



Stadt Trossingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Hirschweiden II - 3. Änderung und 1. Erweiterung“

Regelverfahren

in Trossingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 14.11.2025

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	3
4.1 Übergeordnete Planungen.....	4
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	5
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption.....	7
6.1 Planungsalternativen.....	7
6.2 Bauliche Konzeption.....	7
6.3 Verkehrliche Erschließung.....	8
6.4 Grün- und Freiraumstruktur.....	9
6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	10
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
9.1 Art der Nutzung.....	11
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	12
9.5 Straßenverkehrsflächen.....	12
9.6 Versorgungsflächen (Funkmast).....	12
9.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	12
9.8 Öffentliche und private Grünflächen.....	13
9.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
9.10 Flächen mit Leitungsrecht.....	13
9.11 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	13
9.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	13

10. Örtliche Bauvorschriften.....	14
10.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten.....	14
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	14
10.3 Werbeanlagen.....	14
10.4 Gestaltung unbebauter Flächen.....	14
10.5 Einfriedungen.....	14
11. Anlagen.....	15

1. Planerfordernis

Die Fa. IMS Gear SE & Co. KGaA benötigt an ihrem Standort in Trossingen auf den Flurstücken 965/7, 965/8 und 965/9 an der Industriestraße zusätzliche Produktions- und Lagerflächen. Aus diesem Grund sind bereits temporär geduldete mobile Bauten und Lagerflächen sowie eine weitere Betriebszufahrt im südlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hirschweiden II“ entstanden. Eine zweite Zufahrt sowie auch die Zufahrt zu den Mitarbeiter-Stellplätzen ist am westlichen Rand des Plan-gebiets über eine Erschließungsstraße auf dem städtischen Flurstück Nr. 971 entstanden. Diese Verkehrs-führung ist im bisher geltenden Bebauungsplan ebenfalls nicht enthalten.

Zusätzlich entsprechen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Bezug auf die festge-setzten Bindungen zur Erhaltung von Gehölzstrukturen nicht dem tatsächlichen Bestand. Außerdem wurde ein Mobilfunkmast auf dem Gelände an der Industriestraße errichtet.

Nachdem nun konkrete Planungen zur Betriebserweiterung anstehen, soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens der rechtskräftige Bebauungsplan an den aktuellen Bestand bzw. und an die betriebli-chen Erfordernisse zur Standortsicherung und -erweiterung angepasst werden und so eine geordnete städ-tebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich an der Industriestraße am westlichen Ortrand der Stadt Trossingen in einem bestehenden Gewerbegebiet. Nördlich, östlich und westlich grenzen bestehende Gewerbebetriebe an, am südlichen Rand schließen Acker- und Grünlandflächen an.

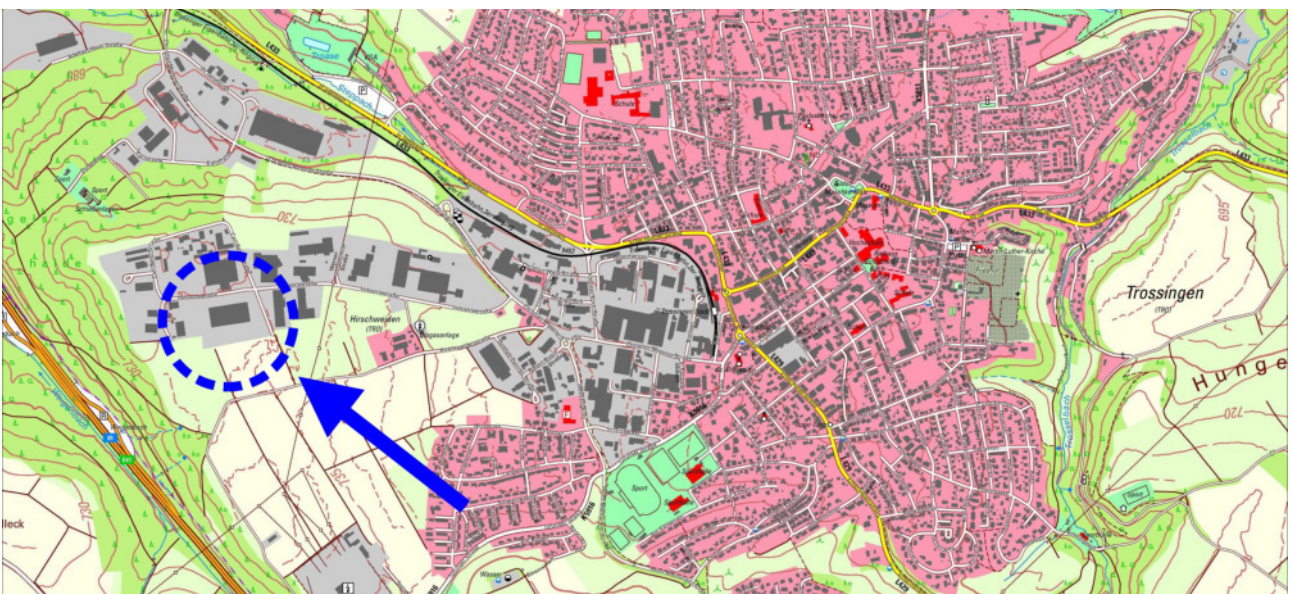


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (blau gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 3,13 ha beinhaltet die Flurstücke (ganz und in Teilen) 965/7, 965/8, 965/9 und 971.

