



**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



**Ebersbach  
an der Fils**

**Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)**  
**Stadt Ebersbach**

**Gewerbegebiet Strut - 2. Änderung**

**Stand: 02.07.2024**



## **I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Strut – 2. Änderung" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

#### **GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Nicht zulässig sind nach § 8 (2) Nr. 3 Tankstellen und nach § 8 (3) Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie nach § 8 (3) Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ebenso nicht zulässig sind nach § 8 (3) Nr. 3 Vergnügungsstätten. Werbeanlagen außerhalb der Stätte eigener Leistung (Fremdwerbung) sind nicht zulässig.

Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten sind Verkaufsflächen im gesamten Plangebiet folgender Branchen bzw. Warensortimente ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren und Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte mit Ausnahme großteiliger Sportgeräte
- Haushaltswaren
- Unterhaltungselektronik
- Optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher
- Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Bild- und Tonträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör



Ausnahmen von diesen Ausschlüssen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn Art oder Umfang des Sortiments keine oder nur geringe Auswirkungen auf die Handelsstruktur der Kernstadt erwarten lässt.

Von diesen Ausschlüssen ausgenommen sind Flächen zum Fabrikverkauf von ausschließlich im dortigen Betrieb produzierten Waren, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt und 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Ausnahmen von der Größenbeschränkung können im Einzelfall bei großteiligen Produkten zugelassen werden.

Soweit nicht in allseitig umschlossenen Gebäuden, sind/ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen:

- Anlagen zum Recycling von Baustoffen, Steinen, Erden, Metallen und Kunststoffen.
- Die Lagerung – auch zu Recyclingzwecken – von Baustoffen, Steinen, Erden, Metallen und Kunststoffen.
- Die Lagerung der durch das Recycling der o.g. Materialien gewonnen Rohstoffe.

### **GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Gem. § 1 (Abs. 4 und 9) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe gem. § 6 BauNVO zugelassen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Ansonsten gelten die Festsetzungen gem. § 8 BauNVO mit den Ausnahmen bzw.- Einschränkungen wie bei GE.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO.

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

### **2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und 9 (1) Nr. 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)**

#### **2.2.1 Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)**

Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen über NHN (DHHN2016) für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

#### **2.2.2 Maximale Gebäudehöhen**

GBHmax = maximale Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich auf die Bezugshöhe und nach der maximalen Gebäudehöhe (GBHmax). Als Gebäudehöhe (GBH) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GBH (Gebäudehöhe) bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe.



### Zulässige max. Gebäudehöhen:

#### **GBH1**

Satteldach (SD) GBHmax = 12,00 m

Flachdach (FD) GBHmax = 10,00 m

Pulldach (PD) GBHmax = 10,00 m

#### **GBH2**

Satteldach (SD) GBHmax = 10,00 m

Flachdach (FD) GBHmax = 10,00 m

Pulldach (PD) GBHmax = 10,00 m

#### **GBH3**

Satteldach (SD) GBHmax = 14,00 m

Flachdach (FD) GBHmax = 14,00 m

Pulldach (PD) GBHmax = 14,00 m

### **2.2.3 Ausnahme für technische Aufbauten**

Notwendige technische Aufbauten können bis zu einer Höhe von 2,0 m über die festgesetzten Höhen zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m vom Gebäuderand zurückgestaffelt sind.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

a = Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 1 und 9 (1) Nr. 3 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)**

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

### **5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 10 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.



## **7. Ein- und Ausfahrten zu Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 11 BauGB)**

Pro Grundstück sind bis zu zwei Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraßen auf einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 10 m zulässig.

## **8. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

LR: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ebersbach und des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

## **9. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

### **9.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.
2. Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
3. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 1 Ar Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter 1., 2. und 4. beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen.
4. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und der Stellplatzfläche unmittelbar zuzuordnen.

### **9.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)**

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume und Gehölze zu ersetzen.

### **9.3 Dachbegrünung**

Flachdächer und bis 10 Grad geneigte Pultdächer sind mit einer geschlossenen Dachbegrünung extensiv auszubilden. Der Substrataufbau darf 12 cm Schichtstärke bei Extensivbegrünungen nicht unterschreiten. Als Extensivbegrünung ist eine Sedum- Kräuter- Vegetation dauerhaft zu unterhalten.

