GEMEINDE
EBERHARDZELL

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„KALMUS WEST II“

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ZU DEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
VOM 2. OKTOBER 2025
- Vorentwurf -

Planung:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 2. Oktober 2025

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
    2.1 Räumlicher Geltungsbereich
    2.2 Beschreibung des Gebietes

3. Flächennutzungsplan

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

5. Städtebaulicher Entwurf
    5.1 Entwurfsziele
    5.2 Schaffung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Eberhardzell
    5.3 Gestaltung der Gebäude
    5.4 Erschließung
    5.5 Landschaftsbild
    5.6 Artenschutz
    5.7 Umweltschutz
    5.8 Hochwasser und Starkregen

6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen

7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

8. Hinweise

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

10. Kosten und Finanzierung

11. Flächenbilanz

12. Literaturverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gewerbebetrieb östlich des geplanten Plangebiets im Gewerbegebiet „Kalmus-Süd“ auf Flurstück 97/8 benötigt weitere Kapazitäten und möchte sich daher Richtung Westen ausdehnen. Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum des Gewerbebetriebs. Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan den Betrieb mit den zugehörigen Arbeitsplätzen nachhaltig sichern und ihm eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort ermöglichen.

Die Entwurfsziele sind:
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Eberhardzell im Ortsteil Oberessendorf,
- Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen des bestehenden Betriebes,
- geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Oberessendorf. Im Norden getrennt durch die Kreisstraße K7597 befinden sich die Gewerbegebiete „Kalmus-Nord“ und das neu ausgewiesene „Kalmus-West“. Östlich grenzt das Gewerbegebiet „Kalmus-Süd“ an. Westlich und südwestlich befinden sich getrennt durch die Straße Flurstück 91/3 vorwiegend landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet umfasst ca. 2.450 m^2 und beinhaltet das Flurstück 97/4, Gemarkung Oberessendorf.

2.2 Beschreibung des Gebietes
Das Plangebiet wurde bisher als Lagerplatz (Baugenehmigung von 2004)) genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:
- den angrenzenden Gewerbebebauungen von Oberessendorf
- den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

3. Flächennutzungsplan

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2035 (1. Änderung) als Landwirtschaftsfläche enthalten. Im Rahmen der derzeit laufenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche enthalten.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite:
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Eberhardzell im Ortsteil Oberessendorf,
- Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen des bestehenden Betriebes,
- geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere
- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Entwurfsziele
Der Gewerbebetrieb östlich des geplanten Plangebiets im Gewerbegebiet „Kalmus-Süd“ auf Flurstück 97/8 benötigt weitere Kapazitäten und möchte sich daher Richtung Westen ausdehnen. Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum des Gewerbebetriebs. Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan den Betrieb mit den zugehörigen Arbeitsplätzen nachhaltig sichern und ihm eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort ermöglichen.

5.2 Schaffung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Eberhardzell
Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan den Betrieb mit den zugehörigen Arbeitsplätzen nachhaltig sichern und ihm eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort ermöglichen.

5.3 Gestaltung der Gebäude
Die Festsetzungen hinsichtlich Gebäudehöhe und –länge sowie -gestaltung orientieren sich an den Festsetzungen und Vorschriften des angrenzenden Gewerbegebietes „Kalmus-Süd“.

5.4 Erschließung
Die straßenmäßige Anbindung erfolgt über eine Zufahrt von der Erschließungsstraße Flurstück 91/3, die nordwestlich des Plangebietes an die Kreisstraße K7597 anschließt.
Die Versorgung des Gebietes erfolgt über einen neu zu verlegenden Wasseranschluss an die bestehende Wasserleitung im Gewerbegebiet „Kalmus-Süd“.
Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über ein Trennsystem. Hierbei wird das häusliche/gewerbliche Abwasser in einer Schmutzwasserkanalisation gesammelt und an die bestehende Schmutzwasserkanalisation des Gebietes „Kalmus-Süd“ angeschlossen.
Das Niederschlagswasser des Plangebietes ist zu versickern. Aufgrund der Erfahrungswerte der angrenzenden Gewerbegebiete kann davon ausgegangen werden, dass der Untergrund für eine Versickerung gut geeignet ist.

5.5 Landschaftsbild
Einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll mit Festsetzungen zur Eingrünung, der höhen- und längenmäßigen Beschränkung der Gebäudemaße sowie dem Ausschluss von verspiegelten oder glänzenden Dächern und Fassaden entgegengewirkt werden.

5.6 Artenschutz
Hier wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.7 Umweltschutz
Eine Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Luft soll durch entsprechende Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Zum Schutz des Grundwassers sind ebenfalls Festsetzungen getroffen.

5.8 Hochwasser und Starkregen
Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet.
Aufgrund Erfahrungswerten und der Topographie wird von keinem nennenswerten Risiko durch Starkregenereignisse ausgegangen.
Zum Schutz der Gebäude ist die maximale EFH über Gelände festgesetzt.