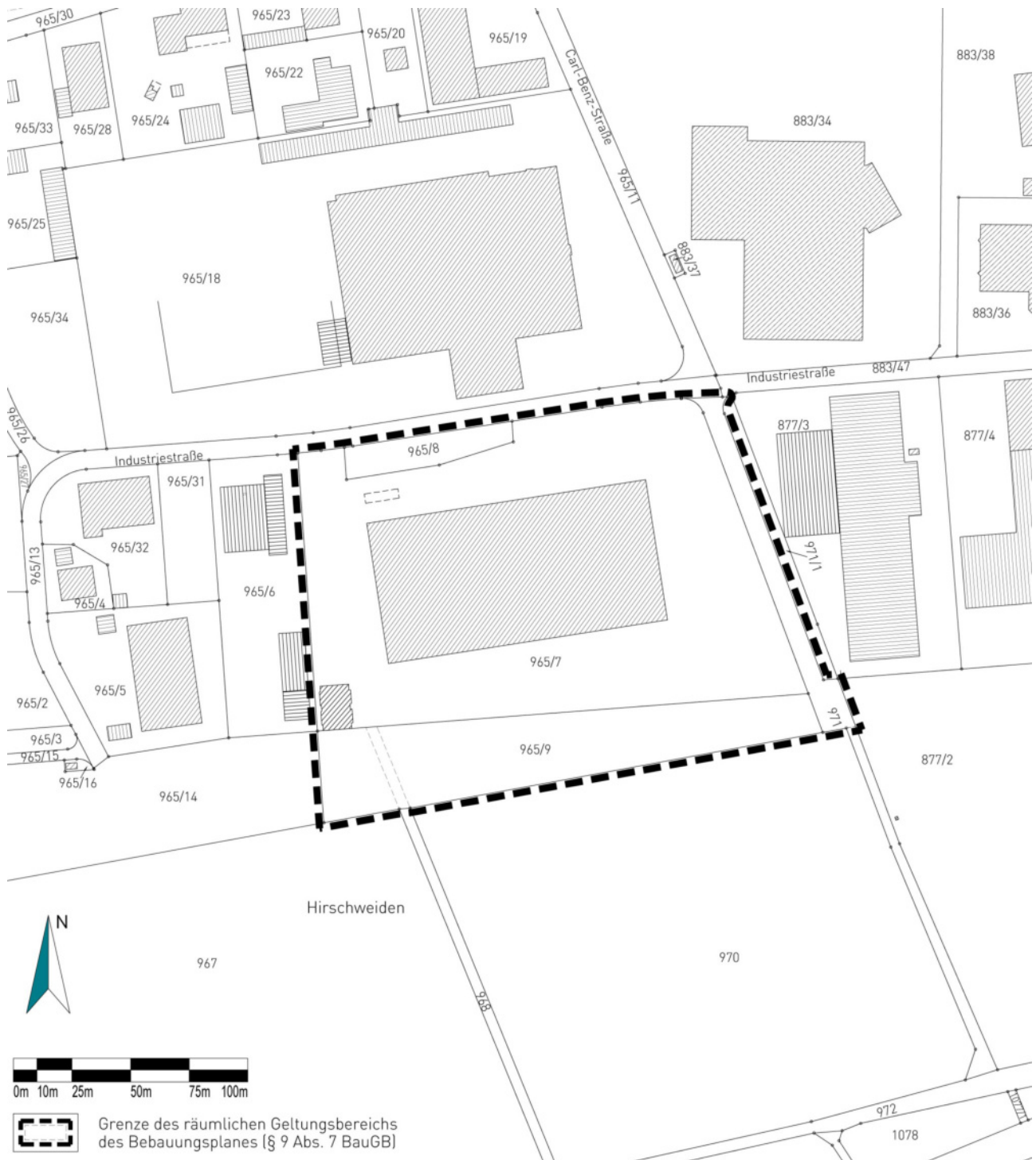


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirschweiden II - 3. Änderung und 1. Erweiterung“