Solaranlagen sind so anzulegen, dass eine Dachbegrünung entsprechend der Vorgaben möglich ist.

## **10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- ### **10.1** Auf der mit M belegten Fläche ist eine artenreiche Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft als 2-3 schürige Grünlandfläche zu unterhalten. Die Randbereiche sind in



lockerer Form mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Das Mähgut auf den Flächen ist abzutransportieren.

Regenrückhaltebecken und Versickerungsanlagen einschließlich der erforderlichen technischen Einrichtungen und Bauwerke sowie Wirtschaftswege zur Unterhaltung und die Durchwegung für die allgemeine Landwirtschaft sind innerhalb der mit M belegten Fläche zulässig. Ebenso sind Zäune zulässig.

## 10.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

**Vermeidungsmaßnahme V 1:** Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist. Die Baustelleneinrichtung und insbesondere Bodeneingriffe dürfen erst nach erfolgter Umsetzung der im Plangebiet befindlichen Zauneidechsen erfolgen.

**Vermeidungsmaßnahme V 2:** Sollten die Baumaßnahmen in der Zeit von März bis Oktober erfolgen ist das Plangebiet in nördlicher Richtung mittels Folienzaun abzuschirmen, um eine Zuwanderung von Zauneidechsen in das Plangebiet während der Bautätigkeiten zu vermeiden. Für den Folienzaun ist eine UV-beständige PE-Folie zu verwenden, die z.B. mit Holzpflocken aufgerichtet und befestigt wird (Höhe ca. 60 cm), die Folie wird ca. 20 cm tief in den Boden eingegraben. Als Alternative hierzu kann auch eine so genannte Rhizomsperre verwendet werden. Im unmittelbaren Bereich der Abgrenzungen muss während der Baumaßnahmen eine regelmäßige Mahd (jeweils 1 m beidseits, alle 1-2 Monate) erfolgen, um die Vegetation zurückzuhalten und ein Überklettern des Folienzauns durch Zauneidechsen zu verhindern.

**Vermeidungsmaßnahme V 3:** Umsetzung der im Planbereich befindlichen Individuen vor dem Baubeginn in hierfür geeignete Ersatzflächen, die im Zuge der CEF-Maßnahmen (s.u.) rechtzeitig im näheren Umfeld des Plangebiets angelegt und bereitgestellt wurden. Die Ersatzhabitate sind durchgängig mittels Folienzaun bzw. Rhizomsperre abzuschirmen, um eine Abwanderung von Zauneidechsen aus den Ersatzflächen zu verhindern.

**Vermeidungsmaßnahme V 4:** Soweit möglich Erhalt der Bäume und Sträucher auf dem Untersuchungsgebiet. Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Erhalt der Fichten im Bereich der Daimlerstraße, falls ein Nest des Turmfalken vorhanden sein sollte.

Erhalt des Gehölzes, das sich von Nord nach Süd durch das Plangebiet zieht, da es sich hier um einen Ruheplatz oder möglicherweise einen Brutplatz des Mäusebussards handelt.

**Vermeidungsmaßnahme V 5:** Die Rodung von Gehölzen muss in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Das gerodete Astwerk muss innerhalb dieses Zeitraums abgeräumt werden.

**Vermeidungsmaßnahme V 6:** Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5 m<sup>2</sup> übersteigen, sind weitere Maßnahmen



nötig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M. et al., 2022). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.

**Vermeidungsmaßnahme V 7:** Um eine Störung von Fledermausarten durch Licht möglichst auszuschließen, was auch allgemein dem Schutz nachtaktiver Tiere wie etwa Vögeln und Schmetterlingen zu Gute kommt, sollten zur Verringerung von Lichtemissionen UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs bis max. 3.000 Kelvin, möglichst niedrige Anbringung der Lichtquelle, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper) insbesondere zur Straßenbeleuchtung verwendet werden. Beleuchtung sollte auf notwendiges Maß reduziert sein.

