



Stadt Geislingen  
Zollernalbkreis

**Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Flachland“**

Regelverfahren  
in Geislingen – Binsdorf

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 15.04.2024



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **Inhaltsübersicht**

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	4
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	5
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>7</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>8</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	9
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
6.5 Löschwasserversorgung.....	9
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>10</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>12</b>
8.1 Staub- und Geruchsmissionen.....	12
8.2 Geologie und Baugrund.....	12
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
9.1 Art der Nutzung.....	13
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
9.4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	14
9.5 Verkehrsflächen.....	14
9.6 Versorgungsflächen.....	14
9.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	14
9.8 Grünflächen.....	14
9.9 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
9.10 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	15

---

<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>15</b>
10.1 Dachform und Dachneigung.....	15
10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	15
10.3 Fassaden und Dachgestaltung.....	15
10.4 Werbeanlagen.....	15
10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	15
10.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	16
10.7 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser.....	16
<b>11. Anlagen.....</b>	<b>17</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Die Stadt Geislingen ist im Regionalplan Neckar-Alb als ländlicher Raum im engeren Sinne eingestuft. Der Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Darüber hinaus liegt die Stadt Geislingen an der regionalen Entwicklungsachse Balingen - Rosenfeld (-Oberndorf) über Geislingen, welche eine wichtige Verkehrsverbindung vom Raum Albstadt/Balingen zur Autobahn A 81 darstellt.

Beide Gegebenheiten führen dazu, dass die Stadt Geislingen sowohl für Wohnen als auch für regionale Gewerbebetriebe als attraktive Kommune stets hohe Nachfragen nach Bauland verzeichnet. Mehrere Anfragen zuzugswilliger Unternehmen, sowie der Wunsch nach größeren Flächen zur Erweiterung bestehender Betriebe am Ort veranlassten den Gemeinderat von Geislingen eine weitere Gewerbefläche im bestehenden Gewerbegebiet „Heimgärten“ auszuweisen. Die Stadt sieht sich in der Pflicht möglichst schnell zu handeln, um konkrete Ansiedlungswünsche befriedigen zu können.

Schon im Jahr 1995 wurde ein Bebauungsplan „Heimgärten - 3. Änderung“ für eine Erweiterung des Bestandsgebietes aufgestellt. Allerdings konnte die Stadt bislang in diesem Bereich kaum Grundstücke erwerben um das festgestellte Gebiet zu entwickeln. Aus diesem Grund musste bereits 2009 eine Erweiterung auf östlicher Seite des Gewerbegebiets durch den BBP „Heimgärten II“ entwickelt werden. Dieses ist inzwischen teilweise bebaut und die restlichen Baugrundstücke sind veräußert, sodass der Stadt Geislingen derzeit am Gewerbestandort in Binsdorf keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen.

Auch die Raumordnung sieht eine entsprechende Gewerbegebietserweiterung vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flachland“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südliche Ortsrand der Stadt Geislingen im Ortsteil Binsdorf und schließt an das bestehende Gewerbegebiet „Heimgärten“ an. Südlich und westlich sowie nordwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Im Osten und Nordosten befindet sich der geplante Straßenanschluss für das Gewerbegebiet sowie die bestehenden gewerblichen Baugrundstücke.