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 und Fortschreibung	Siedlungsfläche Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand, N)	<input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen	<input checked="" type="checkbox"/> aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> • BBP „Hirschweiden II“, teilweise Überplanung • BBP „Hirschweiden II – 2. Änderung“, angrenzend • BBP „Hirschweiden III, 1. Änderung Flurstücke 877/3, 877/4 und 971/1“, angrenzend 	<input checked="" type="checkbox"/> Überplanung <input checked="" type="checkbox"/> angrenzend
Landschaftsschutzgebiete	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
FFH-Mähwiese	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m ²)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Waldabstandsflächen (30 m)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

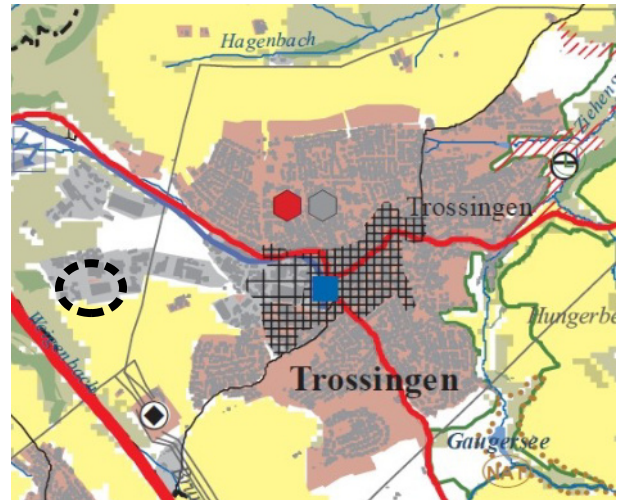


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung
(Stand: Entwurf vom 03.12.2021)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 wird das Gebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. In der Fortschreibung des Regionalplans (Stand: Entwurf vom 03.12.2021) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand, N) ausgewiesen.

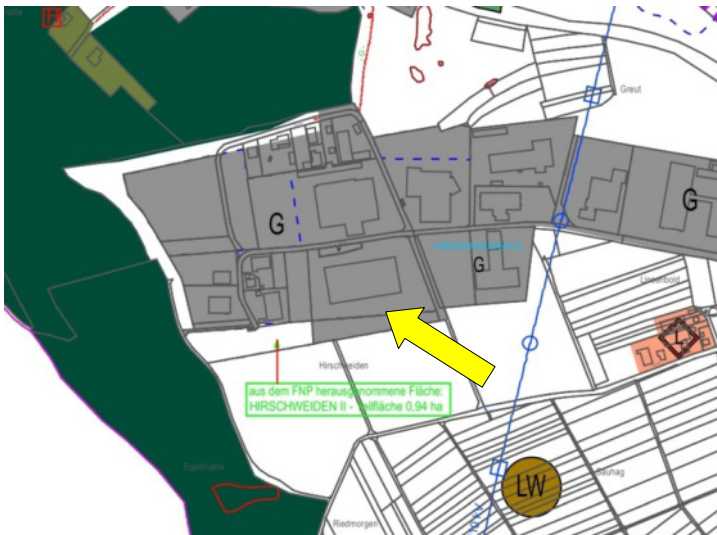


Abb. 4-3: Ausschnitt aus dem derzeit verbindlichen FNP

Im aktuell verbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen (FNP 2020 – 2. Fortschreibung) ist der Planbereich als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.2 Bestehende Bauabwungspläne

Der rechtskräftige Bauabwungsplan „Hirschweiden II“ wird auf einer Teilfläche von 25.062 m² vollständig überplant.