**Vermeidungsmaßnahme V 8:** Für die vom national besonders geschützten Rosenkäfer besiedelten Höhlenbäume wird bei einer nicht zu vermeidenden Fällung empfohlen, dass die von der Art besiedelten hohlen Stammbereiche so zu transportieren und zu lagern sind, dass die im Mulm vorhandenen Eier, Larven und Puppen ihre Entwicklung zum Abschluss bringen können und unter Umständen weitere Eiablagen und Entwicklungszyklen möglich sind. Entsprechend ist die Aufstellung in der natürlichen Wuchsrichtung und gesicherte Befestigung an einem lebenden Baum oder die Errichtung einer zeltartigen Totholzpyramide (siehe LORENZ 2012) vorzunehmen.

Als Arbeitsschritte ergeben sich dabei:

- Entfernung der Zweige und schwächeren Äste bis 12cm Durchmesser
- Natürliche Höhleneingänge und neu entstandene Eingänge verschließen (Stopfmaterial, evtl. Bau- oder Teichfolie, mit z.B. Tackerklammern befestigen)
- Fällen und möglicherweise offenen Stammfuß verschließen
- Aufrecht, entsprechend der natürlichen Wuchsrichtung anlehnen an vorhandenen, zu erhaltenden Baum oder mit den Baumteilen von weiteren gefällten Bäumen zeltförmig aufstellen
- Sichern, evtl. mit Spanngurten oder Metallbändern
- Öffnen der natürlichen Höhleneingänge

### 10.3 Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF – Maßnahmen, (§ 9 (1a) BauGB))

**CEF-Maßnahme CEF 1:** Anlage von zehn Steinschüttungen (Länge ca. 2 m, Breite ca. 0,5 m, Höhe ca. 0,3 m), 15 Totholzhaufen (Länge ca. 1,5 m, Breite ca. 1,0 m, Höhe ca. 0,5 m) und von fünf Sandlinsen (Länge ca. 2,0 m, Breite ca. 1,0 m, Tiefe ca. 0,7 m) im näheren Umfeld des Plangebiets als zusätzliche Lebensräume bzw. Eiablageplätze für die Zauneidechse. Erst nach Etablierung der Ersatzlebensräume kann die Umsetzung der Zauneidechsen aus dem Planbereich in die neu geschaffenen Lebensräume erfolgen.

**CEF-Maßnahme CEF 2:** Anbringen von Ersatzquartieren für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter und Gebäudebrüter innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in der nahen Umgebung. Die Anzahl der Ersatzquartiere wurde auf Grundlage der im Planbereich nachgewiesenen Reviere bzw. Brutplätze mit dem Faktor 3 kalkuliert.



Beim Mauersegler wurde mit dem Faktor 5 kalkuliert, da er Ersatzquartiere schlecht annimmt. Die Standorte sind im Vorfeld der Baumaßnahmen festzulegen und die Nisthilfen zu montieren:

3 x Nisthöhle mit Flugloch 26 mm, z.B. Schwegler 1B oder 2M sind für die Blaumeise an Bäumen anzubringen.

6 x Halbhöhle, z.B. Schwegler 2H oder 2HW sind für den Hausrotschwanz und die Bachstelze an Gebäuden anzubringen.

3 x Starenhöhle mit Flugloch 45 mm, z.B. Schwegler 3S sind für den Star an Bäumen anzubringen.

5 x Mauersegler-Nistkasten, z.B. Schwegler Nr. 17 für den Mauersegler an Gebäuden anzubringen.

5 x Sperlingskoloniehaus, z.B. Schwegler 1SP für den Mauersegler an Gebäuden anzubringen.

**CEF-Maßnahme CEF 3 für den streng geschützten Turmfalke:** Falls der Turmfalke in dem vermauerten Dunstabzugsschacht am Gebäude Daimlerstraße 12 brüten sollte, muss bei Abriss des Gebäudes eine künstliche Nisthilfe in der Nähe angebracht werden.

#### **11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

#### **12. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)**

Das Baugrundstück ist hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem Nachbargrundstück anzugleichen.

Mauern sind zur Böschungssicherung nur zum Außenbereich und zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und müssen einen Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 1,0 m einhalten.

#### **13. Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind die richtliniengerechten Sichtfelder (RAS-K-1) dargestellt, die entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahrtsicht).



## **II. Hinweise**

### **1. Bauvorlagen**

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

### **2. Wasserschutzgebiet**

Das Gewerbegebiet befindet sich vollständig in Zone III und III A des Wasserschutzgebietes zum Schutz der Grundwasserfassungen Gentenried I und II. Ausgewiesen durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 14.07.1993. Die Bestimmungen dieser Verordnung sind zu beachten.