6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1. BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume mit erotischem oder sexuellen Charakter im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
Veranstaltungs-, Messe- und Eventhallen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
Beherbergungsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe und Veranstaltungszentren sind ausgeschlossen.

Der Ausschluss verschiedener Nutzungen erfolgt, da solche Nutzungen seitens der Gemeinde grundsätzlich an diesem Standort nicht gewünscht sind. Vergleichbare Festsetzungen beinhaltete auch der Bebauungsplan Kalmus-Nord.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ
Maximale Zahl der Vollgeschoße
Gebäudehöhe
maximale Gebäudehöhe in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92)
Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut gemessen.

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl als Maximalwert der BauNVO um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu ermöglichen und den Flächenverbrauch gleichzeitig möglichst niedrig zu halten;
- maximale Zahl der Vollgeschosse wie im angrenzenden Gebiet „Kalmus-Süd“.
- maximale Gebäudehöhen in m ü.NHN um vergleichbare Gebäudehöhen wie im Gebiet „Kalmus-Süd“ zu erreichen.

Diese Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Grenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Für die Flächen sollen die Gebäudelängen der offenen Bauweise überschritten werden können, um dem Betrieb eine bestmögliche Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)
Hier sind großzügige Baugrenzen festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen.

2.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Da die Flächen außerhalb der Baugrenzen für Anpflanzungen festgesetzt sind, werden diese Anlagen ausgeschlossen.

2.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Da die Flächen außerhalb der Baugrenzen für Anpflanzungen festgesetzt sind, werden diese Anlagen ausgeschlossen.

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)
Entlang der Kreisstraße K 7597 ist ein 10 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten. Genehmigungsfreie Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes.

In Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung kann das Anbauverbot auf 10 m reduziert werden.
Mit den weiteren Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass im Anbauverbotsstreifen nur von der Straßenbauverwaltung explizit zugelassene Anlagen hergestellt werden.

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung, Einfriedung, Bepflanzung, Nebenanlagen usw., die eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnkante überschreiten, freizuhalten

Diese Sichtfläche ist für die Einmündung der Straße Flurstück 91/3 in die K7597 erforderlich.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)

Für die Zufahrt von der Straße Flurstück 91/3 wird eine Maximalbreite von 10,0 m zugelassen. Die Lage ist innerhalb des Bereiches ohne Zufahrtsverbot verschiebbar. Hiermit wird der erforderlichen Randeingrünung Rechnung getragen.

2.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Entsprechend Umweltbericht sind hier Pflanzgebote zur Randeingrünung festgesetzt.
Zum Schutz des Grundwassers bei der Einleitung von Niederschlagswasser, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen, die dort Schädigungen aufgrund von Schwermetallen hervorrufen können.
Zum Erhalt der Durchlässigkeit von privaten/gewerblichen Verkehrsflächen sind diese zumindest für Stellplätze durchlässig auszuführen.
Weiterhin sind Festsetzungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung enthalten.

7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung sowie das Umfeld zu erreichen und gleichzeitig den Betrieben Gestaltungmöglichkeit zu bieten.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

3.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Diese Vorschriften entsprechen den Festsetzungen des angrenzenden Gebietes „Kalmus-Süd“, so dass hiermit eine grundsätzliche gestalterische Einheitlichkeit gegeben ist.

3.2 Entwässerung

Aufgrund der Erfahrungswerte aus den angrenzenden Gewerbegebieten kann auf eine gute Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geschlossen werden. Daher wird die Versickerung des Niederschlagswasser vorgeschrieben.

8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung und Entschädigung
Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da, die Fläche im Eigentum des Grundstückseigentümers verbleiben soll.

Erschließung
Da die Zufahrt direkt von der Erschließungsstraße Flurstück 91/3 erfolgt, ist keine öffentliche straßenmäßige Erschließung herzustellen.

Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt sichergestellt.
Wasser: Das Plangebiet kann über einen neu zu verlegenden Wasseranschluss an die bestehende Wasserleitung im Gewerbegebiet „Kalmus-Süd“ mit Trinkwasser versorgt werden.
Löschwasser: Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck als ausreichend anzusehen.
Abwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Gewerbegebiet „Kalmus-Süd“. Von hier aus gelangt es zur Kläranlage des AZV Riß. Das Niederschlagswasser wird über Versickerungsanlagen beseitigt.

10. Kosten und Finanzierung

Das Gebiet wird vom Grundstückseigentümer erschlossen, Die Kostentragung regelt das Vertragswerk mit der Gemeinde.

11. Flächenbilanz

Gewerbegebietsfläche	0,165 ha	67,3 %
Zufahrt	0,003 ha	1,2 %
Private Grünflächen	0,077 ha	31,5 %
Gesamt	0,245 ha	100 %

12. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl.I, S.189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.I, S.176)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl.I, S.189)