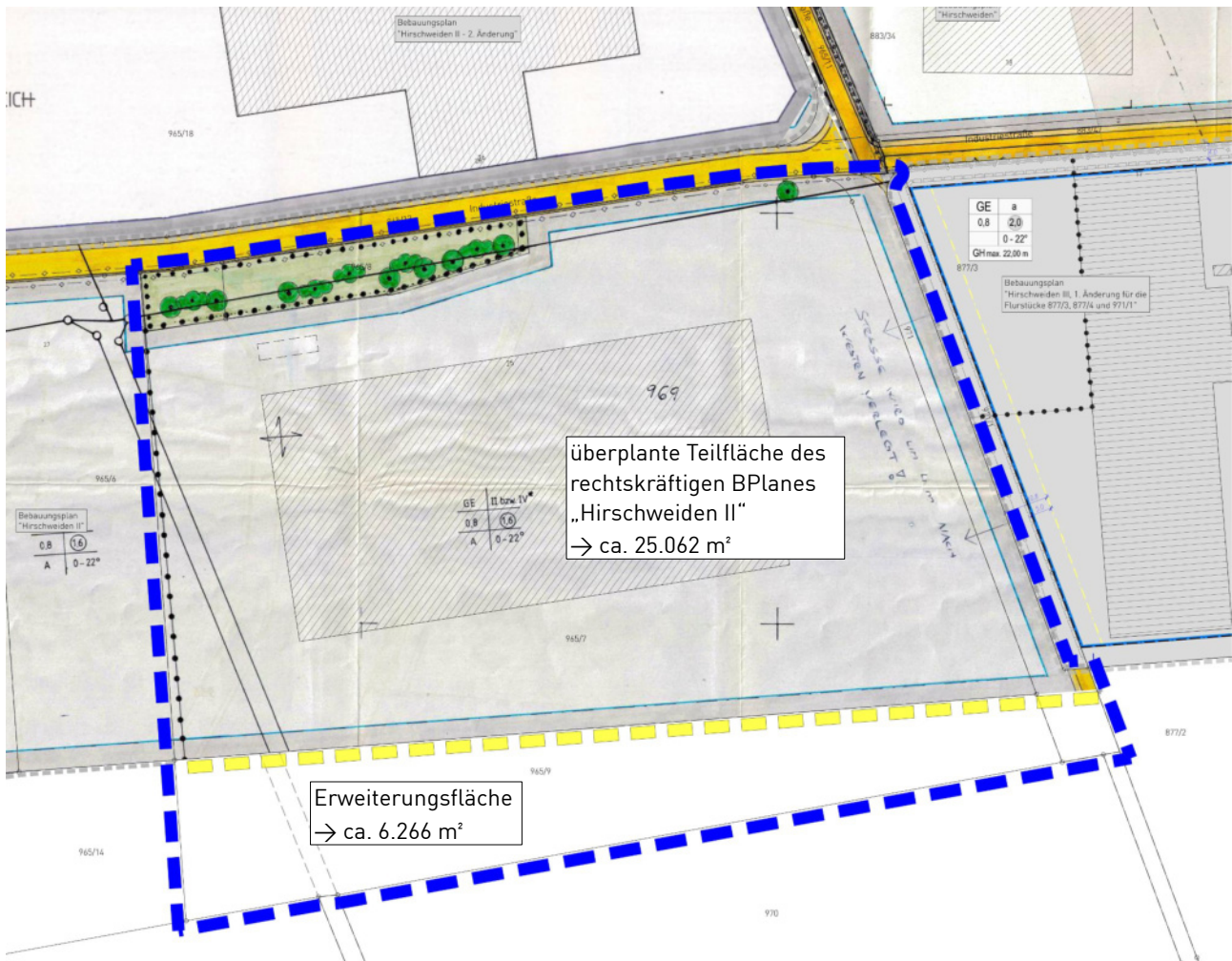


Abb. 4-4: Rechtskräftiger Bauabwungsplan (grau eingefärbt) und Geltungsbereich der vorliegenden Bauabwungsplan-Änderung und Erweiterung (blau gestrichelt)

In der nachfolgenden Tabelle sind die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bauabwungsplanes und der geplanten Bauabwungsplan-Änderung gegenübergestellt.

Überplante Teilfläche des rechtskräftigen Bauabwungsplanes „Hirschweiden II“	Festsetzungen des rechtskräftigen BPlanes „Hirschweiden II“			geplante Festsetzungen des BPlanes „Hirschweiden II – 3. Änderung und 1. Erweiterung“		
Gewerbeflächen (Bestand und Planung)	23.807 m ²			22.464 m ²		
- davon überbaubar	GRZ 0,8	19.046 m ²	76,0%	GRZ 0,8	17.971 m ²	71,7%
- davon nicht überbaubar		4.761 m ²	19,0%		4.493 m ²	17,9%
Pflanzbindung Gehölze und Eingrünungen		1.210 m ²	4,8%		1.350 m ²	5,4%
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)		45 m ²	0,2%		1.125 m ²	4,5%
Verkehrsgrünfläche		0 m ²	0,0%		33 m ²	0,1%
Fläche für Versorgungsanlagen		0 m ²	0,0%		90 m ²	0,4%
Teilfläche rechtskräftiger BPlan:		25.062 m²	100,0%		25.062 m²	100,0%

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:

rechtskräftiger BPlan:

- öffentliche Straße
- Betriebszufahrt, Lager- und Verkehrsfläche
- Mitarbeiterparkplätze
- Gebäude
- Grünfläche (meist Rasen-/ Wiesenflächen)
- Einzelbäume
- geschlossene Baum- und Strauchpflanzungen

Erweiterungsfläche

- öffentliche Straße (Flst.Nr. 971, Verlängerung)
- Betriebszufahrt, Lager- und Verkehrsfläche
- Gebäude
- Grünfläche (Wiese und Ruderalvegetation)

