



Gemeinde Eberhardzell  
Landkreis Biberach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
Gewerbegebiet "Bär", M = 1 : 500

- 1. RECHTSGRUNDLAGEN
  - 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.11.2017 (BGBl. I, S.3634)
  - 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 29.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
  - 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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313)
  - 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S.1057)
  - 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221)

2. SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB

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

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsstellen, Vorführ- und Geschäftsräume mit erotischem und 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).

Behälterbetriebe 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 (Vergnügungsgelände) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 BauNVO).
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ

maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,6

Nach § 16 Abs. 4 aufgeführte Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
  - 2.2.2 Geschossflächenzahl GFZ

maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 1,2
  - 2.2.3 Gebäudehöhen

maximale Gebäudehöhe: 613,00 m üNN, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut. Höhenbezugssystem DHHN 12

maximale Gebäudehöhe ab Rohfußboden Erdgeschoss: 9,0 m
- 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - offene Bauweise
- 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- 2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff.10 BauGB)
  - Entlang der K7567 ist ein 15 m breiter Streifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von baulichen Anlagen jeglicher Art 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.

- 2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)
  - private Verkehrsfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 2.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)
  - private Grünfläche
- 2.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckungsverkleidung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.

Stellplätze und befestigte Hofflächen  
Stellplätze dürfen nur mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig. Für die übrigen befestigten Flächen sind soweit als möglich ebenfalls wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.

Lichtemissionen  
Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur warmweiße LED-Leuchten in gekofferten Gehäusen eingesetzt werden. Die Lampen sollen in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

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

Die planintem nicht zu kompensierenden Eingriffe sind außerhalb des Planungsgebiets durch die ökologische Aufwertung von Lebensräumen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche zwischen Andellingen und Allheim im Landkreis Biberach. Der Ausgleich beinhaltet die Umwandlung von Acker in extensives feuchtes Grünland. Die Maßnahme wird durch die Flächenagentur Baden-Württemberg durchgeführt.

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



3. SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

- 3.1 Dachform: geneigtes Dach
- 3.2 Dacheindeckung  
Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.
- 3.3 Außenwände  
Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.
- 3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern  
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 3.5 Entwässerung  
Das Niederschlagswasser ist vor Ort, gemäß Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes, unschädlich zu versickern.

4. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

107/1

- 5. HINWEISE
  - Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reihen Ziergehölzen vorgezogen werden. Insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft sollten standortgerechte und gebietsheimische Gehölze verwendet werden.
  - Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde (Schädeln, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archaische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
  - Auf den nach 2.5 von der Bebauung freizuhaltenden Flächen können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.
- 6. VERFAHRENSVERMERKE

GEMEINDE EBERHARDZELL BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEWERBEGEBIET "BÄR"		
GEFERTIGT:	BEBAUUNGSPLAN: INGENIEURBÜRO MAX HUCHLER STOCKACHER 1 88454 HOCHDORF - SCHWEINHAUSEN	 HUCHLER (DIPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE EBERHARDZELL	 GRABHERR (BM)
SATZUNGSBESCHLUSS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE EBERHARDZELL	 GRABHERR (BM)

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	AM 16.10.2017
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 19.10.2017
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT DURCHFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	AM 23.04.2018
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN DURCHFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (1) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 28.04.2018 BIS 08.06.2018
PLANENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 08.07.2018 GEBILLIGT UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) BauGB § 74 (6) LBO	AM 23.07.2018
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 08.07.2018 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 10.08.2018 BIS 10.09.2018
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (2) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 10.08.2018 BIS 10.09.2018
PLANENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 20.05.2019 GEBILLIGT UND ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) BauGB § 74 (6) LBO	AM 20.05.2019
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 20.05.2019 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 03.06.2019 BIS 03.07.2019
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (2) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 05.07.2019 BIS 05.08.2019
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (1) BauGB § 74 (6) LBO	AM 09.09.2019

AUSFERTIGUNGSVERMERK Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 20.05.2019 überein.	 Grabherr, Bürgermeister
Ausgefertigt: Gemeinde Eberhardzell	

„Rechtskräftig durch  
öffentliche Bekanntmachung  
am 12.09.2019“

ingenieurbüro max huchler Beratender Ingenieur		Abfallwirtschaft Abwasseranlagen Altlastenerkundung Kommunaler Tiefbau Straßenbau Umweltschutz Wasserwirtschaft
Auftraggeber:		Gemeinde Eberhardzell Burgstraße 2 88436 Eberhardzell
Maßnahme:		Gewerbegebiet "Bär" in Eberhardzell -Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften-
Bearbeitet:	Huchler	Maßstab: 1 : 500
Plangröße:	594/963 mm	Datum: 10.09.2019
		Plannummer: 4 631d
		Lageplan