische Gehölze entsprechend den Pflanzenlisten 1 - 3 zu verwenden. Kies- und Steingärten sind unzulässig.

b. Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen

Offene Stellplätze für PKW bzw. Fahrräder, neu anzulegende Zufahrten einschließlich Hauszugänge sowie Rad- und Fußwegeverbindungen sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren und/oder verdunstungsfähigen Belägen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Tiefgaragenzufahrten und Behindertenstellplätze sind hiervon ausgenommen.

c. Sonstige Gartenflächen

Zugänge oder Sitzplätze sind entweder wasserdurchlässig herzustellen oder in Grün-/Gartenflächen auf eigenem Grundstück zu entwässern.

7. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Teil C - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

2. Kulturdenkmale

Sollten bei der Durchführung der Bauarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Zeit für etwaig notwendige baubegleitende archäologische Dokumentationsarbeiten ist im Bauablauf zu berücksichtigen.

3. Bodenschutz

Mit Grund und Boden sollte sparsam und schonend umgegangen werden. Der Bodenaushub ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Das beim Bauaushub anfallende Material sollte, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Im

Zuge des Baubetriebs eintretende unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) sind auf das engere Baufeld zu beschränken. Nicht verwertbare Böden sind von verwertbarem Bodenmaterial zu separieren und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe müssen so gelagert werden, dass Stoffeinträge in den Untergrund oder Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Bauabfälle sind entweder zu recyceln oder fachgerecht zu entsorgen. Werden unerwartet Bodenbelastungen in Form von farblichen oder geruchlichen Auffälligkeiten angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt des Zollernalbkreises (Umweltamt, Fachbereich Bodenschutz) zu benachrichtigen.

Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließung) ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden ein detailliertes Bodenschutz- und Verwertungskonzept vorzulegen. Dieses Bodenschutz- und Verwertungskonzept soll die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz (insbesondere zur Vermeidung von Verdichtungen) sowie die tatsächlichen Verwertungs- und Entsorgungswege für die unterschiedlichen Aushubmassen einschließlich humosen Oberbodenmaterials (Oberbodenmanagement) nachweisen.

4. Bauanträge

Im Bauantrag muss der Höhenbezugspunkt bzw. die Höhenbezugspunkte erkennbar sein und eindeutige Angaben zu den geplanten Höhen hervorgehen. Dies dient der Überprüfung der nur geringfügig überschreitbaren EFH. Eine Über- oder Unterschreitung der EFH bis 0,20 m bedarf einer Genehmigung der Gemeinde Bisingen.

Eine Wiederverwendung des Bodens im Baugebiet wird gewünscht. Bei notwendiger Abfuhr ist eine Wiederverwendung über eine Erdaushub Börse anzustreben.

Für die Wahl der Materialien und Farben der Fassaden und Dächern ist das Gestaltungshandbuch zu berücksichtigen.

5. Geotechnik

Dem Bebauungsplan „Maute-Areal“ liegt ein Geotechnischer Bericht (Berghof Umweltengineering GmbH, 14.08.2024) bei, aus welchem die folgenden Hinweise zu entnehmen sind:

Im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung wurden unter bis zu etwa 3,7 m mächtigen kiesigen, selten sandigen, schluffigen oder tonigen Auffüllungen, meist kiesige, seltener schluffige Terrassensedimente bis in eine Tiefe von 7,7 m unter GOK angetroffen. Teilweise werden die Terrassensedimente noch von tonigen Auelehmen unterlagert. Unter den Lockergesteinen folgt in einer

Tiefenlage von 1,0 – 8,0 m unter GOK Fels in Form von Posidonienschiefer mit Verwitterungshorizonten im Obersten.

Die hydrogeologische Situation auf dem Areal ist heterogen. Der Grundwasserspiegel unterliegt starken Schwankungen und sinkt teilweise bis in den kluftgrundwasserführenden Posidonienschiefer ab. Durch ungünstige Witterungsverhältnisse können aber deutlich höhere Grundwasserstände, bis maximal zur Geländeoberkante, vorliegen. Die Errichtung von wasserdichten Bauwerken unter Geländeoberkante wird empfohlen.

Die Bauwerksgründung wird als Plattengründung bei etwa 4 m unter GOK empfohlen.

Eine Gründung ist sowohl in den kiesigen Terrassensedimenten als auch in den Posidonienschiefern aus geotechnischer Sicht möglich. Aufgrund der kleinräumig stark schwankenden Tiefenlage der Posidonienschiefer ist zu erwarten, dass für einige Gebäude unterschiedliche Schichten / Homogenbereiche auf Höhe Gründungsniveau auftreten. Um die daraus resultierenden Differenzsetzungen zu minimieren, kann z. B. ein Kieskoffer eingebaut werden. Sollte das nicht ausreichen, was im Zuge der weiteren Planung mit Setzungsberechnungen zu überprüfen ist, ist eine tiefreichende Bodenverbesserung im Bereich der Terrassensedimente notwendig.

Je nach Platzbedarf, Setzungsempfindlichkeit der Bestandsbebauung kann die Baugrube entweder frei geböscht oder durch einem Trägerbohlwandverbau, eine überschnittene oder tangierende Bohrpfahlwand gesichert werden. Die teils hoch anstehenden Felsschichten sind beim Baugrubenaushub und der Verbauerstellung zu beachten.

Um den Grundwasserspiegel ausreichend abzusenken, sind neben generell erforderlichen offenen Wasserhaltungsmaßnahmen in Teilbereichen zusätzlich ggf. Vakuumwasserhaltungen oder Filterbrunnen erforderlich.

Bei möglichen Abweichungen des Untergrundes außerhalb der Aufschlusspunkte bzw. in allen Zweifelsfällen bezüglich Baugrund und Gründung ist ein Baugrundsachverständiger einzuschalten.

Des Weiteren empfiehlt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Regierungspräsidium Freiburg) Folgendes:

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

6. Grundwasserschutz

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Zollernalbkreis (Umweltamt) als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit dem Antreffen von Grundwasser gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Behörde.

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

7. Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Retentionszisternen sowie die Nutzung dessen als Brauchwasser sind Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung. Hierbei wird auf die Trennung von Trinkwasser und Regenwasser gemäß DIN EN 1717 hingewiesen.

8. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- a. Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Gfrörer Ingenieure, Empfinger, Stand 12.12.2024) sind folgende CEF-Maßnahmen notwendig:

CEF-Maßnahmen Haussperling

Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von 10 Brutpaaren sind gemäß Artenschutzgutachten im Verhältnis von jeweils 1: 1,5 Nistkästen vor dem Eingriff zur Sicherung der ökologischen Funktion im Plangebiet oder im räumlichen Bezug zu verhängen. Daher wurden sechs Sperlingskoloniekästen am Gebäude der Gemeindeverwaltung Bisingen, Heidelbergstraße 9 (2 Exemplare), Hohenzollernhalle Hauptstraße 15 (2 Exemplare), KITA Gutenberg, Gutenbergstraße 26 (1 Exemplar) und am Lagerschuppen am Bahnhof Bisingen, Bahnhofstraße 1/1 (1 Exemplar) verhängt.

CEF-Maßnahmen Hausrotschwanz

Als CEF-Maßnahme für den Brutplatzverlust von 5 Hausrotschwanz-Brutpaaren wird gemäß Artenschutzgutachten bei einem Ausgleich im Verhältnis von 1:1 eine ausreichend große Prognosesicherheit angenommen, da es sich bei dem Hausrotschwanz um eine ungefährdete, anpassungsfähige und gegenüber Störungen und äußeren Einflüssen (wie Licht, Lärm, Vibrationen, Geruch etc.) unempfindliche Art handelt. Die sechs Halbhöhlenkästen wurden am Gebäude der Gemeindeverwaltung

Bisingen, Heidelbergstraße 9 (1 Exemplar), Hohenzollernhalle Hauptstraße 5 (2 Exemplare), KITA Gutenberg, Gutenbergstraße 26 (1 Exemplar) und am Lagerschuppen am Bahnhof Bisingen Bahnhofstraße 1/1 (2 Exemplare) verhängt.

CEF-Maßnahmen Bachstelze

Als CEF-Maßnahme für den Brutplatzverlust eines Bachstelzenpaares ist gemäß Artenschutzgutachten im Verhältnis von 1:1 ein vorgezogener Ausgleich erforderlich. Daher wurde ein Halbhöhlenkasten am Durchlass des Klingenbachs am Floriansweg verhängt.

CEF-Maßnahmen Fledermäuse

Als CEF-Maßnahme für den Verlust zahlreicher Quartiersmöglichkeiten wird gemäß Artenschutzgutachten ein Ausgleich in Form von 30 Fledermausflachkästen notwendig. Es sollten u.a. auch Kästen gewählt werden, die sich sowohl für Wochenstuben, als auch als Winterquartier eignen. Diese künstlichen Fledermausquartiere wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an folgenden Standorten angebracht. Gebäude der Gemeindeverwaltung Bisingen, Heidelbergstraße 9 (7 Exemplare), Hohenzollernhalle, Hauptstraße 15 (8 Exemplare), KITA Gutenberg, Gutenbergstraße 26 (8 Exemplare) und am Lagerschuppen, am Bahnhof Bisingen, Bahnhofstraße 1/1, wurde zudem an dessen Außenfassade ein künstliches Quartier in Form eines Fledermausbrettes geschaffen.

Für den Verlust von mehreren Dachstühlen u.a. auch von dem bereits abgebrochenen Gebäudeteil sollten, um geeignete Plätze zur Neuansiedlung zu schaffen, auf der Gemarkung von Bisingen drei bestehende, geeignete Gebäude durch einen fledermausfreundlichen Ausbau von Dachstühlen für die Tiere nutzbar gemacht werden. Diese ausgebauten Dachstühle befinden sich im Turm der Kirche von Bisingen-Steinhofen, Kirchweg 5, im Rathaus Thanheim, Onsmettinger Str. 41 und im Lagerschuppen am Bahnhof Bisingen, Bahnhofstraße 1/1. Im Vorfeld wurden diese Maßnahmen mit der UNB abgestimmt.

Die genaue Verortung der Maßnahmenstandorte ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die genannten grundsätzlichen Hinweise zu beachten. Die Abnahme der CEF-Maßnahmen erfolgte im Oktober 2022 durch die UNB, wodurch die Funktionalität des Ausgleichs vor dem Start der Rückbaumaßnahmen im November 2022 sichergestellt war.

b. Weitere Vermeidungsmaßnahmen

Umweltfreundliche Beleuchtung

Schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten) sind zu minimieren. Es sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der

Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten, Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, Staubdichte,
- Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

Vermeidung Fallenwirkung (z. B. Bodenfallen, Kellerschächte)

Bau- und anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu vermeiden, sind bau- und anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern (z. B. durch angepasste Abdeckgitternetze).

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen wie z. B. Streifenvorhänge) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2012) wird verwiesen (vgl. Anlage 4).

Es wird allgemein empfohlen, künstliche Nisthilfen und Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse in die Fassade von Neubauten zu integrieren sowie allgemein an geeigneten Stellen im Geltungsbereich anzubringen.