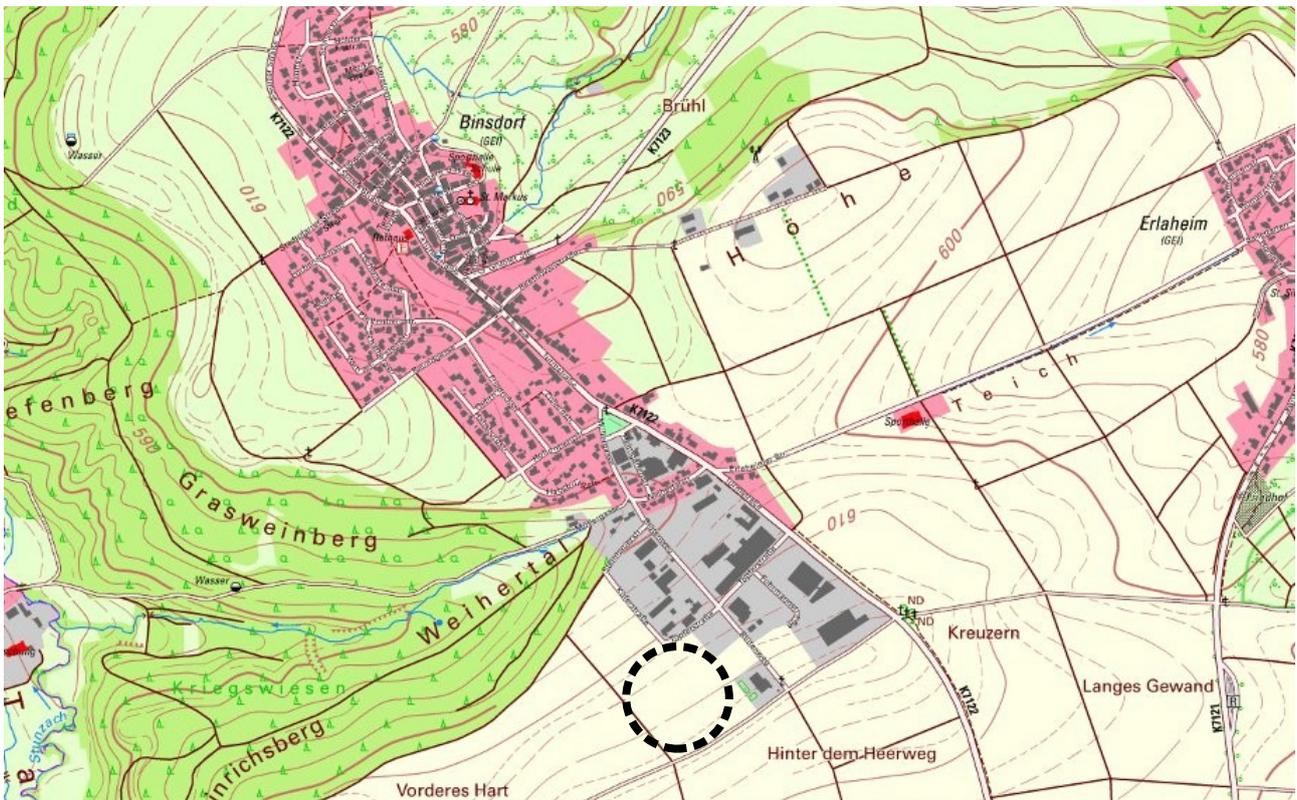


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 4,11 ha beinhaltet die Flurstücke 1808 („Hartweg“ i.T.), 1846 i.T. („Töpferstraße“), 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853 und 1854.

