

**Gemeinde Ertingen**  
Kreis Biberach

## **Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen**

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,  
Ertingen, den .....

.....  
Köhler, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu/S  
Riedlingen, den 26.01.2021

**F U N K**  
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen  
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

## *A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch*

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

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet. Der Geltungsbereich umfasst Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und Industriegebiete.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

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

### **2.1 Gewerbegebiet - GE**

(§ 8 BauNVO)

gemäß Planeintrag

Zulässig nach § 1 (5) BauNVO sind nur:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und in der Regel nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe Ziffer 2.4 Zentrenrelevante und in der Regel zentrenrelevante Sortimentsliste),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind nach § 8 (3) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der erforderliche Bedarf ist nachzuweisen. Sie können erst nach Erstellung der gewerblichen Betriebsanlagen zugelassen werden. Sie sind nur dann zulässig, wenn sie nicht durch Emissionsfaktoren anderer vorhandener Betriebe ausgeschlossen sind.

Ebenso sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig nach § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und in der Regel zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe Ziffer 2.4 Zentrenrelevante und in der Regel zentrenrelevante Sortimentsliste),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Lebensmittelmärkte.

### **2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe**

(§ 8 BauNVO)

gemäß Planeintrag

Nach § 1 (4) BauNVO sind auf den Flächen nur nicht wesentlich störende Betriebe und Nutzungen zulässig.

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und in der Regel nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe Ziffer 2.4 Zentrenrelevante und in der Regel zentrenrelevante Sortimentsliste),
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der erforderliche Bedarf ist nachzuweisen. Sie können erst nach Erstellung der gewerblichen Betriebsanlagen zugelassen werden. Sie sind nur dann zulässig, wenn sie nicht durch Emissionsfaktoren anderer vorhandener Betriebe ausgeschlossen sind.

Ebenso sind Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig nach § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und in der Regel zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe Ziffer 2.4 Zentrenrelevante und in der Regel zentrenrelevante Sortimentsliste),
- Anlagen, für die eine immissionsschutz- oder abfallrechtliche Genehmigung erforderlich ist,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen der Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Lebensmittelmärkte.

## **2.3 Industriegebiet - GI**

(§ 9 BauNVO)

gemäß Planeintrag

Zulässig sind:

- Alle Gewerbebetriebe und Einrichtungen gemäß § 9 (2) BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und in der Regel nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe Ziffer 2.4 Zentrenrelevante und in der Regel zentrenrelevante Sortimentsliste).

- Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der erforderliche Bedarf ist nachzuweisen. Sie können erst nach Erstellung der gewerblichen Betriebsanlagen zugelassen werden. Sie sind nur dann zulässig, wenn sie nicht durch Emissionsfaktoren anderer vorhandener Betriebe ausgeschlossen sind.
- Im Einwirkungsbereich der B 311 und der Bahnlinie sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und Wohnungen erforderlich.

Nicht zulässig nach § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und in der Regel zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe Ziffer 2.4 Zentrenrelevante und in der Regel zentrenrelevante Sortimentsliste),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Lebensmittelmärkte.

#### **2.4 Zentrenrelevante und in der Regel zentrenrelevante Sortimentsliste**

Auf Grundlage der Sortimentsliste im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes vom 23.07.2019 sind folgende zentrenrelevante und in der Regel zentrenrelevante Sortimente in den Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebieten nicht zulässig:

Zentrenrelevante Sortimente:

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe / Blumen / Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation / Einrichtungszubehör (ohne Möbel) / Foto, Optik / Haushaltswaren / Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe / kleinteilige Baby- und Kinderartikel, kleinteilige Sportartikel / Kunst u. Antiquitäten / Spielwaren / Uhren, Schmuck / Unterhaltungselektronik, Computer, kleinteilige Elektrowaren.