### **3. Grundwasser, Geologie**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4. Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

#### Entwässerung

Der Anschluss erfolgt an das örtliche Kanalnetz.

#### Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der NetzeBW.

### **5. Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Kreisarchäologie Göppingen und dem Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 86 Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.



## 6. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).



9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

## **6. Altlasten**

Teile des Gewerbegebietes befinden sich im Bereich der Altablagerung Strut. Für diese Altlasten wurde eine „Historische Erkundung“ und eine „Eingehende Erkundung“ im Auftrag der Stadt Ebersbach an der Fils durchgeführt. Die Möglichkeit einer Bebauung ist daher ergänzend im Zusammenhang mit der Altlast zu prüfen. Erforderliche Maßnahmen werden behördlicherseits im Einzelfall festgelegt.

## **7. Zisternensatzung**

Die geltenden Bestimmungen der Satzung der Stadt Ebersbach an der Fils über Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) sind zu beachten.

## **III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft

Ausgefertigt:

Ebersbach a.d. Fils,

---

Eberhard Keller

Bürgermeister



## **IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Strut – 2. Änderung"**

### Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### **1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben (z.B. leuchtgelb, weißaluminium...) sind nicht zulässig. Die Hauptflächen der Wände müssen helle, nicht glänzende Farben mit einem Hellbezugswert zwischen 30 bis 60 tragen. Verglasungen und fassadengleiche Photovoltaik Elemente werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

### **2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1 Dachform**

Siehe Planeinschrieb.

Dachdeckungselemente, Dachrinnen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

Hierbei sind die geltenden Bestimmungen der Satzung der Stadt Ebersbach an der Fils über Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) zu beachten.

#### **2.2 Dachneigung**

Siehe Planeinschrieb.

#### **2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge nur bei Satteldächern zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- |  |        |
|--|--------|
| - zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. | 1,25 m |
| - zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen)  | 0,80 m |
| - zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen)   | 0,80 m |
| - zwischen zwei Dachaufbauten mind.        | 1,00 m |

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.



## 2.4 Dachdeckung

Bei Pult- und Flachdächern sind glänzende oder reflektierende Materialien und Farbtöne unzulässig.

Die Pult- und Flachdächer sind mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von  $\geq 12$  cm zu versehen. (vgl. auch Ziff. I. 10.2)

Bei Satteldächern sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig.

Die geltenden Bestimmungen der Satzung der Stadt Ebersbach an der Fils über Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) sind zu beachten.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter Nr. 2.3 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen.

Auf Flachdächern sind auch aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,0m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 1,0m zum Dachrand zulässig.

## 3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Stützmauern sind zur Böschungssicherung nur mit einem Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 1,0m zulässig.

## 4. Stellplätze (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Sowohl PKW- als auch LKW-Parkplätze, -Stellplätze/-Stauräume vor Garagen, Carports und Betriebsgebäuden sowie Verkehrsflächen für LKW sind wasserundurchlässig zu befestigen.

## 5. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur an den Gebäudefassaden und als freistehende Anlagen bis 10 m Höhe auf den der Verkehrsanlagen zugewandten Seite und den dazwischenliegenden Flächen errichtet werden und die ausgeführte Wandhöhe nicht überragen. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen sind unzulässig.

## 6. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Offene Einfriedungen sind bis max. 2,50 m Höhe zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 0,50 m betragen.

Der freien Landschaft zugewandten Zäune sind mit standortgerechten Hecken und/oder Kletterpflanzen einzugrünen.



**7. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

**8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

**9. Ordnungswidrigkeiten**

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 8. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

**V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.



## VI. Verfahrensvermerke

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                | am xx.yy.xxyy                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am xx.yy.xxyy                    |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy                    |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am xx.yy.xxyy                    |
| 5. Öffentliche Auslegung                                      | vom xx.yy.xxyy<br>bis xx.yy.xxyy |
| 6. Als Satzung beschlossen                                    | am xx.yy.xxyy                    |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten         | am xx.yy.xxyy                    |

Ausgefertigt:

Ebersbach a.d. Fils, den

---

Eberhard Keller  
Bürgermeister

Planverfasser:

---

Christoph Traub  
**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung