



Gemeinde Eberhardzell  
Landkreis Biberach

# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **GEWERBEGEBIET „BÄR“**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
UND ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Planaufsteller Bebauungsplan:  
Ingenieurbüro Max Huchler  
Stockäcker 1  
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 10. September 2019

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

**„Rechtskräftig durch  
öffentliche Bekanntmachung  
am 12.09.2019“**

## **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 und sonstige übergeordnete Planungen
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
  - 5.1 Entwurfsziele
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Umwelt- und Artenschutzschutz
  - 5.4 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

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Gewerbefläche bereits als bestehende gewerbefläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Betriebes und soll auch zukünftig ausschließlich von diesem genutzt werden. Da das Grundstück bislang als Außenbereich nach § 35 BauGB zu sehen ist, ist keine geordnete bauliche Entwicklung des Standortes für den Betrieb möglich. Daher soll in Abstimmung mit dem Landratsamt ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Erfordernisse für die Planung sind:

- Das Landratsamt Biberach, Kreisbauamt hat sowohl eine Bauvoranfrage als auch die nachträgliche Genehmigung von baulichen Anlagen mit der Begründung der Nichtzulässigkeit im Außenbereich abgelehnt. Um die geplanten Bauvorhaben genehmigen zu können bzw. eine geordnete Weiterentwicklung zu erhalten, muss das betroffene Betriebsareal der Bauleitplanung unterzogen werden.

Die Entwurfsziele sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Nutzung und Bebauung.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit dem Naturraum

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet wurde am 16.10.2017 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst. Die Veröffentlichung der Aufstellungsbeschlüsse fand am 19.10.2017 im Mitteilungsblatt der Gemeinde statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden hat vom 28.04.2018 bis 08.06.2018 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.04.2018 statt. Die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden soweit erforderlich in den Entwurf vom 09.07.2018 eingearbeitet.

Am 23.07.2018 wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung der Entwurf vom 09.07.2018 gebilligt und die Beteiligung der Behörden sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat vom 10.08.2018 bis 10.09.2018 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 10.08.2018 bis 10.09.2018 stattgefunden. Die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden soweit erforderlich in den Entwurf vom 20.05.2019 eingearbeitet.

Am 20.05.2019 wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung der Entwurf vom 20.05.2019 gebilligt und die erneute Beteiligung der Behörden sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat vom 05.07.2019 bis 05.08.2019 stattgefunden. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 03.06.2019 bis 03.07.2019 stattgefunden. Die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden soweit erforderlich in den Entwurf vom 23.08.2019 eingearbeitet.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils vom 23.08.2019 wurden in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 09.09.2019 als Satzungen beschlossen.



## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Teilortes Ritzenweiler der Gemeinde Eberhardzell. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube. Die Kiesgrubensohle wird bislang schon als Lagerfläche des Betriebes genutzt, die Böschungen sind teils stark bewachsen. Nach Norden grenzt das Gebiet an die bestehende lockere Bebauung von Ritzenweiler an. Westlich befindet sich die Kreisstraße K7567. Nach Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet umfasst ca. 5.410 m<sup>2</sup> und beinhaltet das Flurstück 1072/4 der Gemarkung Eberhardzell.

### 2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wurde bisher bereits als Lagerfläche mit einzelnen Gebäuden genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:

- die lockere ländliche Bebauung von Ritzenweiler,
- den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

## **3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen**

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als bestehende Gewerbefläche dargestellt.

Sonstige übergeordnete Fachplanungen sind nicht bekannt.

## **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite:

- Das Landratsamt Biberach, Kreisbauamt hat sowohl eine Bauvoranfrage als auch die nachträgliche Genehmigung von baulichen Anlagen mit der Begründung der Nichtzulässigkeit im Außenbereich abgelehnt. Um die geplanten Bauvorhaben genehmigen zu können bzw. eine geordnete Weiterentwicklung zu erhalten, muss das betroffene Betriebsareal der Bauleitplanung unterzogen werden.

Die Entwurfsziele sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Nutzung und Bebauung.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit dem Naturraum

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

Die Entwurfsziele sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Nutzung und Bebauung.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit dem Naturraum

### 5.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt wie bislang schon über den vorhandenen öffentlichen Weg (Flst.1010/4) und eine Zufahrt über das Flst.1072/2. Diese ist bereits durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gesichert. Ebenso werden Kanal-, Wasser und sonstige Anschlüsse über Dienstbarkeiten gesichert.

Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die konkrete technische Ausführung der Versickerung sowie für eine hierfür ggf. erforderliche Erlaubnis ist direkt zwischen Grundstückseigentümer und Wasserwirtschaftsamt zu klären.

### 5.3 Umwelt- und Artenschutz

Hier wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 5.4 Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. Starkregengefahrenkarten liegen seitens der Gemeinde nicht vor. Daher wurde vom Verfasser durch Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit und Befragung der Gemeindeverwaltung Abschätzungen getroffen. Bislang liegen seitens der Gemeindeverwaltung keine Informationen über relevante Abflüsse aus Starkregenereignissen im Bereich des Gebietes vor. Das Gelände im Bereich des Gebietes fällt von Süden nach Norden auf das Gebiet zu. Aufgrund der abzuschätzenden Größe des Einzugsgebietes und des Geländegefälles geht der Verfasser davon aus, dass Starkregenereignisse einen maßgeblichen Abfluss auf das Gebiet zu erzeugen können. Der bebaubare und nutzbare Bereich der ehemaligen Kiesgrube wird jedoch durch den südlichen Grubenrand geschützt, der als Wall wirkt. Es ist daher davon auszugehen, dass Starkregenabflüsse an der Grube vorbei gelenkt werden. Somit wird für das Gebiet kein Handlungsbedarf gesehen.