In der Regel zentrenrelevante Sortimente:

Antiquitäten und Gebrauchtwaren / Camping- und Outdoorbedarf (ohne Bekleidung) / großteilige Baby- u. Kinderartikel (bspw. Kinderwagen, Kindersitze) / großteilige Elektrowaren (bspw. Kühlschränke, Wäschetrockner) / großteilige Getränke (Getränke als Hauptsortiment in großen Gebinden, also bspw. reine Getränkemärkte) / großteilige Sportartikel, Sportgeräte (bspw. Fahrräder) / Holz-, Flecht- und Korbwaren / Leuchten und Zubehör / Musikalienhandel, Musikinstrumente / Teppiche (ohne Teppichböden) / Tiere und Tiernahrung, Zooartikel / Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf.

## **2.5 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind durch Immission vom Schweinemastbetrieb westlich der B 311 (Bereich I) und durch Immission aus der Geflügelschlachterei (Bereich II) vorbelastet.

Auf den gekennzeichneten Flächen sind in der Regel nur ständige Arbeitsplätze oder Wohnungen der jeweiligen geruchsemittierenden Betriebe (Schweinemastbetrieb und Geflügelschlachterei) zulässig.

Produktions- oder Bürogebäude von anderen Betrieben sollten innerhalb der Flächen künstlich belüftet werden, dabei sollte die Zuluft von außerhalb den gekennzeichneten Flächen zugeführt werden.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 - 21a BauNVO)

### **3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

### **3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

### **3.3 Zahl der Vollgeschosse**

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

### **3.4 Baumassenzahl (BMZ)**

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

### **3.5 Gebäudehöhe (GH)**

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe bei gedecktem Dach, bei Flachdachgebäuden der oberste Abschluss der Außenwand. Überschreitungen um 3 m durch untergeordnete Bauteile, wie Lüftungsanlagen usw., sind auf 10 % der Dachflächen zulässig.

### **3.6 Höhenlage von Gebäuden**

(§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden vom Gemeinderat in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde beim Genehmigungsverfahren festgelegt.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

## **5. Waldabstände**

Zu den Waldflurstücken 440 und 450, Gemarkung Erisdorf, ist gemäß Planeintrag mit Gebäuden, die zum regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen, ein Waldabstand von mindestens 30 m bzw. 15 m einzuhalten. Ein verringerter Waldabstand ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Gebäude, die zum regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen, so konstruiert sind, dass eine Gefahr für Leib und Gesundheit in Folge eines Baumsturzes, für die sich im Gebäude aufhaltenden Personen nicht gegeben ist. Die dementsprechende Sicherheit der Gebäude ist nachzuweisen.

Zwischen Gebäuden, die einen geringeren Waldabstand einhalten, müssen zur Waldbewirtschaftung ausreichend große Lücken eingehalten werden.

## **6. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze**

(§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude sowie oberirdische Gas- oder Öltanks, oberirdische Silos und freistehende private Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Stellplätze und Nebenanlagen, die nicht Gebäude sind, sind in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 311 und in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der K 7537 nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen. Auch nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in beiden Bereichen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

### **7.1 Artenschutzrechtlich relevanter Streuobstbestand**

Auf Flst. 4314 steht ein für Fledermäuse, Vögel und totholzbewohnende Insekten eventuell artenschutzrechtlich bedeutender Streuobstbestand. Alle Bäume auf dem Flst. 4314 sind bis zu einer Nutzungsänderung der Fläche zu erhalten. Vor ihrer Fällung sind sie dann artenschutzfachlich zu untersuchen. Eventuell werden dann funktionserhaltende Maßnahmen, wie das Versetzen der Baumtorsi erforderlich.

### **7.2 Pflanzgebot / Erhaltungsgebot von Straßenbäumen**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten (entlang Robert-Bosch-Straße) sind Laubbaum-Hochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm, zu pflanzen. Änderungen vom Standort um bis zu 20 m entlang der Straßenbegrenzungskante sind zulässig. Bereits gepflanzte Bäume sind zu erhalten.