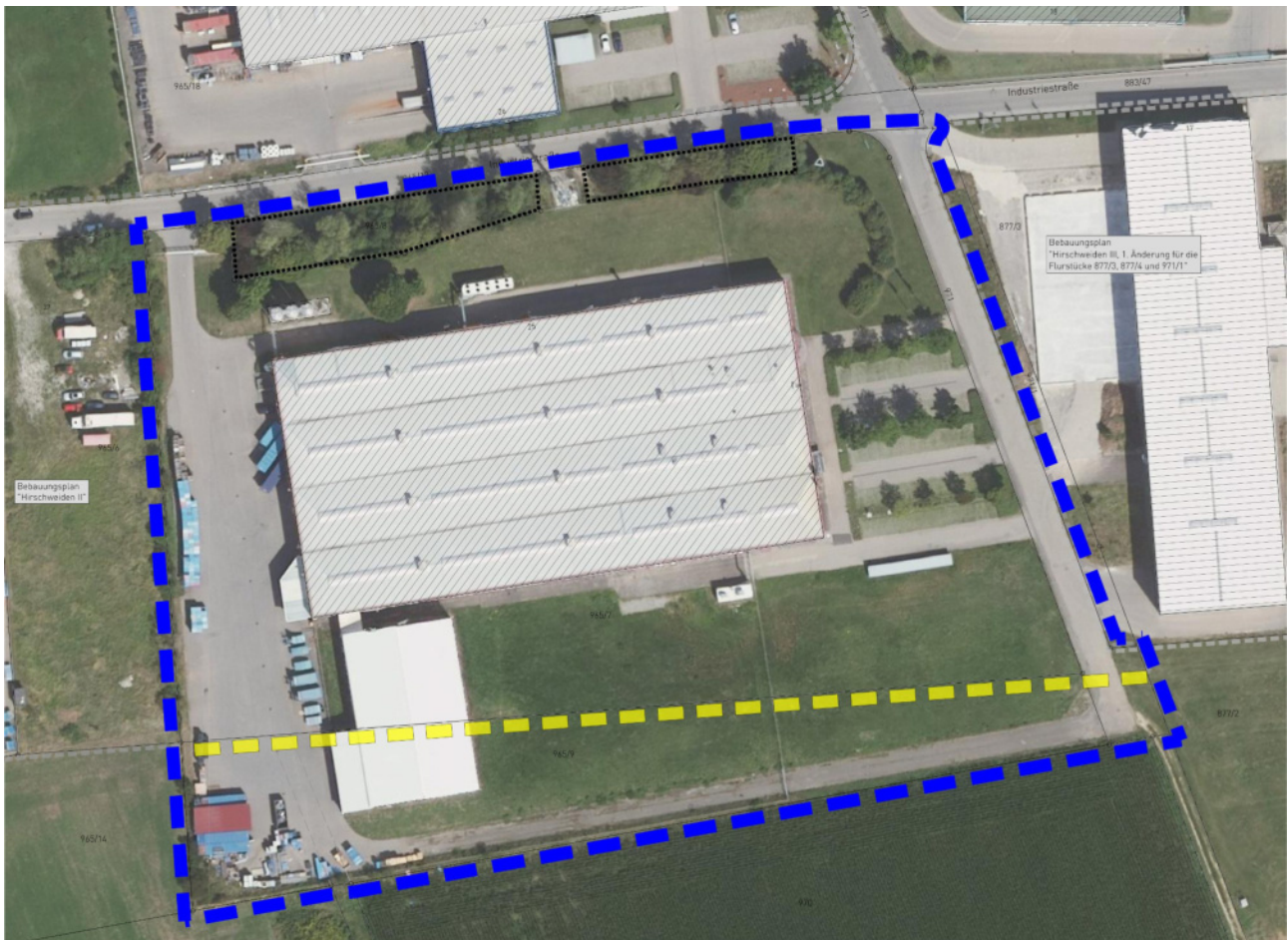


Abb. 5-1: Luftbildplan mit Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung (blau gestrichelt)

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

- Gewerbetriebe
- Verkehrsflächen
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerlandflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Standortsicherung des am Plangebiet ansässigen Unternehmens geschaffen werden sowie die Inhalte des Bebauungsplanes an die tatsächliche Erschließungssituation angepasst werden.

6. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption

6.1 Planungsalternativen

Da es sich um die betriebliche Erweiterung einer bestehenden Firmen handelt ist die bauliche Entwicklung auf Grund von zu berücksichtigenden – funktional bedingten – Betriebsabläufen und auf Grund der Eigentumsverhältnisse nur in unmittelbarer Nähe möglich. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher keine.