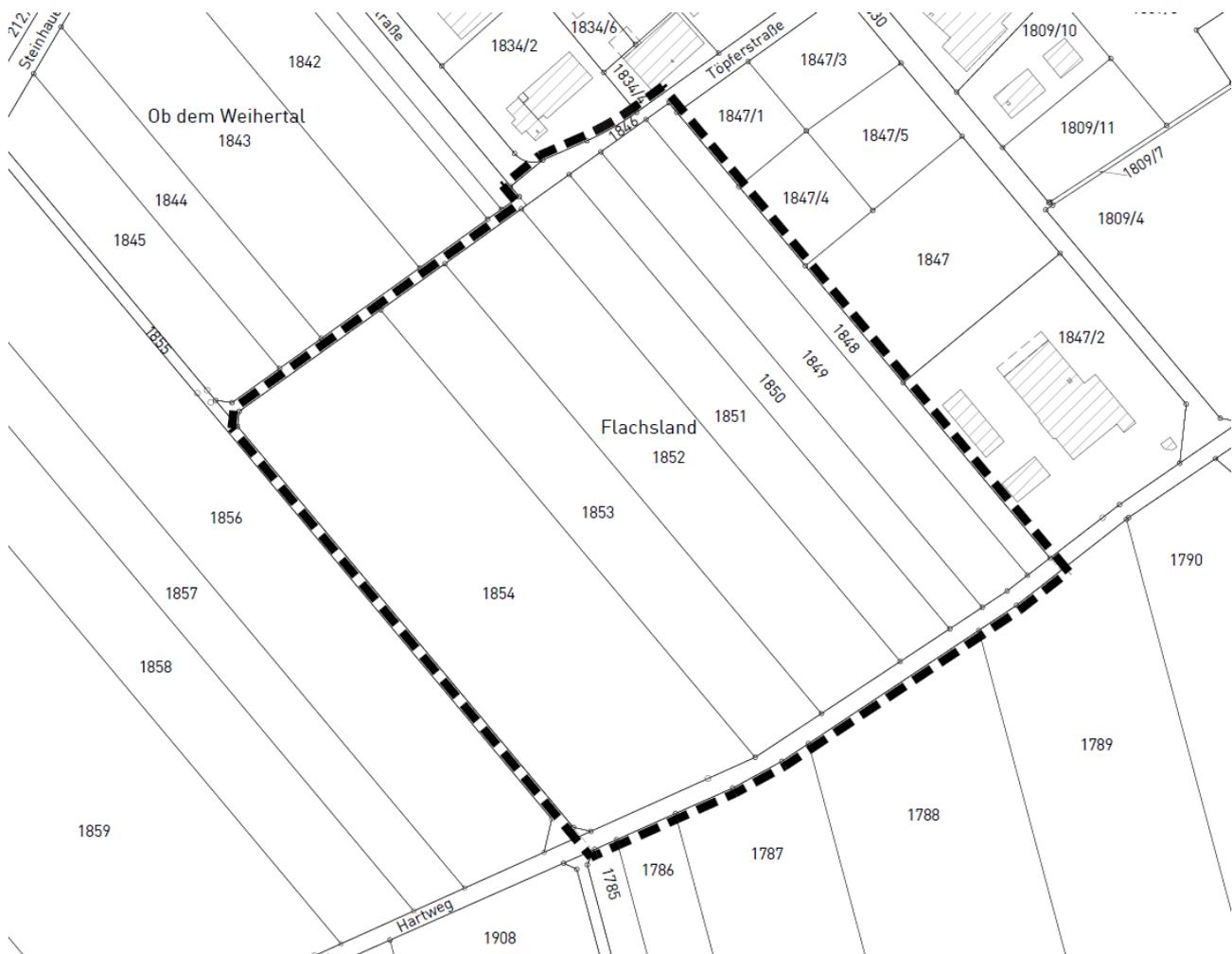


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Flachsland“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche Planung, Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Heimgärten II“ aus dem Jahr 2009 BBP „Heimgärten - 3. Änderung“ aus dem Jahr 1995
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

##### 4.1 Übergeordnete Planungen

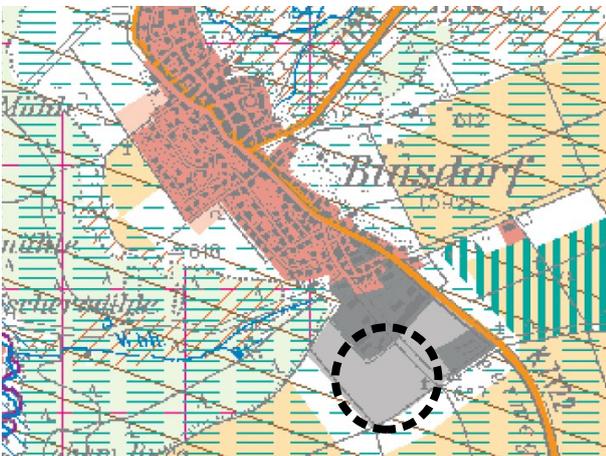


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

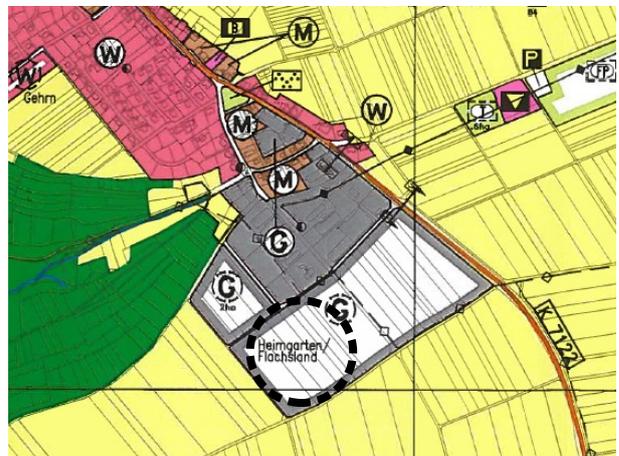


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Geislingen wird die Fläche als gewerbliche Baufläche - Planung dargestellt. Lediglich die bestehenden und weiterhin gesicherten landwirtschaftlichen Wege sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um analog zum angrenzenden Rechtsplan „Heimgärten II“ eine Trasse für eine äußere Erschließung im Süden des Gebiets sicherzustellen, sind diese Wege Teil des Geltungsbereichs. Die äußere Erschließung soll zunächst nicht umgesetzt werden.

#### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne „Heimgärten II“ und „Heimgärten - 3. Änderung“. Der Rechtsplan „Heimgärten II“ wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Der BBP „Heimgärten - 3. Änderung“ wird im Bereich der „Töpferstraße“ durch die vorliegende Planung überlagert. Die Straßenführung wird an die aktuelle Erschließungsplanung angepasst, da der Rechtsplan aufgrund der Eigentumsverhältnisse nie umgesetzt wurde. Die Ausweisung als Verkehrsfläche ändert sich dadurch nicht.

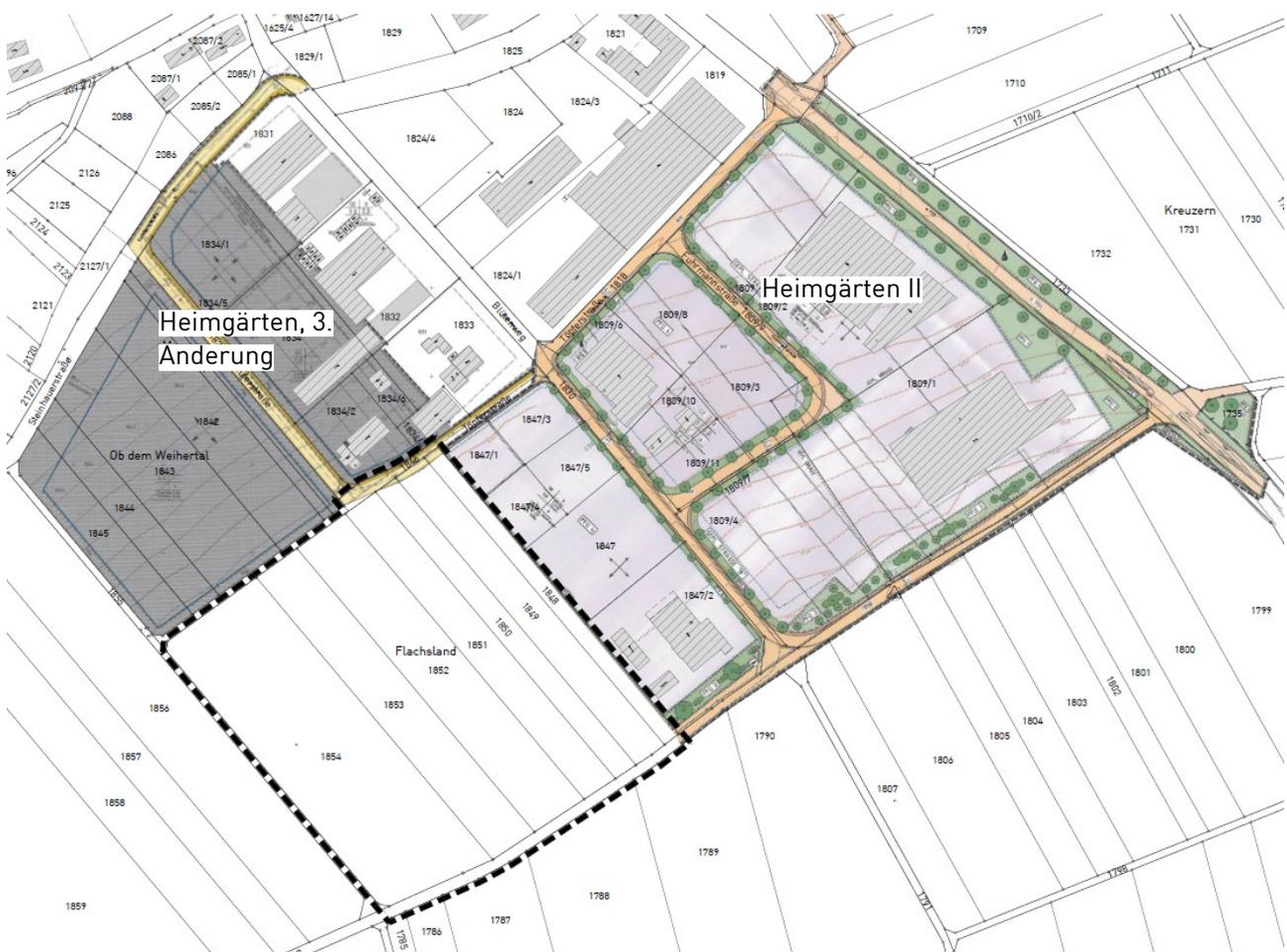


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

### 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete  
vom 01.03.2022

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:

- landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche („Töpferstraße“)

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

- gewerbliche Bauflächen Bestand und Planung
- landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Binsdorf zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Gewerbegrundstücken geschaffen werden.

## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

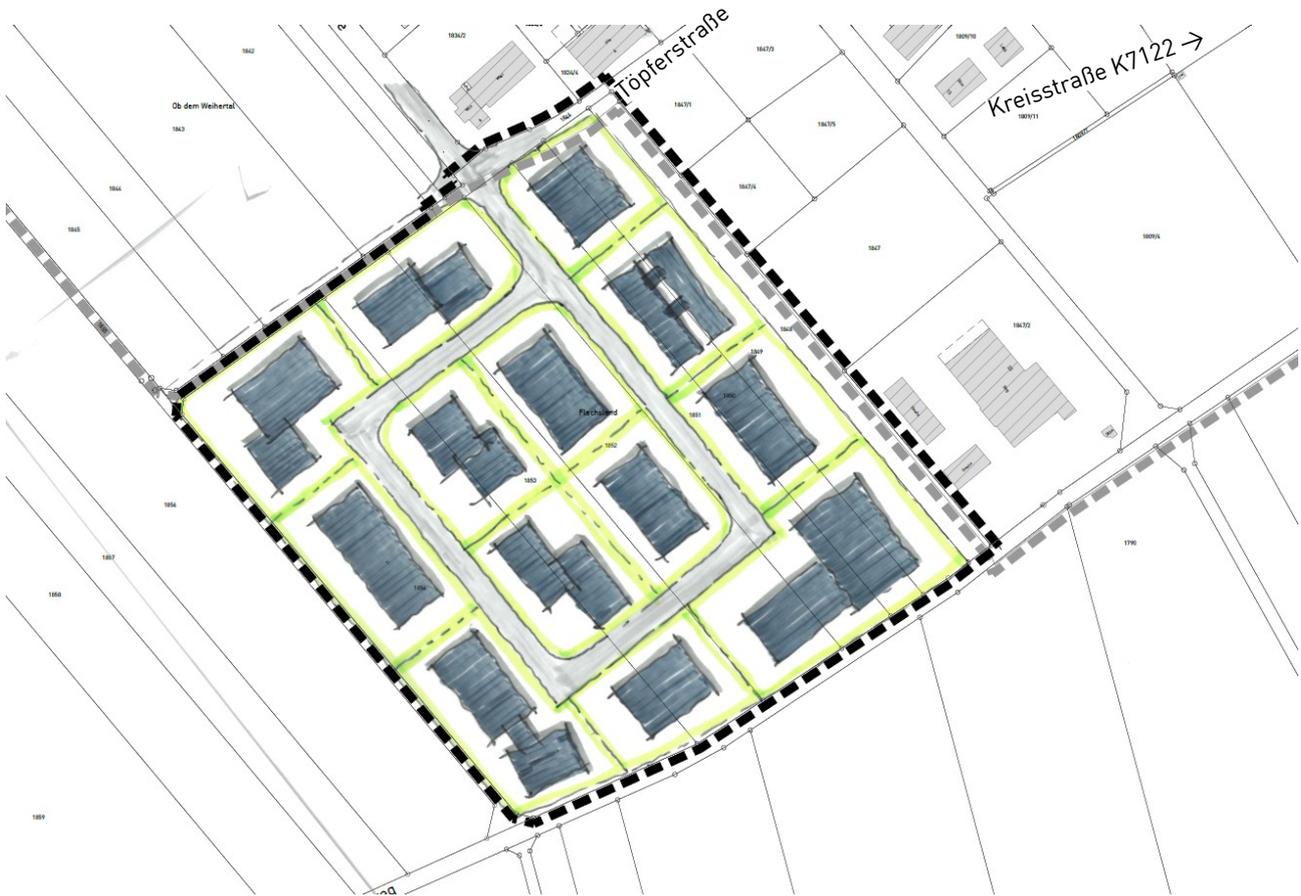


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

### 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Gewerbegebietsstraße „Töpferstraße“ sowie die ca. 290 m entfernte Kreisstraße K 7122. Darüber hinaus wird im Süden/ Südosten eine Grünfläche frei gehalten, als künftige Trasse für eine äußere Erschließung von der Kreisstraße analog zum Rechtsplan „Heimgärten II“. Diese wird allerdings erst konkret geplant, wenn weitere Erweiterungen des Gewerbegebiets erforderlich sind.

Für die innere Erschließung der einzelnen Baugrundstücke soll eine Ringstraße realisiert werden. Damit können sämtliche Grundstücke erschlossen werden und eine Wendeanlage im Gebiet selbst ist nicht erforderlich.

### **6.2.1 Fuß- und Radwegeerschließung**

Die Fußwegeerschließung innerhalb des Gewerbegebiets wird durch die Verlängerung des bestehenden Gehweges entlang der Straße auch im Gebiet sichergestellt.

Darüber hinaus werden die angrenzenden, bestehenden landwirtschaftlichen Wege erhalten um eine Fuß- und Radwegeverbindung in den Außenbereich und die freie Landschaft weiterhin zu ermöglichen.

### **6.3 Grün- und Freiraumstruktur**

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Versiegelungen der Grundstücke auf einer Fläche von bis zu 80 % der jeweiligen Grundstücke möglich, um eine maximale Nachverdichtung innerhalb des Gewerbegebiets und dadurch eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Die verbleibenden 20 % der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Darüber hinaus wird eine Ortsrandeingrünung auf privaten Grünflächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt, um die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Schutzgebiete zu minimieren und einen Schutz zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen. Weitere grünordnerische Maßnahmen orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Rechtspläne.