### **7.3 Pflanzgebot einer Hecke**

Entlang Feldweg 439 ist auf dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Standort eine freiwachsende dreireihige Feldhecke aus standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Bäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher der Hecke sind in Abschnitten von max. 15 m Länge alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Einzelne Bäume sind dabei als Überhälter zu entwickeln. Der jeweils nächste Abschnitt der Hecke darf erst nach weiteren 3 bis 5 Jahren auf den Stock gesetzt werden, damit die Eingrünungsfunktion der Hecke erhalten bleibt.

- Geeignete Bäume sind: Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Vogelbeere.
- Geeignete Sträucher sind: Hartriegel, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Sal-Weide, Hundsrose, Schwarzer Holunder.

### **7.4 Private Grünfläche**

Die Fläche ist als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Eine Befestigung ist unzulässig. Eine Einzäunung / Einfriedung der Fläche ist aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.



### **7.5 Schutz von Boden, Grundwasser und Gewässern**

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) behandelte Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

### **7.6 Bodenschutz**

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Ebenso ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

**7.7 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich der nichtvermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe mit - 32.703 Ökopunkten erfolgt durch die in der „Ausgleichsplanung“ (Anlage 1 zum Umweltbericht) dargelegten und bilanzierten Maßnahmen (M 1 bis M 7):

| Bezeichnung der Maßnahme (Flst., Gemarkung) |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| M 1 -                                       | Entwickeln eines Laubwaldstreifens (Flst. 440, Gmk. Erisdorf)   | 4.915<br>m <sup>2</sup>  |
| M 2 -                                       | Aufhebung der Quelfassung und Einleitung über das Flst. 440 in das Feuchtgebiet „Taubried“ (Flst. 440, Gmk. Erisdorf)   | 2.005<br>m <sup>2</sup>  |
| M 3 -                                       | Umwandlung der intensiv genutzten Wiesen um das Feuchtgebiet „Taubried“ in extensiv genutzte Wiesen-, bzw. Weideflächen (Flst. 440, 441, 442, 443 und 444, Gmk. Erisdorf) | 25.040<br>m <sup>2</sup> |
| M 4 -                                       | Aufhebung der Feldwege Nr. 449 und Nr. 445 und Angliederung an die angrenzenden Wiesenflächen, Flst. 445 und 449, Gmk. Erisdorf)  | 2.700<br>m <sup>2</sup>  |
| M 5 -                                       | Umwandlung eines Ackers in Grünland (Flst. 448/1, Gmk. Erisdorf)  | 13.305<br>m <sup>2</sup> |
| M 6 -                                       | Buntbrachen im Donautal (inkl. Bonus für 4 Grauammer-Reviere 20 %)  | 37.295<br>m <sup>2</sup> |
| M 7 -                                       | Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland im Soden   | 19.215<br>m <sup>2</sup> |

Zur Ausgestaltung im Detail wird auf die Anlage 1 zum Umweltbericht „Ausgleichsplanung“ verwiesen.

Gemeinde Ertingen - Kreis Biberach  
**Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen**

Planungsrechtliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 26.01.2021

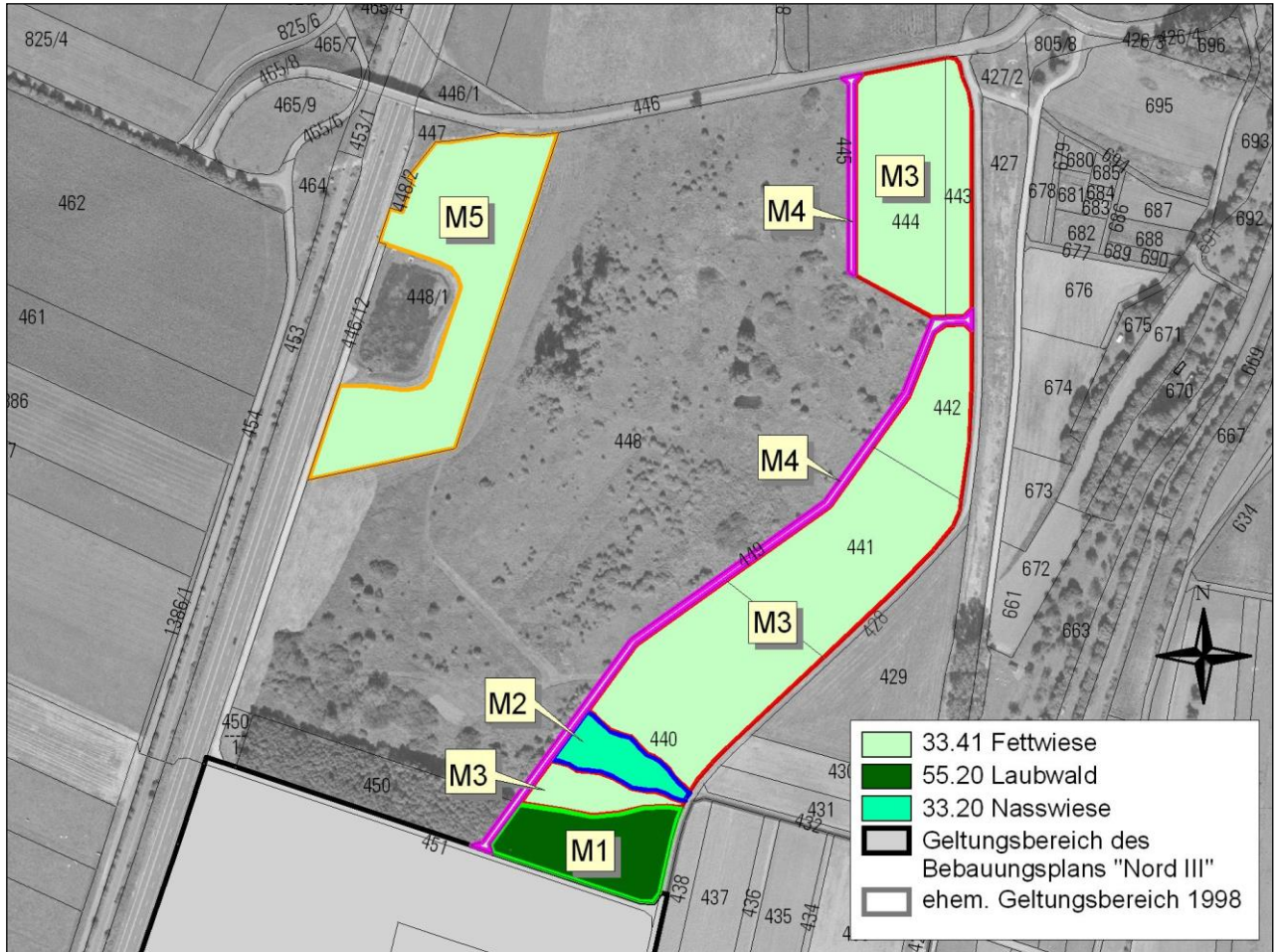


Abb. aus Anlage 1 „Ausgleichsplanung“: Lage der Maßnahmenflächen M 1 bis M 5 im Gewann „Taubried“ (M 1:5.000)

Gemeinde Ertingen - Kreis Biberach  
**Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen**

Planungsrechtliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 26.01.2021

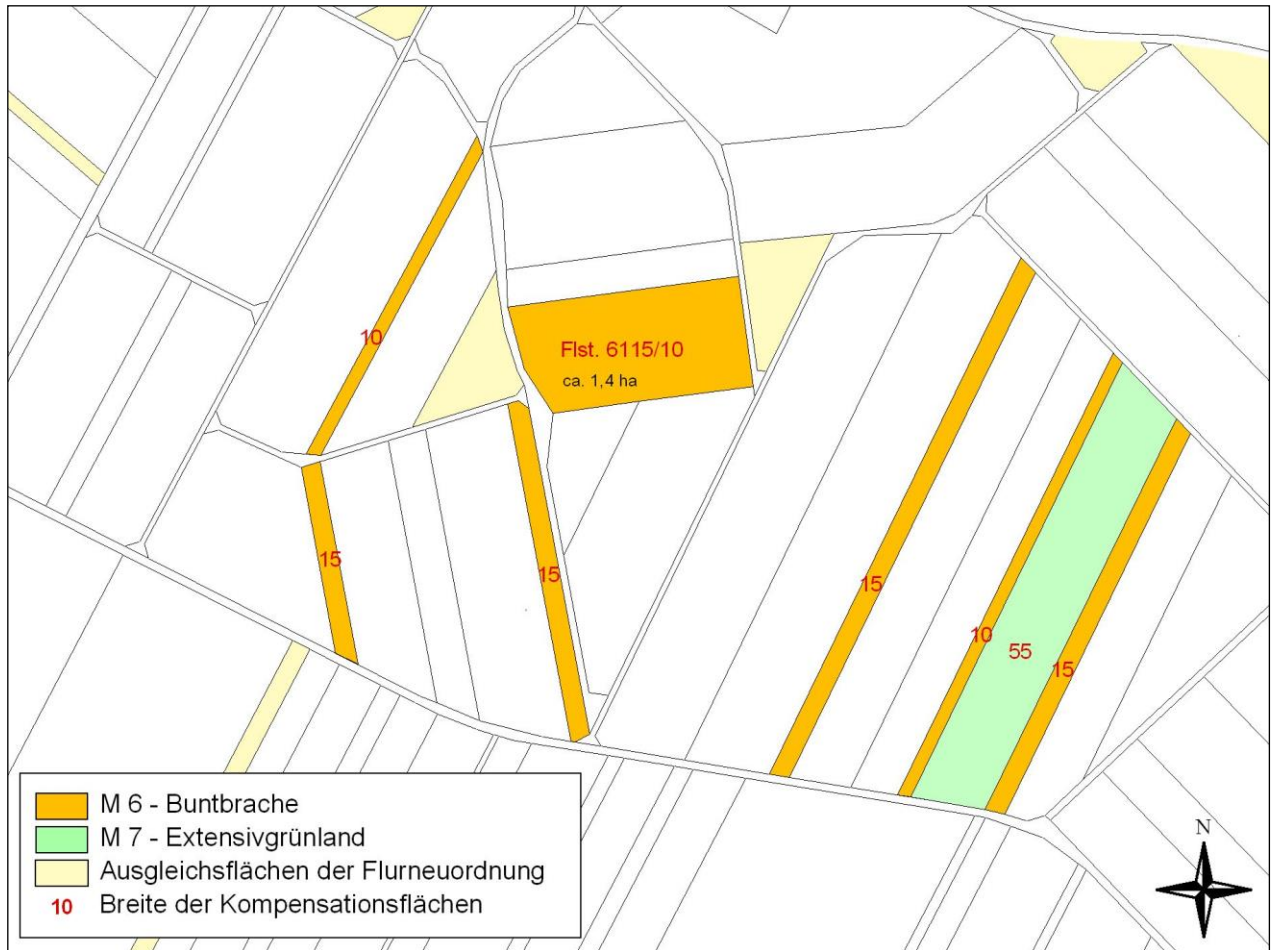


Abb. aus Anlage 1 „Ausgleichsplanung“: Lage der Maßnahmenflächen M 6 und M 7 im Gewann „Soden“ (M 1:6.000)

## **8. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für die Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

### **8.2 Sichtflächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

### **8.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entlang den dargestellten Bereichen ist eine Zufahrt zu den Straßen und Wegen nicht zulässig.

### **8.4 Leitungsrecht**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind zu Gunsten der Gemeinde mit einem Leitungsrecht zu belasten. Eine Überbauung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

**8.5 Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes**

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z. B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

**8.6 Vermeidung von Reflexionen durch Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung dürfen keine Reflexionen, z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen, in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der vorhandenen B 311 und K 7537 erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

**8.7 Vermeidung von Signalverwechslung und Blendwirkung der Eisenbahn**

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

**8.8 Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen**

Durch die vorhandenen und geplanten Geländebeziehungen ist ein Hochwasser durch Starkregen im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen. Deshalb wird auf die mögliche Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen bei Starkregenereignissen hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten geeignete Vorsorgemaßnahmen in Form eines ausreichenden Objektschutzes durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.

