Landkreis Konstanz

# Bebauungsplan
# Gewerbegebiet „Weidenäcker, 4. Änderung und Erweiterung“

## Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

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

Fassung: 24. Januar 2024

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

# INHALTSVERZEICHNIS

1 Verfahrensvermerke ..... 3
2 Rechtsgrundlagen ..... 4
3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO ..... 4
4 Füllschema der Nutzungsschablonen ..... 9
5 Hinweise ..... 10
6 Pflanzlisten ..... 12
7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW ..... 13
8 Begründung Teil A allgemein ..... 16

# 1 Verfahrensvermerke

| | | |
|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) | | am |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) | | am |
| Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB) | | am |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) | | am |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) | vom | bis |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) | vom | bis |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) | | am |
| Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | | am |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | | am |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | vom | bis |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) | vom | bis |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) | | am |
| Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) | | am |

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

Gemeinde Hohenfels, den

Florian Zindeler
Bürgermeister

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

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

Gemeinde Hohenfels, den

Florian Zindeler
Bürgermeister

# 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (I Nr. 221)

**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 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

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

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

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

Der Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Weidenäcker, 4. Änderung und Erweiterung“ getroffen worden.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 1 und 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässig:

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

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (vgl. Festsetzung Nr. 5)

Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe jeder Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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 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 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet ist mit 0,8 festgesetzt.

### 2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl ist mit 2,4 festgesetzt.

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

Teilfläche 1:

Die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Satteldach beträgt 10,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Pultdach beträgt 9,00 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach beträgt 7,00 m.

Teilfläche 2:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen beträgt 14,50 m.

Teilfläche 1 und 2:

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 maximal zulässige EFH ist der Planzeichnung zu entnehmen. Ein Unterschreiten der EFH ist zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen EFH kann ausnahmsweise zugelassen werden. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis für die Erforderlichkeit der Abweichung vorzulegen.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig.

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

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

## 5. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Teilfläche 1 und der Teilfläche 2 sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zu lässig. Hiervon ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und eine Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorzusehen (Vgl. Festsetzung Nr. 1 Art der baulichen Nutzung, siehe „Wohnungen“).

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

Nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

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

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

## 9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

## 10. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind zu dulden.

## 11. Beseitigung des Niederschlagwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Betriebsflächen, Fußwege, PKW-Parkflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischen zu speichern und innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Retentionsfläche zur Versickerung zu bringen.

Das auf Dächern mit einer Dachneigung bis zu 5° anfallende Oberflächenwasser ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen. Das Überreich ist abzuleiten.

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.

LKW Fahr- und Parkflächen, Lager- und Produktionsflächen im Freien und stark frequentierte PKW-Fahrgassen auf denen das Grundwasser belastende Stoffeinträge nicht ausgeschlossen werden können, sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Durch das Einbauen von Hochborden und Rinnen ist zu gewährleisten, dass kein verschmutztes Regenwasser auf angrenzende Grundstücke oder Grünflächen fließt.

Das verschmutzte Niederschlagswasser sowie das häusliche Abwasser ist gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

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 verschiedener Vorkehrungen.

Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, in deren Rahmen mögliche Vermeidungsmaßnahmen entwickelt werden.

## 13. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausführung von planexternen Kompensationsmaßnahmen dient dem Ausgleich der durch das Vorhaben beeinträchtigten und innerhalb des Gebietes nicht ausgleichbaren Funktionen von Naturhaushalt und Landschaft. Im weiteren Verfahren wird im Westen des Flst. 41/21 die Umsetzbarkeit einer Kompensationsmaßnahme geprüft.

## 14. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

## 15. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

**Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

**Randliche Eingrünung mit Gebüsch und Gehölzen – mit Möglichkeit zur Entwässerung**

Zur Eingrünung des Gebietes ist innerhalb der Fläche für das Pflanzgebot 1 (PFG 1) eine lückige Gebüschpflanzung aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen aus Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bepflanzung soll maximal 30 % der Fläche bedecken.