6.2 Bauliche Konzeption

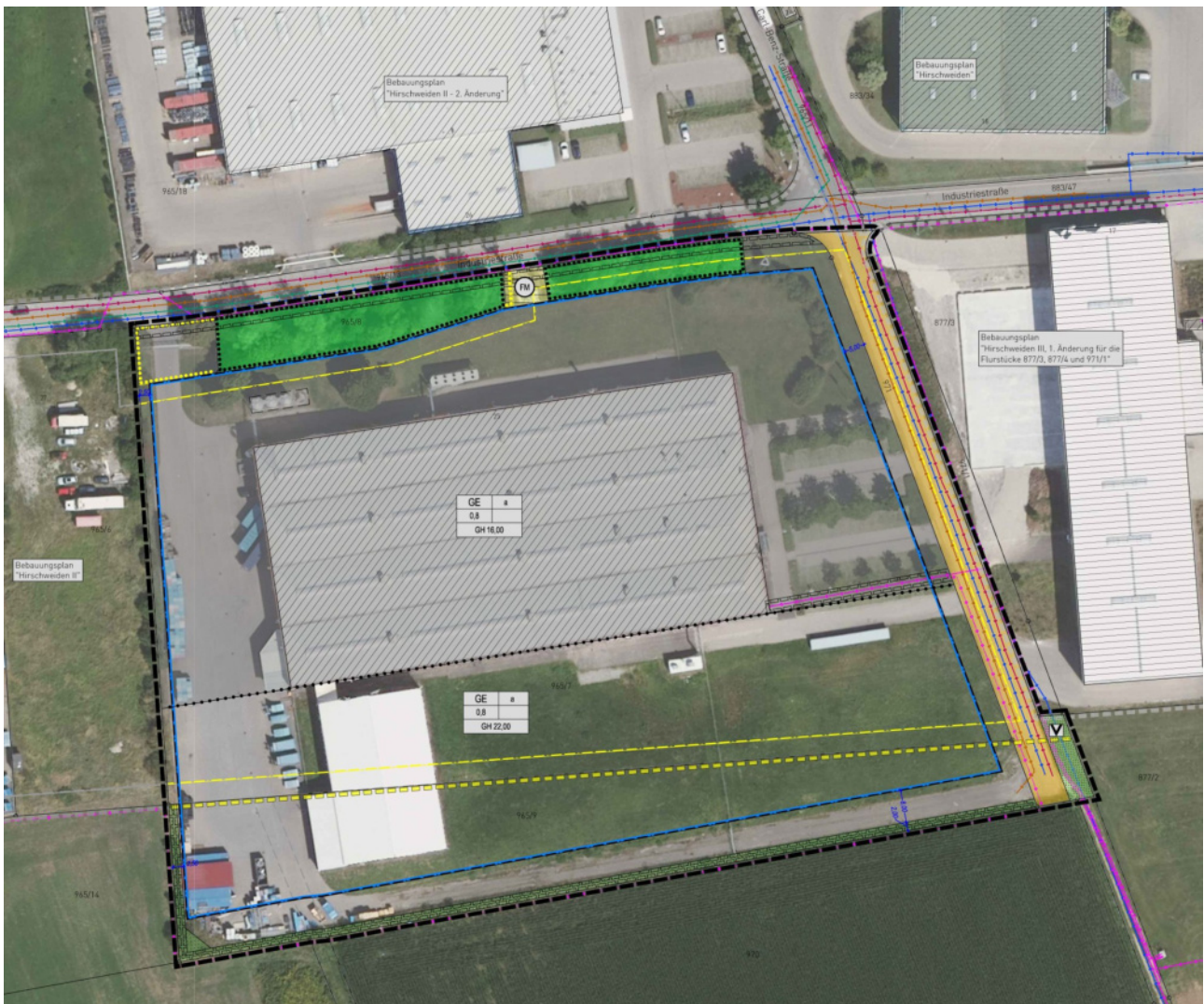


Abb. 6-1: Bebauungsplan-Vorentwurf mit hinterlegtem Bestand

Entlang der Industriestraße wird die Abgrenzung der zu erhaltenden geschlossenen Baum-/Strauchpflanzung an den Bestand angepasst und der Zufahrtsbereich auf das Betriebsgelände von Norden her in die Abgrenzung der Gewerbeflächen aufgenommen.

Der zwischenzeitlich entstandene Funkmast wird ebenso in die Darstellungen mit aufgenommen. Die Baugrenzen werden im nördlichen Teil entsprechend angepasst.

Am östlichen Plangebietsrand wird die bestehende öffentliche Erschließungsstraße in den zeichnerischen Teil mit aufgenommen. Die Gewerbeflächen werden entsprechend reduziert und die Baugrenze in Richtung Westen verschoben.

Im Süden wird die Gewerbefläche gemäß der zur Verfügung stehenden Erweiterungsfläche ausgedehnt und die Baugrenze entsprechend angepasst. Die am südlichen Rand ausgewiesene schmale private Grünfläche dient als Pufferstreifen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Flächen für Leitungsrechte ergänzen die Darstellungen im zeichnerischen Teil und dienen der Sicherung von Ver- und Entsorgung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen.

