

Gemeinde Ertingen  
Kreis Biberach

## **Gewerbegebiet "Brühl" in Ertingen-Binzwangen**

Textteil

zum

Bebauungsplan

Maßstab 1:500

**eingearbeitet bis zur  
6. Änderung**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Rechtmäßige errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandschutz.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Baugesetzbuch – BauGB – vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft getreten am 27. 01. 1990 und Planzeichenverordnung vom 18.12.90 (BGBl. 1 Nr. 3)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

#### **1.1.1 Baugebiete**

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil  
GE – Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Dabei sind zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zugelassen.

Nach dem Beurteilungspegel für Baugebiete darf ein äquivalenter Dauerschall-pegel im Gewerbegebiet tagsüber nicht über 65 dB (A) und nachts nicht über 50 dB (A) liegen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 – 21a BauNVO)

#### **1.2.1 Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

#### **1.2.2 Geschoßflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

#### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

**1.3 Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4, BauNVO wie folgt festgesetzt: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

**1.4 Höhenlage der baulichen Anlage**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden von der Gemeinde in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde beim Genehmigungsverfahren festgelegt.

Diese Norm wurde mit der 5. Änderung ersatzlos gestrichen.

**1.5 Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellung der Gebäude: Wird von der Gemeinde vor Einrichtung des Bauantrages geklärt.

Diese Norm wurde mit der 5. Änderung ersatzlos gestrichen.

**1.6 Nebengebäude und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1 Zahl der Einstellplätze entsprechend Garagenerlass

1.6.2 Garagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Für Grenzgaragen gilt § 7 Abs. 3 LBO.

1.6.3 Nebenanlagen: im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Diese Normen wurden mit der 5. Änderung ersatzlos gestrichen und durch nachstehende Festsetzung ersetzt:

„Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.“

**1.7 Fläche für Pflanzgebote**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um eine Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erreichen, wird auf eine Gehölzbepflanzung der unteren Hälfte der östlichen Dammböschung verzichtet; auf der oberen Hälfte werden nur einzelne Gebüschgruppen vorgesehen. Die untere östliche Hälfte der Dammböschung und der Grasweg werden als extensives Grünland eingesät. Auf der Westseite des Dammes erfolgt eine dichte Gehölzbepflanzung. Die Gehölzbepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern, z.B. Heckenrosen, Liguster, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Pfaffenhut, Weißdorn und Schneeball vorzunehmen. Sie ist in Absprache mit dem Landschaftspfleger des Landratsamtes Biberach auszuführen.

Die Festsetzungen wurden mit der 6. Änderung wie nachstehend erweitert:

Innerhalb der 5. Änderung gelten die Festsetzungen vom 21. April 2007. Für die 6. Änderung des Bebauungsplans gelten die Grünordnungsfestsetzungen in der Maßnahmen- und Ausgleichsbilanz erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Peter Zuchotzski, Landschaftsplanung und Gartenplanung vom 07.09.2009.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 74 und 75 Landesbauordnung- LBO – in der Fassung vom 01.01.1996)

**2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**2.1.1 Dachgestaltung**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform: Satteldach – Flachdach – Pultdach – Sheddach – Faltdach

Ergänzung aufgrund der 6. Änderung:

**2.1.1.1 Dacheindeckung**  
Bei Verwendung von Kupfer- und Zinkeindeckungen darf die Dachflächenentwässerung nicht ohne entsprechende Vorbehandlung einer Versickerung zugeführt werden

**2.1.2 Fassadengestaltung**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Aus dem Erdreich ragende Sockelgeschosse sind deutlich vom darüberliegenden Geschoß abzusetzen. Dies gilt nicht für Grenzwände.

**2.1.3 Freistehende Werbeanlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

**2.2 Einfriedungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grundstückseinfriedung:

- a.) Zäune Hecken: Spann- oder Maschendrahtzäune, in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann, sind zulässig.
- b.) Mit allen Einfriedungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Im Übrigen sind die Abstände nach dem Nachbarrecht einzuhalten.