Zur Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet in die Retentionsfläche sind Entwässerungssysteme, wie bspw. Mulden-Rigolensysteme zusätzlich erlaubt.

| **Aufgestellt:** | **Ausgefertigt:** |
|---|---|
| Balingen, den | Gemeinde Hohenfels, den |
| i. V. Tristan Laubenstein<br>Büroleitung | Florian Zindeler<br>Bürgermeister |

# 4 Füllschema der Nutzungsschablonen

| | |
|---|---|
| AbN / ZW | ---- |
| GRZ | GFZ |
| BW | DF, DN |
| GH, FH, TH | |

| | | |
|---|---|---|
| AbN | - | Art der baulichen Nutzung |
| ZW | - | Maximalanzahl an Wohneinheiten |
| GRZ | - | Grundflächenzahl |
| GFZ | - | Geschossflächenzahl |
| BW | - | Bauweise |
| DF | - | zulässige Dachform |
| DN | - | zulässige Dachneigung |
| GH | - | zulässige max. Gebäudehöhe |
| FH | - | zulässige max. Firsthöhe |
| TH | - | zulässige max. Traufhöhe |

# 5 Hinweise

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

## 1. Wasserschutz

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 Zollernalb anzuzeigen.

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

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

## 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

## 3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen, Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

## 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

## 5. Photovoltaikpflicht

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

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

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

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

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

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

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

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

Zur Erfüllung der Pflichten sind gemäß § 6 Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) mindestens 60 % bis 75 % der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Abweichend hievon kann eine Photovoltaikanlage beim Neubau eines Wohngebäudes und bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes auch mit einer installierten Mindestleistung von 0,06 Kilowatt Peak je Quadratmeter der überbauten Grundstücksfläche installiert werden.

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

## 6. Altlasten

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

# 6 Pflanzlisten

| **Pflanzliste 1: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)** | |
|---|---|
| *Cornus sanguinea* | Roter Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Gewöhnlicher Hasel |
| *Crataegus laevigata* | Zweigriffeliger Weißdorn |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffeliger Weißdorn |
| *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| *Ligustrum vulgare* | Gemeiner Liguster |
| *Lonicera xylosteum* | Gemeine Heckenkirsche |
| *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Rhamnus cathartica* | Echter Kreuzdorn |
| *Rosa canina* | Hundsrose |
| *Rosa rubiginosa* | Wein-Rose |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Sambucus racemosa* | Traubenholunder |
| *Viburnum lantana* | Wolliger Schneeball |
| *Viburnum opulus* | Gemeiner Schneeball |

Landkreis Konstanz

# Bebauungsplan Gewerbegebiet „Weidenäcker, 4. Änderung und Erweiterung“

## 7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

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

Fassung: 24. Januar 2024

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (I Nr. 221).

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

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

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Weidenäcker, 4. Änderung und Erweiterung“ liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

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

### 1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0 – 25° zulässig.

### 1.2 Dacheindeckung

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

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

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

### 1.3 Fassadengestaltung

Die Außenseiten der Gebäude und baulichen Anlagen sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende und spiegelnde Materialen dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sowie von hell eloxiertem oder blankem Metall ist möglichst zu verzichten. Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

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

### 3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie offen wirkende Zäune oder Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

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

Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.

### 3.2 Oberflächenbefestigung der Verkehrs- und Betriebsflächen

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

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

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren

## 4 Beleuchtung

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

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

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

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

| **Aufgestellt:** | **Ausgefertigt:** |
|---|---|
| Balingen, den | Gemeinde Hohenfels, den |
| i. V. Tristan Laubenstein<br>Büroleitung | Florian Zindeler<br>Bürgermeister |

Gemeinde Hohenfels
Landkreis Konstanz

# Bebauungsplan Gewerbegebiet „Weidenäcker, 4. Änderung und Erweiterung“

## 8 Begründung Teil A allgemein

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

Fassung: 24. Januar 2024

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

## Inhaltsverzeichnis

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept ... 18
1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ... 18
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets ... 19
2 Erschließung ... 21
2.1 Verkehrliche Erschließung ... 21
2.2 Energieversorgung ... 21
2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ... 21
3 Übergeordnete Planungen ... 21
3.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2009) ... 21
3.2 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Stockach (2010) ... 22
4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ... 23
5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften ... 24
6 Natur und Landschaft ... 25
7 Flächenbilanz ... 25

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des Sachverhalts ... 19
Abbildung 2: Übersichtslageplan ... 20
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans ... 20
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee ... 22
Abbildung 5: Ausschnitt des FNP ... 22

# 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Hohenfels beabsichtigt im Ortsteil Selgetsweiler mit der Ausweisung einer etwa 1,06 ha großen Fläche südlich angrenzend an das Gewebegebiet „Weidenäcker, 3. Änderung“ die Erweiterung der baulichen Anlagen der FGS GmbH - Fahrzeug- und Al-Systeme zu sichern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, soll der nördlich angrenzende rechtskräftige und bereits bebaute Bebauungsplan „Weidenäcker, 3. Änderung“ um den Bereich des Plangebietes erweitert werden.