## ***B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung***

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung am 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

### **1. Dachgestaltung**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Flaches oder geneigtes Dach auch in Kombination oder Sonderformen (z.B. Sheddach), stets aber unter Berücksichtigung der maximalen Firsthöhe.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) behandelte Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

### **2. Private Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Höhe darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sonstige Werbeanlagen und Automaten sind nur an Gebäuden zulässig.

Bei Lichtreklamen sind keine Lichtbewegungen zulässig.

### **3. Gestaltung der unbebauten und befestigten Flächen**

#### **3.1 Grundstückszufahrten**

Grundstückszufahrten sind mit Hartbelägen (Bitumen, Pflaster usw.) oder Kies- oder Schotterdecken zu versehen.

#### **3.2 Stellplätze**

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Herstellung notwendiger Stellplätze vom 28.05.2015 verfahren. Es wird der 100 %-ige Mittelwert aus der Tabelle B angesetzt. Stellplätze sind auf der überbaubaren und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

### **4. Einfriedungen**

Spann-, Maschendraht- oder Stahlmattenzäune auch mit Übersteigschutz aus Stacheldraht sind bis zu einer Höhe von 4 m zulässig. Ein Übersteigschutz aus Stacheldraht unterhalb einer Höhe von 2 m ist unzulässig. Reine Stacheldrahtzäune und Mauern sind unzulässig. Mit allen Einfriedungen ist von der öffentlichen Fahrbahnfläche (nicht Gehweg) ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

### **5. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.



## *C. Hinweise*

### **1. Archäologische Funde**

Der Planbereich liegt im Umfeld eines römischen Straßendorfes und eines römischen Gutshofes. Deshalb sind vor einer Bebauung der Flächen in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt frühzeitige archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) und eventuell anschließende Rettungsgrabungen erforderlich. Die Kosten sind im zumutbaren Rahmen vom jeweiligen Veranlasser zu tragen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen.

### **2. Beeinträchtigungen durch Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die in der Nachbarschaft auf dem Flst.Nr. 6378 vorhandene Schweinehaltung und die Ausbringung von Flüssigmist auf den umliegenden Feldern Beeinträchtigungen (z.B. Abluftimmissionen) auch außerhalb des eingezeichneten Emissionsradius auftreten können. Besonders betroffen können Betriebe der Lebensmittelbe- und -verarbeitung sein.

### **3. Lärmimmissionen von Straßen**

Durch die überörtlichen Straßen muss besonders in den südlichen und westlichen Planbereichen mit Verkehrslärm gerechnet werden. Immissionsschutzmaßnahmen haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

### **4. Immission von der Eisenbahn**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen, Abgase, Funkenflug und magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

## **5. Lärmimmission durch Modellfluggelände**

Lärmimmission durch Modellfluggelände westlich des Plangebietes besteht ein Modellfluggelände. Es ist mit entsprechenden Lärmimmissionen zu rechnen.

## **6. Regenwasserversickerung und Regenwasserrückhaltung**

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist es erwünscht, dass Regenwasser von Dachflächen, Dränagewasser sowie Regenwasser von Lagerflächen und privaten Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke versickert werden, soweit wasserwirtschaftliche und geologische Belange dem nicht entgegenstehen. Auf das geologische Gutachten vom 18.05.1998, erstellt vom Büro BauGrund Süd, wird verwiesen.

