Ingenieurbüro Max Huchler, Stockäcker 1, 88454 Hochdorf-Schweinhausen, Telefon 07355-91174, Telefax 07355-91172, eMail mxuhuchler@ib-huchler.de

GEMEINDE EBERHARDZELL

Gemeinde Eberhardzell
Landkreis Biberach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gemse Ost" M = 1 : 500

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl.I, S.221)

1.2 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)

1.3 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 20.11.2023 (GBl. S.422)

1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.2000 (BGBl.I, S.58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I, S.1802)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S.229, 231)

2. SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 und 8 BauNVO)
2.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
2.2.1 Grundflächenzahl GRZ
maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,6
2.2.2 Zahl der Vollgeschosse
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2
2.2.3 Gebäudehöhen
maximale Gebäudehöhe: 13,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
abweichende Bauweise
abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 105 m zulässig

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze

2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) ist bis zu einer Höhe von maximal 50 cm über dem Urgelände zulässig. Als EFH gilt die Rohfussbodenhöhe.

2.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
R — Fläche für die Rückhaltung und oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser
Der Bereich ist als naturnahe Retentionsfläche zur Zurückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzulegen.

2.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Bachlauf mit Böschungen

2.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche / Ausgleichsmaßnahme.
Die Flächen sind, soweit sie nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, zu extensiv bewirtschafteten 2-3-mahdigen Frischwiesen zu entwickeln. Es sind weder Mineral- noch Gülledüngung zulässig.
Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchung ist nicht zulässig.

Pflanzgebot als Ausgleichsmaßnahme und zur Eingrünung des Gewerbegebietes mit einer mindestens 3-reihigen Hecke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen. Der Baumanteil sollte bei max. 25% liegen. Der Pflanz- und Reihenabstand sollte bei ca. 1,50 m liegen.
Die Arten sind aus Pflanzliste 1 auszuwählen.

Bachbegleitender Ufergehölzsaum
Erhaltung und Ergänzung des Ufergehölzsaums durch Nachpflanzung.
Abgängige Gehölze sind duch gleichartige zu ersetzen.
Die Arten sind aus Pflanzliste 2 auszuwählen.

pf3 — Extensive Blühwiese
Anlage und dauerhafte Erhaltung einer artenreichen, extensiven Blühwiese durch Einsaat mit gebietseigenen Wildblumen/Wildgräser:
Vorzugsweise Verwendung Saatgutmischung Rieger-Hofmann 02 "Frischwiese/Fettwiese" oder vergleichbare Quelitäten anderer zertifizierter Anbieter

Befestigung von Parkplätzen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Gewerbegebiet ist für Parkplätze und Stellplätze eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend. Asphalt- und Betonbeläge sind hierfür nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund des Produktionsablaufes und/oder des regelmäßigen Befahrens mit Lkw und/oder des Auftretens von Grundwasser belastenden Substanzen hierfür ungeeignet sind.

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird für die Dauer-Beleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen mit geeringem UV-A-Anteil festgesetzt (LED-Lampen). Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 2700 Kelvin betragen. Der jeweilige Lichtpunkt muss nach unten gerichtet und die Lampe darf oberhalb von 85 Grad zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und muss staubdicht eingekoffert sein und in Richtung landwirtschaftlicher und naturnaher Bereiche abgeblendet werden. Ausserhalb der Betriebszeiten ist die Außenbeleuchtung zu reduzieren oder abzuschalten bzw. durch Verwendung von Bewegungsmeldern nur kurze Zeitspannen Beleuchtung herzustellen.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und ihre Zuordnung
Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt ein Defizit von 154.242 Ökopunkten. Dieses Defizit wird über das vorhande Ökopunktegutthaben der Firma Zimmermann in Höhe von 98.872 Punkten und über den Erwerb von Ökopunkten in Höhe von 55.370 Punkten aus der bereits abgeschlossenen Maßnahme "Entwicklung einer Magerwiese mit Magerrasen südöstlich von Dürrenwaldstetten" auf Flst. 1297, Gemarkung Dürrenwaldstetten, Gemeinde Langenenslingen ausgeglichen.

2.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

3.1 Dachform: Satteldach

3.2 Dachneigung: mindestens 6 Grad

3.3 Dachgestaltung
Die Dacheindeckung bzw. die Dachfläche darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.

3.4 Fassadengestaltung
Die Fassaden dürfen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.

3.5 Entwässerung
Das Niederschlagswasser ist zu versickern oder gedrosselt in das Fließgewässer einzuleiten. Für das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist ggf. eine Vorbehandlung erforderlich. Die genaue Art, Ausführung und Dimensionierung wird im Rahmen der Herstellung des Benehmens bzw. des Wasserrechtsverfahrens mit dem Landratsamt festgelegt.

4. ANHANG

4.1 Pflanzlisten

4.1.1 Pflanzliste 1
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind aus der nachfolgenden Liste gebietsheimischer und standortgerechter Gehölze auszuwählen:

Kornelkirsche	Cornus max
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina

4.1.2 Pflanzliste 2
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind aus der nachfolgenden Liste gebietsheimischer und standortgerechter Gehölze auszuwählen:

Roterle	Alnus glutinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Hängeweide	Salix alba tristis
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

5. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Flurstücksgrenze

120/10 — Flurstücksnummer

6. HINWEISE

6.1 Bepflanzung
Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden. Insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft sollten standortgerechte und gebietsheimische Gehölze verwendet werden.

6.2 Archäologische Funde
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt

6.3 Oberflächenabfluss
Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. des Überflutungsschutzes sind auch in die Aussenanlagengestaltung integrierbar. Bei der Außenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt.
Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

6.4 Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRBvorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Dietmanns-Formation und der Dürmentin-Subformation. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. VERFAHRENSVERMERKE

GEMEINDE EBERHARDZELL BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEBIET "GEMSE OST"		
GEFERTIGT:		
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE EBERHARDZELL	
SATZUNGSBESCHLUSS.	GEMEINDERAT DER GEMEINDE EBERHARDZELL	

AUSFERTIGUNG
Textteil und zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften bilden eine Einheit und lagen in der Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt der Satzungsbeschlüsse vor. Deren Inhalte stimmen mit den Satzungsbeschlüssen überein.

Eberhardzell, _____

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	AM 12.12.2022
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM15.12.2022
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 15.12.2022 BIS 23.01.2023
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 16.12.2022 BIS 23.01.2023
PLANENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 22.05.2023 GEBILLIGT UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) BauGB § 74 (6) LBO	AM 12.06.2023
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 26.06.2023 BIS 28.07.2023
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (2) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 21.06.2023 BIS 28.07.2023

ingenieurbüro max huchler
Beratender Ingenieur
Abfallwirtschaft
Abwasseranlagen
Altlastenerkundung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Umweltschutz
Wasserversorgung

Auftraggeber: Gemeinde Eberhardzell
Burgstraße 2
88436 Eberhardzell

Maßnahme: Gewerbegebiet "Gemse Ost"
in Eberhardzell-Ritzenweiler
-Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften-

Bearbeitet: Huchler	Maßstab: 1 : 500	Datum: 08.01.2024
Plangröße: 1150/800 mm	Plannummer: 3 373 f	Lageplan