Geplant ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) nach § 8 BauNVO. Ermöglicht werden soll eine Bebauung mit einer maximalen Fristhöhe von 10,50 m sowie einem Gebäudeteil mit 14,50 m in abweichender Bauweise und allen Dachformen bis 25° Neigung. Des Weiteren wird der Bebauungsplan um verschiedene natur- und klimaschutzwirksame Festsetzungen ergänzt. Dazu gehören u.a. die Verpflichtung einer Dachbegrünung für Dächer bis 5° Neigung und dem Entwässern im Trennsystem.

Mit der Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen kann eine effiziente Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur erfolgen. Der Ressourcenverbrauch wird dadurch reduziert.

Die betriebliche Entwicklung der FGS GmbH erfordert eine vorausschauende Überplanung des Baugebiets und eine möglichst frühzeitige Sicherung von standortnahen und für das Vorhaben geeigneten Flächenreserven. Nicht zuletzt sollte aber auch bei der Standortfrage die regionale Verankerung der Mitarbeiter Berücksichtigung finden.

Das Areal eignet sich auch hinsichtlich der Topographie und einer guten verkehrlichen Anbindung für die Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbetreibenden. Im näheren Umfeld sind keine gleichartigen Flächen verfügbar.

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets sieht die Bebauungsplanerweiterung die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern an der westlichen und südlichen Grenze vor, sodass ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet werden kann. Zudem ist im südlichen Teil der Planfläche eine Retentionsfläche vorgesehenen, um Regenwasser kontrolliert abzuleiten.

Nähere Ausführungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Weidenäcker, 4. Änderung und Erweiterung“ und zum geplanten Vorhaben sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