### **6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt wie im angrenzenden Gebiet im Trennsystem. Hierfür wird im Plangebiet jeweils ein Schmutz- und Regenwasserkanal eingeplant. Der Schmutzwasserkanal wird am bestehenden Mischwasserkanal in der Töpferstraße angeschlossen. Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird der neu geplante Regenwasserkanal am Bestand in der „Küferstraße“ angeschlossen, welche in das nördliche Gewässer Mühlgaßbach entwässert.

Die exakte Dimensionierung, ggf. auch für künftige Erweiterungen, erfolgt im Rahmen der Fachplanung. Aufgrund möglicher Erweiterungen des Gewerbegebiets ist eine zentrale Rückhalteanlage im Gebiet nicht sinnvoll. In anderen Bereichen (nördlich, im Bereich des Gewässers) stehen der Stadt Geislingen allerdings keine optimalen Flächen zur Verfügung, welche sich für die Anlage einer zentralen Rückhaltung eignen. Daher erfolgt die Rückhaltung nach Vorreinigung je nach Belastung auf den Privatgrundstücken z.B. in Form von Muldensystemen, auf den festgesetzten Grünfächern o.ä.

### **6.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung im best. Gewerbegebiet reicht aufgrund der Entfernung des best. Löschwasserteichs nicht aus, um das neue Plangebiet ebenfalls zu decken. Aus diesem Grund ist die Realisierung eines neuen Löschwasserbehälters erforderlich. Damit dieser Behälter auch für künftige Erweiterungen dienlich ist, wird dieser außerhalb des Geltungsbereichs auf einem städtischen Grundstück in direkter Anbindung an die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes „Heimgärten – 3. Änderung“ platziert.

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

---

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden ein Bilanzierungsdefizit von - 218.877 Punkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über das Ökokonto / externe Ausgleichsmaßnahmen.

Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

### 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Die Baufeldberäumung ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, also nicht vom 1. März bis zum 30. September. Ist eine Beräumung des Baufeldes während dieser Zeit vorgesehen, so sind im Vorfeld Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass keine Feldlerchenbrut innerhalb des Vorhabensbereiches stattfindet. In diesem Fall sind beispielsweise auf den betreffenden Flächen Pflöcke in regelmäßigen Abstand zu setzen, an denen Flatterband befestigt wird.
- Falls dieser Turmfalkenkasten nicht bereits an eine andere geeignete Stelle umgehängt worden sein sollte, ist eine neue Nisthilfe für diese Vogelart an einem geeigneten Ort innerhalb des Geltungsbereichs oder dessen Umgebung zu verhängen.
- Als naturschutzfachliche Maßnahme für den Verlust und Verdrängung von drei Feldlerchenbrutplätzen ist eine Buntbrache oder Schwarzbrache in Kombination mit Acker in der Größe von mind. 3.750 m<sup>2</sup> anzulegen. Bei der Auswahl der Flächen sind die artspezifischen ökologischen Ansprüche (u.a. Abstand zu störenden, vertikalen Kulissen – zu Einzelbäumen > 50 m, zu Baumreihen und Feldgehölzen > 120 m und zu geschlossenen Gehölzbeständen und Siedlungsrändern > 160 m) zu berücksichtigen. Das schlussendliche Konzept wird mit der Unteren Naturschutzbehörde nach erfolgter Eignungsprüfung der Fläche abgestimmt.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

#### 7.2.1 Feldlerchenausgleich

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen und landwirtschaftlichen Belange soll der Ausgleich für den Verlust an Feldlerchenbrutpaaren als produktionsintegrierte Maßnahme auf für die Feldlerche geeigneten Ackerflächen möglich sein.

Dies u.a. da der Stadt nur sehr wenige Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, welche derzeit verpachtet sind.

Gem. Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft müssen auch solche Maßnahmen nach § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG im erforderlichen Zeitraum rechtlich gesichert werden. Der Ausgleich muss so lange gewährleistet sein, wie der Eingriff besteht. Soweit der Vorhabenträger (hier: Stadt) Eigentümer der Kompensationsflächen ist, ist keine gesonderte rechtliche Sicherung erforderlich, da der Rechtsnachfolger ebenfalls für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Kompensationsmaßnahme verantwortlich ist. Anspruchsvoll ist allerdings die rechtliche Sicherung von rotierenden Maßnahmen auf wechselnden Flächen. Dies kann z.B. durch Bereitstellung eines Sicherungs-/ Pfandgrundstücks gelöst werden.

Daher wurden innerhalb der Lokalpopulation des Plangebiets mögliche Ausgleichsflächen überprüft. Gegenstand der Prüfung waren vor allem städtische Grundstücke, um weitere Sicherungen wie eine Dienstbarkeit und Grundstücksverhandlungen zu vermeiden. Das Flst. 1023/2 auf Gemarkung Erlaheim wurde hierfür als geeignet empfunden.

Das Flurstück wird derzeit als Klee gras-Acker bewirtschaftet und ist daher als Nahrungs- und Fortpflanzungsstätte für eine Feldlerche eher ungeeignet. Aus diesem Grund ist durch Anlage einer Schwarz- und Buntbrache eine Aufwertung der Fläche gegeben und das Grundstück kann als „Pfandgrundstück“ genutzt werden. Die Sicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Geislingen und dem Landratsamt Zollernalbkreis. In diesem Vertrag wird zur Erfüllung des Ausgleichs auf o.g. Flst. auch eine produktionsintegrierte Maßnahme auf anderen, geeigneten Flächen zugelassen, um den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen und dem derzeitigen Pächter der Fläche bis zum Auflauf des Pachtvertrags eine gewisse Flexibilität zu bieten.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	<i>irrelevant</i>
Gewerbelärmimmissionen	<i>irrelevant</i>
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	Ggf. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
Geruchsimmissionen	Ggf. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	<i>Topografisch bedingt nicht betroffen</i>
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

### 8.1 Staub- und Geruchsimmissionen

Mit Staub- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass zu entwickelnde Außenbereichsflächen an landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Zum Schutz vor allem vor Pflanzenschutzmitteln wird entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Eingrünung mit Hecken vorgesehen.

### 8.2 Geologie und Baugrund

Ein Baugrundgutachten, welches die Eigenschaften des Baugrunds darlegt, wurde beauftragt und wird derzeit erstellt.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **9.1 Art der Nutzung**

Die Art der Nutzung als gewerbliche Baufläche entspricht vollständig der Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und ist damit aus dem FNP entwickelt.