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

### *2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)*

*Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)*

#### *2.1.1 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsflächen, 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).*

*Beherbergungsbetrieb 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).*

Das Gebiet soll die Entwicklung des bestehenden Betriebes ermöglichen. Der Ausschluss verschiedener Nutzungen erfolgt, da solche Nutzungen seitens der Gemeinde grundsätzlich an diesem Standort nicht gewünscht sind.

### *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*

*Die nach § 19 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 ü.NN, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut.*

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl von 0,6, die die maximal mögliche bebaubare Fläche der Kiesgrubensohle darstellt. Eine Überschreitung und damit eine über die vorhandene Kiesgruben sohle hinausgehende Bebauung oder Befestigung soll nicht zugelassen werden, um die Kiesgrubenfläche mit dem Böschungsbewuchs in der bestehenden Form zu erhalten.
- eine Geschossflächenzahl von 1,2 um eine maximale Ausnutzung hinsichtlich der nutzbaren Flächen zu ermöglichen;
- eine maximale Gebäudehöhe von 613,00 m ü.NN soll sicherstellen, dass das gesamte Gebiet in der Höhe nicht aus der Grube herausragt und eine zweigeschossige gewerbliche Bebauung sicher möglich ist. Aufgrund der durchschnittlichen Sohlhöhe der Kiesgrube im Bereich von ca. 602,50 m ü.NN ergibt sich eine Gebäudehöhe im Bereich von ca. 10,50 m. Da jedoch dem Betrieb die tatsächliche Ausgestaltung der Fußbodenhöhen freigestellt werden soll, erfolgt nur eine Festsetzung der absoluten Höhe. Die Festlegung in m ü.NN erfolgt, da es bereits Höhenaufnahmen in diesem System gibt.



- eine maximale Gebäudehöhe über Fußboden Erdgeschoss von 9,0 m soll ebenfalls sicherstellen, dass die Gebäudehöhe im Rahmen bleibt bei gleichzeitig hoher Nutzbarkeit für eine gewerbliche Nutzung.

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 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)*  
*offene Bauweise*

Grundsätzlich soll eine offene Bauweise möglich sein.

2.4 *Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)*

Die Baugrenze deckt sich nahezu mit der Kiesgrubensohle. Nur entlang der südöstlichen Grenze des Grundstückes wurde diese abgerückt, um dem angrenzenden Biotop gerecht zu werden.

2.5 *Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)*

Die Zufahrt innerhalb des Geltungsbereiches wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

2.6 *Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)*

Die restlichen Flächen des Grundstückes über die Kiesgrubensohle hinaus sind bereits teils bewachsene Grünflächen, die als solche erhalten bleiben sollen.

2.7 *Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft*  
*(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)*

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

*Stellplätze und befestigte Hofflächen*

*Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen 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 wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.*

*Lichtemissionen*

*Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen 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.*

*Pflanzgebote*

*Pflanzung Obsthochstamm...*

Zum Schutz des Bodens und Grundwassers bei der Versickerung von Niederschlagswasser, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen bzw. beschränkt, die dort Schädigungen aufgrund von Schwermetallen hervorrufen können.

Zum Erhalt der Durchlässigkeit von untergeordneten Verkehrsflächen sind diese durchlässig auszuführen.

Zum Schutz von Insekten und anderen Lebewesen sind entsprechende Leuchten festgesetzt.

Die Pflanzgebote sind entsprechend dem Umweltbericht festgesetzt.

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

Diese Festsetzungen von externen Ausgleichsmaßnahmen und Flächen entsprechen den im Umweltbericht ausgearbeiteten Erfordernissen.

## **7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO**

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die das Umfeld zu erreichen.

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

### **3.1 Dachform: geneigtes Dach**

Seitens der Gemeinde besteht der Wunsch, die ländliche Prägung der Bebauung durch geneigte Dächer hervorzuheben. Trotzdem sind hierdurch noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten offengehalten.

### **3.2 Dacheindeckung**

*Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.*

Grundsätzlich sollen reflektierende Dachflächen aufgrund der der umgebenden Grünbereiche zum Schutz von Lebewesen vor übermäßigen Störungen ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden.

### **3.3 Außenwände**

*Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.*

Grundsätzlich sollen reflektierende Wandflächen aufgrund der der umgebenden Grünbereiche zum Schutz von Lebewesen vor übermäßigen Störungen ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden.

### **3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

*Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.*

Mit diesen Festsetzungen sollen zu massive Geländemodellierungen des Gebietes verhindert werden.

### **3.5 Entwässerung**

*Das Niederschlagswasser ist vor Ort, gemäß Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes, unschädlich zu versickern.*

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser versickert werden. Aufgrund der gewerblichen Nutzung muss jedoch die Art der Versickerung konkret mit dem zuständigen Amt geklärt werden.

## **8. Hinweise**

Hier sind Hinweise und Empfehlungen für die Bepflanzung und die Vorgehensweise bei archäologischen Funden sowie zu Werbeanlagen aufgeführt.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung und Entschädigung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da das Grundstück 1072/4 im Eigentum des Betriebes ist und der Zufahrtsbereich ebenfalls vom Betrieb über einen Dienstbarkeit gesichert wird.

### **Ver- und Entsorgung**

Mittels Dienstbarkeiten werden die Wasser- und Abwasseranschlüsse an das öffentliche Netz über das Flurstück 1072/2 gesichert.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Die Kostentragung wird über entsprechende Vereinbarungen und Verträge mit dem Betrieb geregelt.

## 11. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	0,315 ha	58,3 %
Verkehrsflächen	0,005 ha	0,9 %
Private Grünfläche	0,22 ha	40,8 %
Gesamt	0,54 ha	100 %

## 12. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.11.2017 (BGBl. I, S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.357 ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (GBl. S.99,100)