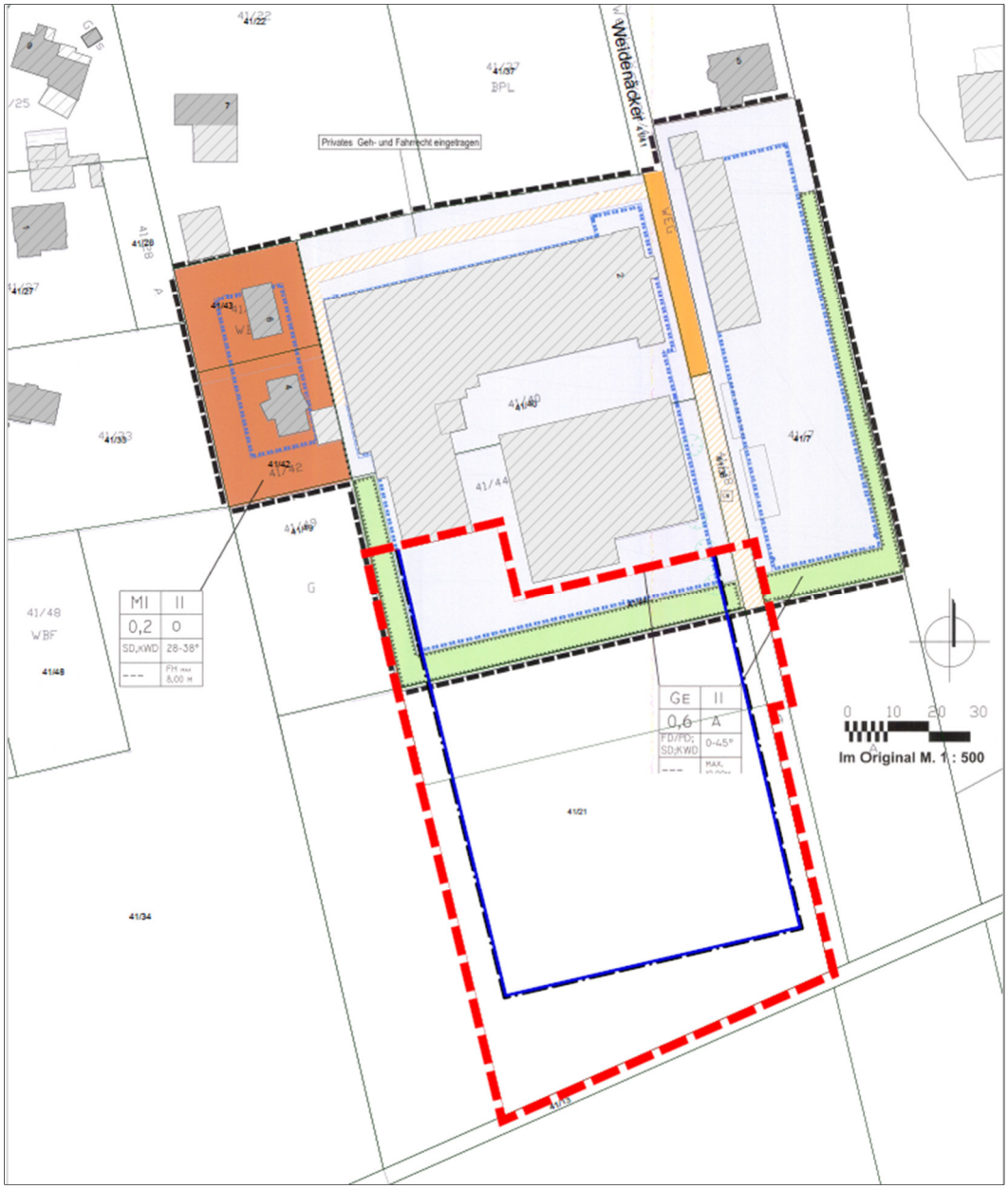


*Abbildung 1: Darstellung des Sachverhalts*

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet daher als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 675 und 680 m ü. NHN und fällt zum südlichen und westlichen Weg leicht ab. Die ca. 1,06 ha große Fläche umfasst die Flst. 41/21, 41/38 und 41/44 (teilweise) und liegt am südlichen Rand vom Ortsteil Selgetsweilers, südlich angrenzend direkt an den Parkplätzen des bestehenden Gewerbegebiets.

Im Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen (Grünland/Ackerland) an das Plangebiet an. Nordöstlich der Planfläche grenzt das Gewerbegebiet „Weidenäcker, 3. Änderung“ an. Südlich entlang des Plangebiets verläuft der landwirtschaftlich genutzte Weg.

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

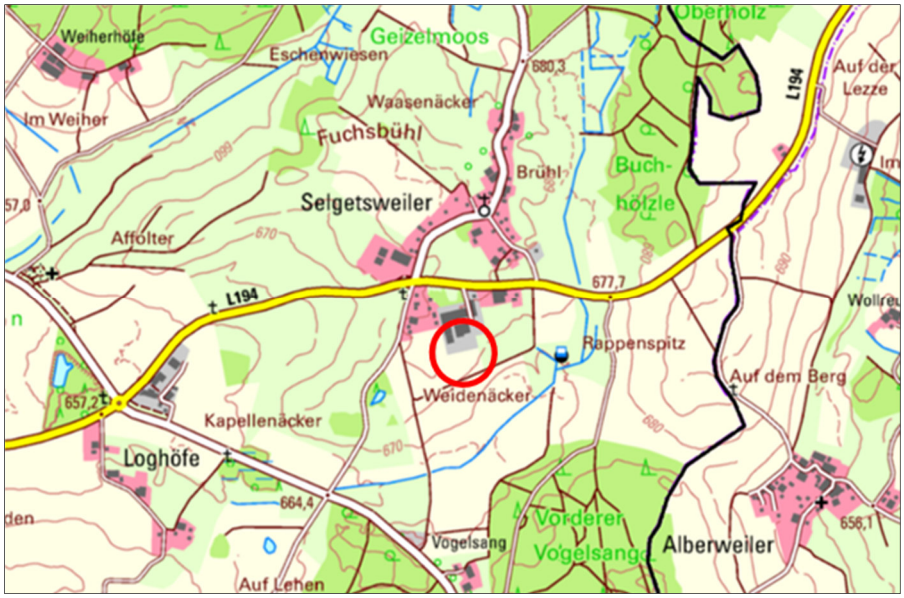


*Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist; Quelle: Geoportal Raumordnung BW)*

