

GEMEINDE
EBERHARDZELL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KALMUS WEST“

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ZU DEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
VOM 4. NOVEMBER 2024

Planung:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 4. November 2024

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

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 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (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
(GBl. S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl.
S.229, 231)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

- 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.

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ
siehe Planeinschrieb

Maximale Zahl der Vollgeschosse
siehe Planeinschrieb

Gebäudehöhe
Maximale Gebäudeoberkante in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92)
siehe Planeinschrieb
Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt der Dachhaut gemessen.

2.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise
Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)



Baugrenze

2.5 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

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.

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Entlang der Kreisstraße K 7597 ist ein 15 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die ausdrückliche Zustimmung des Straßenamtes erteilt wird. Genehmigungsfreie Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes.

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



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



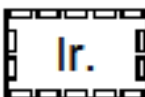
Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2.9 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Fläche für die oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser

2.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit einem Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger belastende Fläche

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



Pfg1

Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen und sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Zusätzlich ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen gem. Pflanzliste 1 + 2.

Pfg2

Zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung (5m Streifen):
Pflanzung von gebietsheimischen Sträuchern, als Übergang zur freien Landschaft (auf mind. 1/3 der Fläche in gruppenweiser Anordnung mit standortgerechten Gehölzen). Für die Eingrünung sind nur mittelwüchsige Gehölze gem. Pflanzliste 2 zulässig, um die Kulissenwirkung der neuen Bebauung für die Feldlerche nicht zu vergrößern. Für die Restfläche ist eine Fettwiese mittlerer Standorte auszuführen (höchstens 2-3 Schnitte pro Jahr, ohne Düngung).

In den Grünflächen (Fettwiese mit Feldgebüsch gem. Pfg2 zur Ortsrandeingrünung) sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser zulässig.

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

Park- und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Asphalt- und Betonbeläge sind hierfür nicht zulässig. Für die übrigen befestigten Flächen sind soweit als möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird für die Dauer-Beleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil festgesetzt (LED-Lampen). Die Beleuchtung muss nach oben und zur Seite abgeschirmt und in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen und naturnaher Bereiche abgeblendet werden. Für Außenbeleuchtungen an Gebäuden sind Bewegungsmelder zu verwenden, die sicherstellen, dass die jeweilige Beleuchtung nur für eine kurze Zeitspanne eingeschaltet werden.

2.13 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und ihre Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die planintern nicht zu kompensierenden Eingriffe sind außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen auszugleichen:

- Oberbodenauftrag auf einer Teilfläche des ca. 200 m nordwestlich des Plangebietes liegenden Flst. 92:

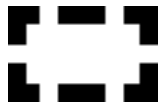
Um die Eingriffe im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu kompensieren, wird der anfallende, steinarmer Oberboden (sandiger Lehmboden, sL 4 D) auf einer Teilfläche des Flst. 92 (rd. 21.500 m²) in einer Mächtigkeit von 20 cm aufgebracht (mittels Antrags auf Auffüllung von

Bodenmaterial). Dies führt zu einer Bodenverbesserung der dort anfallenden sandigen Lehmböden (sL 4 D, Gesamtbewertung: 2,33).

- Anlage eines rund 150 m langen und 10 m breiten Buntbrachestreifens entlang der nördlichen Grenze des Flst. 93 (rund 300 m nordwestlich des Geltungsbereiches).

- Die Maßnahmen der Flächenagentur Baden-Württemberg mit den Aktenzeichen: 426.02.024.01 und 426,02.024.15.

2.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	maximale Gebäudehöhe

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

3.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Fassadengestaltung

Fassaden aus spiegelnden oder glänzenden Materialien sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer, Sheddächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15°.

Als Ausnahme sind für bauliche Anlagen für Ausstellungen Abweichungen in Dachform und Dachneigung möglich.

Nebengebäude / Material und Farbe

Garagen, Nebengebäude und Bauten für Versorgungsanlagen sind im Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fremdwerbung von Dritten sofern deren Produkte nicht auf dem Grundstück vertrieben werden ist auf Baugrundstücken und privaten Grünflächen unzulässig.

Werbeanlagen mit blinkenden oder beweglichen Lichtkörpern sind unzulässig.