Aus diesem Grund wird in diesem Bereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der Baunutzungsverordnung gem. § 8 BauNVO wird fast vollständig gefolgt. Es werden lediglich zusätzliche Einzelhandelsbeschränkungen getroffen, um den Zielen der Raumordnung (Vermeidung einer Agglomeration) zu folgen. Darüber hinaus werden entsprechend dem direkt angrenzenden Gewerbegebiet „Heimgärten II“ Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zur Vermeidung einer Mischgebietsnutzung und der daraus resultierenden Konflikte im Gewerbegebiet werden Wohnnutzungen ausgeschlossen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **9.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag festgesetzt und bezieht sich auf die geplante und jeweils angrenzende Verkehrsfläche. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen. Im Gewerbegebiet können hohe, eingeschossige Bauteile (z.B. Hochregallagerhalle) oder auch Gebäude mit mehreren Vollgeschossen (z.B. Bürogebäude) entstehen, weshalb auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet wird.

#### **9.2.2 Zulässige Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Orientierungswerten in einem Gewerbegebiet.

### **9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **9.3.1 Bauweise und Zulässige Baulängen**

Da die Grundstücksgrenzen als unverbindliche Planzeichen dargestellt werden, können die Grundstücke je nach Bedarf veräußert werden. Um auch größeren Betrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung zu geben, wird die abweichende Bauweise festgesetzt und damit Gebäudelängen mit mehr als 50 m zugelassen.

#### **9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücken. Diese werden für eine maximal flexible Bebauung der künftigen Eigentümer großzügig festgesetzt.

#### **9.4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsreichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

#### **9.5 Verkehrsflächen**

##### **9.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Um die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Gebiets weiterhin sicherzustellen, werden Flächen mit besonderer Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ im zeichnerischen Teil festgesetzt.

##### **9.5.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

#### **9.6 Versorgungsflächen**

Im zeichnerischen Teil wird eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Trafostation vorgesehen, welche zur Versorgung des Gebiets dient. Der Stationsplatz wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgelegt.

#### **9.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

#### **9.8 Grünflächen**

Entsprechend den Regelungen in den angrenzenden Rechtsplänen und zur Eingrünung des Gebiets in Richtung der freien Landschaft werden private Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Darüber hinaus dienen öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün zur Freihaltung für mögliche künftige Verkehrsflächen.

#### **9.9 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

## **9.10 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren und eine Abgrenzung zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen werden unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **10.1 Dachform und Dachneigung**

Als Dachformen der Hauptgebäude werden lediglich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachbegrünung zugelassen, da diese aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Rückhaltung, Vorreinigung) erforderlich sind.

### **10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Vor allem in Gewerbegebieten werden oft Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Aufzüge usw. benötigt. Da diese nicht das wesentliche Erscheinungsbild der Gebäude darstellen und kaum wahrzunehmen sind, sind diese auch über der festgesetzten Gebäudemaximalhöhe auf einem Teil der Dachflächen zulässig.

### **10.3 Fassaden und Dachgestaltung**

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

### **10.4 Werbeanlagen**

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auszuschließen werden für das gesamte Plangebiet Festsetzungen über die Verwendung von Werbeanlagen getroffen.

## **10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

### **10.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen und Gestaltung von Stellplätzen**

Um die Eingrünung der verbleibenden Restflächen im Plangebiet sicherzustellen und die Flächenversiegelung wenn möglich zu reduzieren wird geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind und Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen in den wasserrechtlich zulässigen Bereichen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

## **10.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern**

Aus stadtbildgestalterischen Gründen werden Festsetzungen für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

### **10.6.1 Einfriedungen und Stützmauern**

Im Gewerbegebiet sind aus betrieblichen Gründen oft verhältnismäßig hohe Einfriedungen erforderlich. Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, wird auf das Nachbarrecht verwiesen.

Je höher die Einfriedungen hergestellt werden, desto Größer muss der Grenzabstand sein.

## **10.7 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser**

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

## 11. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 15.04.2024
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 07.02.2023
3. Entwässerungskonzept vom 21.07.2022
4. Geotechnisches Gutachten vom 08.03.2023
5. Bodenschutzkonzept vom 26.04.2023

### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 15.04.2024

### **Bearbeiter:**

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla

 **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 Stadt Geislingen, den .....

.....  
Oliver Schmid (Bürgermeister)