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

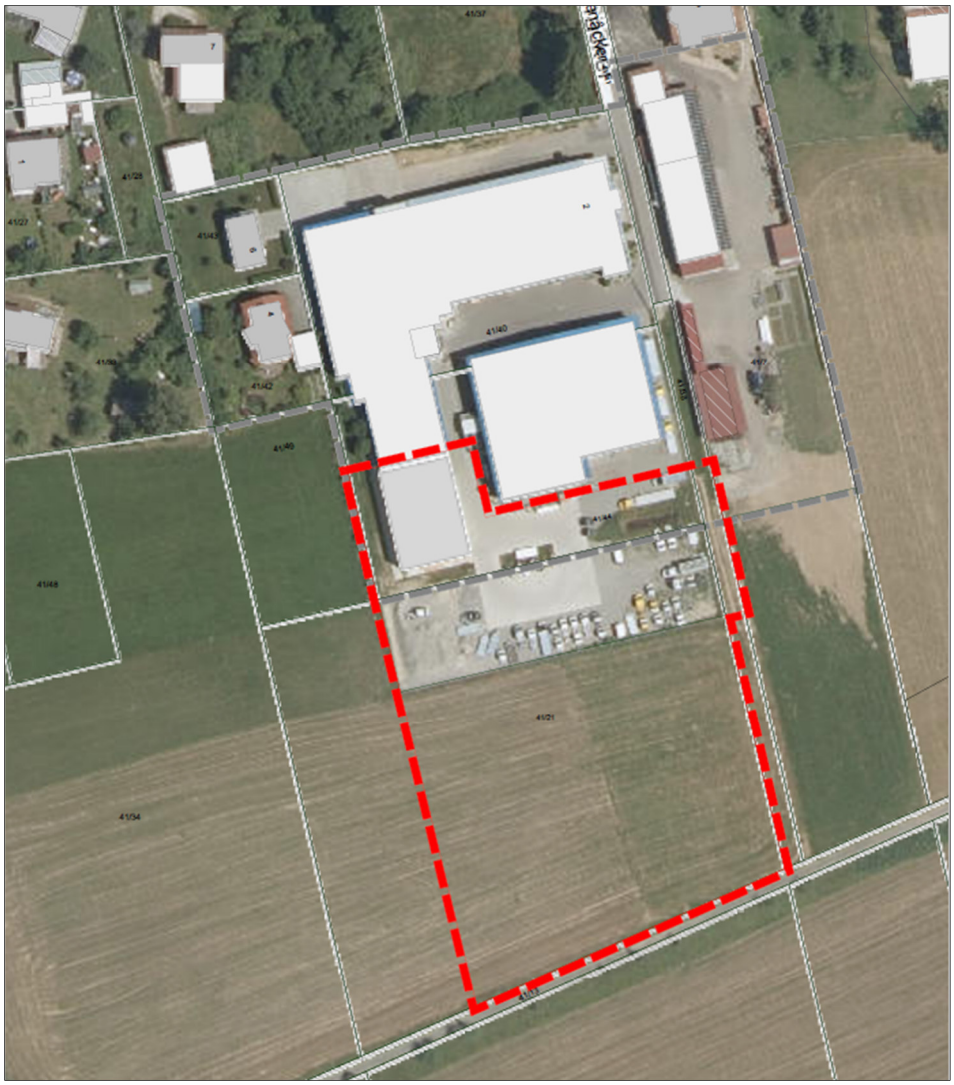

*Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Balkenlinie; Quelle: LUBW)*

# 2. Erschließung

## 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Weidenäcker“ und das daran anschließende Wegeflurstück 41/13. Die Straße Weidenäcker bindet im Norden an die Landestraße L194 an.

## 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 Oberflächenwasser wird einem im Plangebiet befindlichen Retentionsbecken zugeführt und ist zu versickern.

# 3. Übergeordnete Planungen

## 3.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2009)

Der Regionalplan für die Region Hochrhein-Bodensee stellt das Plangebiet „Weidenäcker, 4. Änderung und Erweiterung“ (rote Umrandung) als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG) dar.