Die Höhenfestsetzung wird gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan für das Gesamtgebiet erhöht und analog dem östlich angrenzenden Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m festgesetzt. Damit soll der Vorgabe nach einer flächensparenden Bebauung Rechnung getragen werden.

6.2.1 Flächenbilanz

Flächenbilanz Planung	Teilfläche rechtskräftiger BPlan		Teilfläche Erweiterung		Flächen gesamt im Geltungsbereich	
Gewerbeflächen (Bestand und Planung)	22.464 m ²		5.504 m ²		27.968 m ²	
- davon überbaubar	GRZ 0,8	17.971 m ²	GRZ 0,8	4.403 m ²	GRZ 0,8	22.374 m ²
- davon nicht überbaubar		4.493 m ²		1.101 m ²		5.594 m ²
Pflanzbindung Gehölze und Eingrünungen		1.350 m ²		0 m ²		1.350 m ²
private Grünfläche		0 m ²		524 m ²		524 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen		90 m ²		0 m ²		90 m ²
Zwischensumme private Grundstücksflächen:		23.904 m²		6.028 m²		29.932 m²
Verkehrsgrünfläche		33 m ²		98 m ²		131 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)		1.125 m ²		140 m ²		1.265 m ²
Zwischensumme öffentl. Grundstücksflächen:		1.158 m²		238 m²		1.396 m²
Teilflächen Bebauungsplan:		25.062 m²		6.266 m²		31.328 m²

6.3 Verkehrliche Erschließung

6.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die Industriestraße im Norden und die bereits bestehende öffentliche Erschließungsstraße am östlichen Plangebietsrand, die mit in die Darstellung des Bebauungsplanes aufgenommen wird, gesichert. Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert, die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung für die zusätzlichen Gewerbeflächen der Erweiterung erfolgt jeweils über die bestehenden Gewerbeflächen bzw. von Osten her über die dort bereits vorhandene innerbetriebliche Zufahrt.

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün - wird lediglich eine Teilfläche des Straßengrundstücks Flst.Nr. 971 am südöstlichen Rand des Plangebietes eingetragen. Es kann auch zur Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen überfahren werden.

6.4.2 Private Grünflächen

Als private Grünflächen werden vor allem die zu erhaltenden Gehölzstrukturen entlang der Industriestraße festgesetzt und mit einer Pflanzbindung belegt. Die Abgrenzung wird an den aktuellen Bestand angepasst und erhöht sich gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1.210 m² um ca. 140 m² auf 1.350 m².

Die am südlichen Rand festgesetzte private Grünfläche als Abstandsstreifen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat eine Größe von ca. 524 m².

6.4.3 Pflanzgebot

Eine auf die Fläche der Gewerbegrundstücke bezogene Regelung zur Pflanzung von Bäumen wird sinngemäß aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen und um eine alternative Pflanzfestsetzung für Bäume und Sträucher ergänzt (vgl. Ausführungen in Kapitel 9.11).

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers stehen die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur Verfügung.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

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

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. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Maßnahmen verbindlich festgesetzt. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird nahezu unverändert vom bisher geltenden Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung hat sich bewährt. Nicht zulässig bleiben dementsprechend Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zusätzlich werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da beide Nutzungen dem Gebietscharakter widersprechen, der vorwiegend dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung gestellt werden soll.

Auf die Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder aus Windenergie wird ausdrücklich hingewiesen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Der bisher geltende Bebauungsplan setzt in den örtlichen Bauvorschriften für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von 9,50 m und für viergeschossige Gebäude eine Traufhöhe bis zu 16,0 m fest.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird zukünftig verzichtet und dafür im nördlichen Teil des Gewerbegebiets einschließlich dem Bereich des Bestandsgebäudes eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 16,0 m festgesetzt. Für den südlichen Teil wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 22,0 m zugelassen. So wird eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbefläche für die Neu- und Ergänzungsbebauung ermöglicht und im südlichen Teil im Sinne einer flächensparenden Nutzung die Errichtung eines Hochregallagers zugelassen. Diese erweiterte Höhenfestsetzung in Teilbereichen entspricht auch den Regelungen des östlich angrenzenden BPlanes „Hirschweiden III, 1. Änderung für Flst. 873/3,877/4 und 971/1“.

Da insbesondere im Bereich von Gewerbebetrieben oftmals Aufbauten für technischen Anlagen erforderlich sind, dürfen diese auf einer Grundflächen von insgesamt 10 % der Dachfläche je Einzelgebäude die festgesetzte Dachfläche um bis zu 3,0 m überschreiten.

Aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 2,0 m überschreiten, sie sind jedoch an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken, so dass diese nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Die überarbeitete Höhenfestsetzung orientiert sich damit auch an den Regelungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Hirschweiden III, 1. Änderung – Teilbereich für die Flurstücke 877/3, 877/4 und 971/1“.

Bezugspunkt (Erdgeschossrohfußbodenhöhe-EFH) für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Höhenlage der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche („Industriestraße“) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes. Abweichungen um +/-1,0 m sind zulässig. Damit wird auch der Maßgabe zum Schutz des Bodens, insbesondere zur Durchführung der Erdarbeiten im Massenausgleich, Rechnung getragen.

9.2.2 Grundflächenzahl

Es wird unverändert eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirschweiden II“ und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

9.2.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird künftig verzichtet, da dies in Gewerbegebieten aufgrund unterschiedlichster Ansprüche an die Ausnutzung der Baukörper nicht zielführend und erforderlich ist.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und zulässige Gebäudelängen

Es wird wie im bisher geltenden Bebauungsplan die abweichende Bauweise festgesetzt, um die in Gewerbegebieten üblichen Gebäudelängen größer 50 m zu ermöglichen.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Sie berücksichtigen den allgemein notwendigen Flächenbedarf in einem Gewerbegebiet und ziehen die südlichen Erweiterungsflächen mit ein. Sie resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen und der Zielsetzung, ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu ermöglichen.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze werden analog zum bisher gültigen Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen getroffen, es sind die Vorgaben und Regelungen der BauNVO anzuwenden.

9.5 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen und dem vorhandenen Straßenausbau wird für das Flurstück Nr. 971 am westlichen Rand des Geltungsbereichs eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei ist die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen, z.B. in Gehweg und Straßenfläche, nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes.

9.6 Versorgungsflächen (Funkmast)

Der Standort für den Funkmast der Telekom wird als Flächen für Versorgungseinrichtungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen und damit gesichert.

9.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

9.8 Öffentliche und private Grünflächen

9.8.1 Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün

Der als öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ festgesetzte Bereich ist Teil des Straßengrundstück Nr. 971 und ist als Rasen oder Wiese anzulegen. Er kann zur Zufahrt auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.

9.8.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 2 BauGB)

Private Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt. Sie dienen der Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen entlang der Industriestraße bzw. als Pufferstreifen zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Sie sind als Grünfläche zu erhalten oder neu anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

9.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen und unter Berücksichtigungen der Maßnahmenempfehlungen des Umweltberichts mit integrierter Grünordnungsplanung verschiedene Festsetzungen und Regelungen getroffen.

9.10 Flächen mit Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der bestehenden Leitungen / Kanäle sicherzustellen. Begünstigte sind:

- Netze BW
- Stadtwerke Trossingen

9.11 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Minimierung von Beeinträchtigung für Natur und Landschaft und zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung werden die bisherigen grünordnerischen Regelungen des Bebauungsplanes sinngemäß übernommen.

Hierbei handelt es sich um ein Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume bezogen auf die Größe der privaten Grundstücksflächen. Alternativ ist anstelle der Baumpflanzung pro Baum eine geschlossene Baum-/Strauchpflanzung in einer Größe von 40 m² je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche vorzunehmen. Die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen einschließlich der mit einer Pflanzbindung zum Erhalt belegten Flächen können beim Nachweis der Anpflanzungen berücksichtigt werden.

Mit dieser Festsetzung wird eine weitere Eingrünung der Gewerbeflächen vorgegeben.

9.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist die vorhandene Grünstruktur zu sichern und nachhaltig zu erhalten.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hirschweiden II“ sind im Plangebiet Flachdächer, Sheddächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 22° zulässig. Die Wahl der Dachform wird künftig freigestellt. Damit besteht die Möglichkeit, eine moderne Bebauung umzusetzen und bei Bedarf auf die technischen und betrieblichen Anforderungen reagieren zu können.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden getroffen. Diese werden um Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers ergänzt.

10.3 Werbeanlagen

Die Installation von Werbeanlagen wird künftig so festgesetzt, dass sie das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls soll die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer und der Umwelt in Bezug auf Lichtabstrahlungen und Fernwirkungen in die freie Landschaft vermeiden.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei am östlich angrenzenden Bebauungsplan „Hirschweiden III, 1. Änderung – Teilbereich für die Flurstücke 877/3, 877/4 und 971/1“ aus dem Jahre 2023.

10.4 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen sind, sofern sie nicht für die innere Erschließung in Anspruch genommen werden.

10.5 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen dem privaten und öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt (Abstandregelung) zugelassen.

11. Anlagen

1. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, faktorgruen, vom 14.11.2025
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, faktorgruen, vom 14.11.2025

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 14.11.2025



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

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

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

Ausgefertigt Stadt Trossingen, den

.....

Susanne Irion (Bürgermeisterin)