**2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Eine starke Eingrünung der gesamten unbebauten Flächen ist vorzunehmen. Dazu sind die unbebauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke, soweit sie nicht aus betrieblichen Gründen befestigt werden müssen, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Gestrichen aufgrund der 6. Änderung und durch nachstehende Festsetzungen ergänzt:

Für die Grundstücke östlich der bisherigen Flurstücke 1782 und 1762 (Erweiterungsbereich 1996/97) gilt zusätzlich: Entlang des Parallelweges an der Nordseite der L 278 sowie des proj. Ostweges „Im Brühl“ (Fortführung des Weges 1768/2) und des Neufraer Weges (Flst.Nr. 1742) ist in einem Abstand von 3 m zum Weg und einem

Pflanzabstand der Bäume untereinander von 8 m eine Reihe im Hochstammbäumen (Ahorn oder Eiche) einzubringen.

Entlang des Geh-, Rad- und Landwirtschaftswegs an der Nordseite der L 278 sind Bäume im Abstand von 8 m in Form von Hochstämmen (Ahorn und Eichen) einzubringen. Des Weiteren gelten für die 6. Änderung die Festsetzungen in der Maßnahmen- und Ausgleichsbilanz.

#### **2.4 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Bas. 1 Nr.3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig und in den Bauvorlagen mit Höhenangabe, bezogen auf NN, dazustellen. Geländeänderungen sind bis zu 0,2 m zugelassen.

Ergänzung gem. 5. Änderung:

Geländeänderungen größeren Ausmaßes können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Geländeänderungen im Bereich des sogenannten erweiterten Überschwemmungsgebiets entlang der Donau (Auffüllungen oder bauliche Veränderungen, welche das Volumen des Überschwemmungsgebiets mindern) müssen ausgeglichen werden (z.B. durch Abgrabungen mit demselben Rauminhalt). Entsprechende Nachweise müssen mit den Bauantragsunterlagen vorgelegt werden.“

#### **2.5 Ordnungswidrigkeiten** (§ 74 Bas. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Bas. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### **3. Versorgungsanlagen und Leitungen**

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Bauenden.

Über die Verkabelung evtl. im Geltungsbereich liegender Stromversorgungs- und Fernsprech-Freileitungen entscheiden die zuständigen Versorgungsunternehmen.

### **4. Hinweise**

**4.1** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

**4.2** Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden bzw. vergleichbarem Material durchzuführen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat –soweit – im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwerten.

Ergänzung gem. Änderung Nr. 5:

**4.3** Lagerung brennbarer Flüssigkeiten  
Werden brennbare Flüssigkeiten gemäß den Technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRBF) gelagert oder in der Produktion verarbeitet oder gefährliche Güter

und Stoffe gemäß der Gefahrstoffverordnung (s. Technische Regel für Gefahrstoffe – TRGS 514-) gelagert, so sind entsprechend dimensionierte Löschwasserrückhalteeinrichtungen vorzusehen. Die Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen, hier: Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteinrichtungen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LÖRÜRL) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

- 4.4** Hinweis zum Hochwasserschutz  
Unterkellerungen von Gebäuden können bei Hochwasser durch ansteigendes Grundwasser gefährdet sein, gegebenenfalls sind die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.“

Ergänzung gem. Änderung Nr. 6:

- 4.5** „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“  
Die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die 6. Änderung wird dadurch erreicht, dass die Kompensation durch das Einbringen von **1.835 Punkten vom Ökokonto** der Gemeinde Ertingen erfolgt.

Ursprüngliche textliche Festsetzungen vom 24.02.1997, genehmigt LRA BC vom 21.04.1997.

5. Änderung vom 29.01.2007

6. Änderung vom 10.11.2009

Anerkannt, Ertingen, den .....