Der Bebauungsplan wird als Gewerbegebiet entwickelt und steht somit den regionalplanerischen Ausweisungen nicht entgegen.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Raumnutzungskarte.

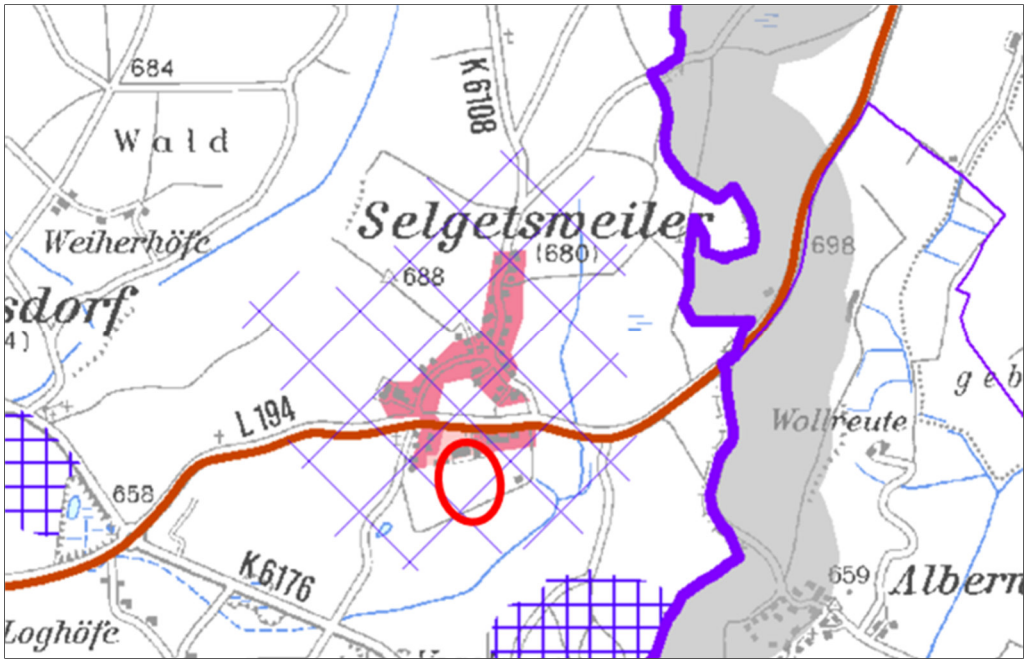


*Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (ungefähre Lage = rot)*

## 3.2 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Stockach (2010)

Das Plangebiet wird in dem seit 2010 wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Planausschnitt des Flächennutzungsplans.