Werbefahnen, sind pro 1000 qm Grundstücksfläche je 1 Werbefahne in der Gesamtzahl aber maximal 20 Werbefahnen pro Grundstück zulässig.

Einfriedung

Grundstückseinfriedungen sind in Form von freien Bepflanzungen und Hecken zulässig.

Maschendrahtzäune bis 2,0 m sind ebenfalls zulässig, wenn sie angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen mit Hecken bzw. Gehölzgruppen zwischen der Verkehrsfläche und dem Maschendrahtzaun begrünt werden.

3.2 Entwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach jeweils gültigen wasserrechtlichen Vorschriften zu versickern.

4. ANHANG

4.1 Pflanzlisten

4.1.1 Pflanzliste 1 (für Pfg1)

Bäume II. Ordnung zur Begrünung nicht überbauter Flächen und Stellplätze
empfohlene Pflanzgröße: Hochstämme 12-14

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvester	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
o.ä.	

4.1.2 Pflanzliste 2 (für Pfg1 und Pfg2)

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen in gruppenweiser Anordnung zur
Ortsrandeingrünung und Begrünung der nicht überbauten Flächen
empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

Pflanzung zweireihig versetzt, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m

Corylus avellana	Haselnussstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
o.ä.	

4.1.3 Saatmischung Buntbrache

Ansaat mit Regio-Saatgut, z.B. Saatmischung „Lebensraum I“ von Saaten Zeller (Erfstalstr. 6,
63928 Riedern) oder „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann GmbH (In den Wild-
blumen 7, 74572 Raboldshausen)

Ansaatstärke: 1 g/m²

Saatzeitpunkt: April bis Ende Mai

Flächenvorbereitung: nach guter fachlicher Praxis muss ein feinkrümeliges Saatbett
vorbereitet werden

Sävorgang: das Saatgut darf nur auf den Boden abgelegt werden, ein anschließendes Walzen
ist vorteilhaft

Pflege: Im ersten Jahr ist zwingend ein Schröpfschnitt vorzunehmen. Ansonsten sollte die
Pflege der „Buntbrachen“ ohne Schnitt erfolgen, d.h. sie soll sich selbst überlassen bleiben.
Ampfer- und Distelplatten dürfen nur punktuell/selektiv mechanisch bekämpft werden, die
Brachestreifen dürfen nicht flächig gemäht werden, Auf die Brutzeit der Feldlerche sollte
hierbei Rücksicht genommen werden. Bei Bedarf kann einen Neuansaat nach 5-6 Jahren
erfolgen. Eine Düngung und der Einsatz von Bioziden sind nicht zulässig.

5. HINWEISE

- 5.1 Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an Kosten eventuell notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.
- 5.2 **Archäologische Funde**
Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen wo und in welchem Umfang sich Überreste des Kulturdenkmals erhalten haben. Die Kosten trägt der Planungsträger. Die Voruntersuchungen legen fest, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.
Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist.
Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig.
Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.
Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Doris Schmid (doris.schmid@rps.bwl.de; Tel. 07071 757-2415).
- 5.3 **Versickerung von Niederschlagswasser**
Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Für die Planung und Erstellung von Gebäuden werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 5.4 **Wasser- und Bodenschutz**
Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschafts-gesetz /LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.
Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 5.5 **Oberflächenabfluss/Starkregen**
Aufgrund der Topographie und Erfahrungswerten der Anwohner ist nur von einem geringen Risiko für Überflutungen durch Starkregen zu rechnen. Es wird jedoch empfohlen durch die Wahl der Fußbodenhöhe, der Gefällesituation der Außenanlagen, der Höhenlage von Gebäudeöffnungen usw. vorbeugenden Eigenschutz zu treffen.
- 5.6 **Werbeanlagen im Anbauverbotsstreifen entlang der K 7597**
Auf dem 15 m – Anbauverbotsstreifen entlang der K 7597 können Werbeanlagen wegen des Schutzzweckes des § 1 LBO nicht zugelassen werden.
- 5.7 **Reflexionen von Photovoltaikanlagen**
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen dürfen keine Reflexionen auftreten, die Verkehrsteilnehmer auf klassifizierten Straßen erreichen. Die Elemente sind in einem Winkel anzuordnen, dass eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn

ausgeschlossen wird.

5.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Illmensee-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.