



Gemeinde Eberhardzell
Landkreis Biberach

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

- 4.1.2 Pflanzliste 2
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind aus der nachfolgenden Liste gebietsheimischer und standortgerechter Gehölze auszuwählen:
- Roteiche
 - Alnus glutinosa
 - Prunus padus
 - Traubeneiche
 - Salix alba tristis
 - Salix alba
 - Bruchweide
 - Salix fragilis
 - Platanus europaeus
 - Gemeiner Schneeball
 - Viburnum opulus
5. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN
- Flurstücksgrenze
 - 120/10 Flurstücksnummer

1. RECHTSGRUNDLAGEN
- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I, S. 394)
 - 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 (PlanZO) 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 1 des Gesetzes vom 07.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

2. SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 20 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 sexuellem 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 (Vergügungstätten) 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 Urd Gelände zulässig. Als EFH gilt die Kontursofdenhöhe.
 - 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)
B
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)
U
Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum 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-mahligen Frischwiesen zu entwickeln. Es sind weder Mineral- noch Güllendüngung zulässig.
Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchung ist nicht zulässig.

- 2.9 Flächen für die Begrünung 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 Frage 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 Dachendeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dachendeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zulässig.
- Zum Schutz nachaktiver Insekten wird für die Außen-Beleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil festgesetzt (LED-Lampen). Die Farbtemperatur der Leuchtmitel 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 eingedeckelt 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 Okkupunkten. Dieses Defizit wird über das vorhandene Okkupungspotential der Firma Zimmermann in Höhe von 98,872 Punkten und über den Erwerb von Okkupunkten 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 Langenslingen 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 Dachendeckung 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 gedroselt 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 Benennens bzw. des Wasserrechtverfahrens 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:
- Kornelrösche
 - Roter Hartriegel
 - Hahndorn
 - Eingrifflicher Weißdorn
 - Hainbuche
 - Wolliger Schneeball
 - Schwarzer Holunder
 - Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Liguster
 - Hundsrose
 - Cornus max
 - Cornus sanguinea
 - Cornus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Carpinus betulus
 - Viburnum lantana
 - Sambucus nigra
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Ligustrum vulgare
 - Rosa canina

- 6.3 Oberflächenabfluss
Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanulüberlastung, 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 Lichteinlässe, Lichtlöcher und des Einstiegs der Kellertrappen o. Ä. zu achten. Des Weiteren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung von Überflutungen zu verhindern. Bei der Außenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenfahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichteinlässe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiko - Dachrinnen können überlaufen.
- 6.4 Geotechnik
Das Flanggebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRVorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Dietsmann-Formation und der Dürrenstint-Subformation. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrunderaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungsbauwerks, zum Grundwasser, zur Baugrunderkundung) werden objektbezogene Baugrunderforschungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

GEMEINDE EBERHARDZELL BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEBIET "GEMSE OST"		
GEFERTIGT:	INGENIEURBÜRO MAX HUCHLER STOCKACHER 1 88434 HOCHDORF-SCHWENHAUSEN	 HUCHLER (DPL.-ING. (FH))
ANERKENNUNG DES FACHBEREICHES:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE EBERHARDZELL	BÜRGERMEISTER GRABHER
SATZUNGSBESCHLUS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE EBERHARDZELL	BÜRGERMEISTER GRABHER

AUSFERTIGUNG		
Tastent- und technischer Teil des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften bilden eine Einheit und liegen in der Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt der Satzungsbeschlüsse vor. Diese 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
ÖRTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 15.12.2022
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
PLANNÜTZUNGSBEREICH IN DER FASSUNG VOM 22.02.2024 GEBILDET 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
GEANDERTER PLANNÜTZUNGSBEREICH IN DER FASSUNG VOM 08.01.2024 GEBILDET UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) BauGB § 74 (6) LBO	AM 29.01.2024
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 12.02.2024 BIS 12.03.2024
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (2) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 12.02.2024 BIS 12.03.2024
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 30 (1) BauGB § 74 (6) LBO	AM 216.12.2024

ingenieurbüro max huchler
Berater Ingenieur

Auftragnehmer: Gemeinde Eberhardzell
Burgstraße 2
88436 Eberhardzell

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

Bearbeitet:	Huchler	Maßstab:	1 : 500	Datum:	02.12.2024
Plangröße:	1150/800 mm	Plannummer:	3 373 h		Lageplan

Abfallwirtschaft
Abwasseranlagen
Altlastenuntersuchung
Kommunaler Tiefbau
Krautbau
Umweltschutz
Umweltschutz



Ingenieurbüro Max Huchler, Stockacher 1, 88434 Hochdorf-Schwenhausen, Telefon: 07355-91173, eMail: max.huchler@bh-huchler.de