9. Pflanzenlisten

Allgemeine Pflanzenlisten für den öffentlichen und privaten Bereich im bebauten Gebiet. Folgende (heimische und standortgerechte) Artenauswahl (ohne Giftpflanzen, ohne Eichen und Eschen wegen Eichenprozessionsspinner und Eschentriebssterben) oder alternativ Klimabäume sind bevorzugt zu verwenden:

Pflanzenliste 1: Für heimische und standortgerechte Gehölze	
Botanischer Name	Deutscher Name
<u>Bäume</u>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
Kleinwüchsige Sorten sind zulässig	
<u>Sträucher</u>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnliche Liguster
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rosa villosa</i>	Apfelrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
Kleinwüchsige Sorten sind zulässig	

„Klimabäume“

Bei Pflanzliste 2 handelt es sich um eine Auswahl klimaresistenter Bäume mit natürlicher Verbreitung in Süd- bis Südosteuropa. Arten, die ihr natürliches Verbreitungsgebiet in Amerika oder Asien haben, werden nicht berücksichtigt.

Bei „Klimabäumen“ handelt es sich um Bäume, die sich nach aktuellen Forschungsergebnissen im Klimawandel häufig als deutlich stresstoleranter und vitaler als heimische Bäume erweisen. Auf die Bauherreninformation 5 wird hingewiesen (Anlage Umweltbericht).

Pflanzenliste 2: Für Klimabäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i> „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i> „Lucas“	Säulen-Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus</i> „Dodong“	Eberesche
<i>Tilia cordata</i> „Erecta“	Dickkronige Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Tilia euchlora</i>	Krim-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> „Barbant“	Silber-Linde
<i>Ulmus</i> „Columella“	Säulen-Ulme
<i>Ulmus</i> Hybride „New Horizon“	Resista-Ulme
<i>Ulmus hollandica</i> „Lobel“	Stadt-Ulme

Quelle: Baumschule Rall 2020: Pflanzkatalog 2020, „Bäume für morgen“. Eningen unter Achalm

Pflanzenliste 3: Für Großsträucher oder/und Kleinbäume bis mittelgroße Bäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer buergerianum</i>	Dreizahn-Ahorn
<i>Acer campestre</i> „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn „Huibers Elegant“
<i>Acer capillipes</i>	Roter Schlangenhaut-Ahorn
<i>Acer tataricum</i> ssp. <i>ginnala</i>	Feuer-Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Betula utilis</i>	Himalaya-Birke
<i>Carpinus betulus</i> „Lucas“	Säulen-Hainbuche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus „Dodong“</i>	Eberesche ‚Dodong‘
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose/Acker-Rose
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Rosa villosa</i>	Apfel-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 4 (Fassadenbegrünung): Rankende bzw. kletternde Pflanzen	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Clematis spec.</i>	Clematis in Sorten
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
<i>Vitis vinifera</i>	Echte Weinrebe

10. Fassadenbegrünung

Aus Gründen der Klimaanpassung wird empfohlen, Fassadenbegrünungen mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste 4 an der Süd- oder Westseite der Gebäude anzubringen. Alternativ kann eine Nutzung zur solaren Energiegewinnung erfolgen.

11. Altstandort

Die Fläche „03615 – AS Textilfiliale Conzelmann z. Rose“ (Flurstücke 2416/9, 2416/11 und 2416/12 (teilweise)) sind aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden. Es ist jedoch kein Ausschluss von Bodenverunreinigungen möglich. Aufgrund der Vorbelastung fordert das Landratsamt Zollernalbkreis bei einem potenziellen Abriss dennoch die Durchführung einer abfalltechnischen Überwachung. Der Abschlussbericht zu den Abrissarbeiten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt (Anlage 6. Rückbau ehem. Mauteareal)

12. Stromversorgung des Plangebiets

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es für die Strom- und Breitbandversorgung des Plangebiets erforderlich sein Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu erstellen. Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind daher im gesamten Geltungsbereich zu dulden.

13. Photovoltaik

Seit 01.01.2022 gilt für Neubauten im Nichtwohnbereich und seit 01.05.2022 für Neubauten von Wohngebäuden die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

14. Abfallwirtschaft

Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner*innen / Gewerbebetriebe ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 14.10.2025

citiplan GmbH

Bisingen, den

.....
Bürgermeister Roman Waizenegger