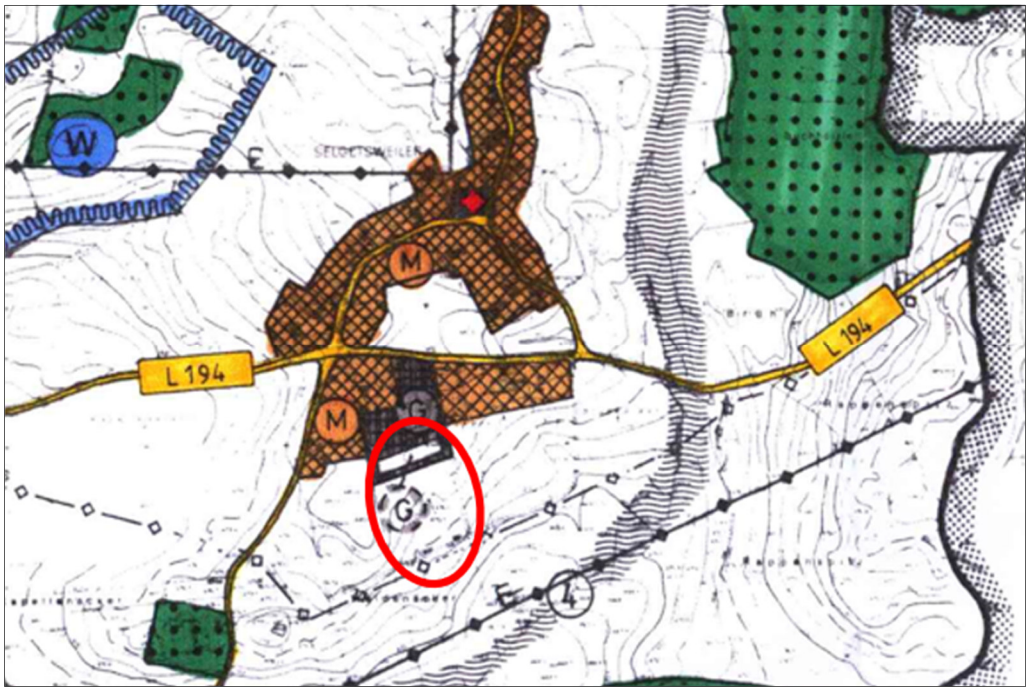


*Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: rot umkreist)*

# 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung innerhalb der Erweiterungsfläche geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Dies ist unter „Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung“ (S. 18) der vorliegenden Begründung zu entnehmen. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der in § 8 BauNVO aufgelisteten Nutzungen wie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude dienen. Zudem werden Nutzungen wie Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen und auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

Im Gewerbegebiet müssen selbständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen werden. Dadurch kommen die Gemeinden ihrer Verpflichtung nach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Gewerbegebiet befindet sich am südlichen Rand vom Ortsteil Selgetsweiler und somit nicht in einer städtebaulich integrierten Lage. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Verkaufstätigkeit ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen. Zudem werden im Gewerbegebiet Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, da diese nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und maximale Gebäudehöhen begründen sich durch die effiziente Ausnutzung der Gewerbegebietsfläche. Der Höchstwert der zulässigen Gebäudehöhe darf mit technischen Anlagen überschritten werden. Höhere technische Aufbauten werden zugelassen, da diese flächenmäßig kleiner und somit eine geringere räumliche Wirkung als Gebäude haben.

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. Aufgrund der großzügigen Baugrenzen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um sich bei der Ausgestaltung der geplanten Anlagen auf betriebliche Prozesse zu konzentrieren, sind Gebäude auch über 50,0 m Länge zulässig.

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

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

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden. Durch eine Versickerung vor Ort innerhalb einer Retentionsfläche kann mit dieser Festsetzung ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen und zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung geleistet werden.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Plangebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgesetzt.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Gewerbegebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Mit der Festsetzung von Pflanzgebot 1 (PFG 1) soll im Westen und Süden des Gewerbegebiets eine lückige Gebüschpflanzung aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen realisiert werden. Zur Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird gestattet innerhalb der Pflanzgebotsfläche Entwässerungssysteme anzulegen. Die Pflanzgebote dienen darüber hinaus dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

# 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 städtebauliche Lage des Plangebietes 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. Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die jeweilige Nutzung angepasst sind. Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung von 0° bis 25° ermöglicht eine zeitgemäße gewerbliche Bebauung.

Für eine möglichst städtebaulich- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper sind grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende und spiegelnde Materialien bei der Fassadengestaltung sowie 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.

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

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

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

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen dienen bei Bedarf als Sichtschutz oder zu Sicherheitszwecken. Die Beschränkung der maximal zulässigen Höhe auf 1,80 m soll ein teilweise offen wirkendes Gewerbegebiet gewährleisten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.

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

## 6. Natur und Landschaft

Ein Umweltbericht wird zum Entwurf hin erstellt, der die maßgeblichen Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Die artenschutzfachlichen Kartierungen sind für 2024 vorgesehen und bei Erforderlichkeit durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt. Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung werden dem Bebauungsplanentwurf für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als Anhang beigefügt.

## 7. Flächenbilanz

| | | | Fläche in $m^2$ |
|---|---|---|---|
| Größe des Geltungsbereichs (gesamt) | | | 10.302,4 |
| | darin enthalten | | |
| | Gewerbegebiet | | 7.833,5 |
| | Verkehrsfläche | | 189,7 |
| | Fläche für PFG 1 | | 924,8 |
| | Grünfläche | | 1.354,4 |
| | | davon Retentionsfläche | 860,0 |

**Aufgestellt:**

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

**Ausgefertigt:**

Gemeinde Hohenfels, den

Florian Zindeler
Bürgermeister