Eine Rückhaltung des Regenwassers in Zisternen wird empfohlen. Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, so sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

## **7. Baugrund**

Für Gebäude und Bauwerksgründungen wird eine ingenieurgeologische Gründungsberatung empfohlen. Auf das geologische Gutachten vom 18.05.1998, erstellt vom Büro BauGrund Süd, wird verwiesen. Auf Grund der in Moorböden geogen bedingten Arsenbelastung ist anfallendes Torfmaterial auf Arsen zu untersuchen, damit eine umweltgerechte Verwertung sichergestellt werden kann.

## **8. 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.

## *Verfahrensvermerke*

### **Aufstellung des Bebauungsplanes:**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.10.1997 beschlossen, den Bebauungsplan "Nord III" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.11.1997 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 17.11.1997 in Form einer Behördenbesprechung durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.01.1998 den Bebauungsplanentwurf gebilligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.01.1998 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Nord III" und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 23.01.1998 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 02.02.1998 bis 02.03.1998 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.04.1998/25.05.1998 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.05.1998 den Bebauungsplan "Nord III" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Ertingen, den .....

.....  
Leitz, Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 10 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.07.1998 dem Landratsamt Biberach zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung des Landratsamtes ist gem. § 10 (3) BauGB am 25.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

---

## **1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.05.2000 beschlossen, den Bebauungsplan "Nord III" zu ändern (Änderung Nr. 1), den Entwurf öffentlich auszulegen und die Träger der öffentlichen Belange zu hören. Der Grundsatzbeschluss zur Änderung (Nr. 1) des Bebauungsplans "Nord III" ist am 02.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.05.2000 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und beschlossen diesen öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 02.06.2000 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 13.06.2000 bis 13.07.2000 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.10.2000 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.10.2000 den Bebauungsplan "Nord III" als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde am 20.10.2005 im Rahmen der Mitteilung über das Inkrafttreten der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes "Nord III" in Ertingen ortsüblich bekanntgemacht.

## **2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.09.2004 beschlossen, den Bebauungsplan "Nord III" zu ändern (Änderung Nr. 2) und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchzuführen. Der Grundsatzbeschluss zur Änderung (Nr. 2) des Bebauungsplans "Nord III" ist am 16.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 02.11.2004 den Bebauungsplanentwurf genehmigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 11.11.2004 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 18.11.2004 bis 20.12.2004 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.01.2005 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.01.2005 den Bebauungsplan "Nord III" als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde am 13.01.2005 und die Mitteilung über das Inkrafttreten der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes "Nord III" in Ertingen vom 20.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren

1. Beschluss des Gemeinderates über die Änderung (Änderung Nr. 3) des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Änderung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und Beschluss des Gemeinderates über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange: 20.04.2015
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 30.04.2015
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt am: 07.05.2015 bis 07.06.2015
4. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt. 07.05.2015 bis 07.06.2015
5. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss des Gemeinderates über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. 11.04.2016
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 12.05.2016
7. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 20.05.2016 bis 20.06.2016
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 13.05.2016 bis 20.06.2016
9. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 04.11.2019
10. Beschluss des Gemeinderates über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB, über die erneute öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 04.11.2019
11. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 21.11.2019
12. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum erneut öffentlich ausgelegt: 29.11.2019 10.01.2020
13. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 29.11.2019 bis 10.01.2020
14. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 19.10.2020

Gemeinde Ertingen - Kreis Biberach  
**Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen**

Planungsrechtliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 26.01.2021

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 15. Beschluss des Gemeinderates über die zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB, über die zweite erneute öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die zweite erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: | 19.10.2020                |
| 16. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:   | 12.11.2020                |
| 17. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum zum zweiten Mal erneut öffentlich ausgelegt:   | 20.11.2020 bis 21.12.2020 |
| 18. Zweite erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB:   | 09.11.2020 bis 21.12.2020 |
| 19. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:   | 08.02.2021                |
| 20. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss):  | 08.02.2021                |
| 21. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB:  | 11.02.2021                |
| 22. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am:   | 11.02.2021                |
| 23. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:   | .....                     |

Ausgefertigt:  
 Ertingen, den .....

.....  
 Köhler, Bürgermeister