

**1. Teiländerung des Bebauungsplans „Eschle I“ sowie des  
Bebauungsplans Erweiterung „Eschle I“**



Entwurf 09.04.2019

**Auftraggeber:** Gemeinde Bärental  
Kirchstraße 8  
78580 Bärental  
Tel. 07466 / 1617

**Auftragnehmer:** Planstatt Senner  
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung  
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL  
  
Breitlestr. 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0  
Fax. 07551 / 9199-29  
e-mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)  
[www.planstatt-senner.de](http://www.planstatt-senner.de)

Projektleitung:  
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:  
Regine Guglielmo, M.Eng. Stadtplanung  
Daniel Berg, B.Sc. Geographie  
Moritz Weber, M.A. Kulturgeographie

Proj. Nr. 2592

## INHALT

1. Verfahrensvermerke.....	4
2. Rechtsgrundlagen.....	5
3. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
3.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
3.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	6
3.4 § 4 INKRAFTTRETEN.....	6
4. Hinweise .....	7
4.1 ARTENSCHUTZ.....	7
4.2 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN .....	7
4.3 ABFALLBESEITIGUNG.....	7
4.4 BELEUCHTUNGSANLAGEN.....	7
4.5 GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ.....	8
4.6 ENERGIEEINSPARUNG.....	8
4.7 DENKMALSCHUTZ.....	8
5. Örtliche Bauvorschriften.....	9
5.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	9
5.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
5.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	9
5.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....	9
5.5 § 5 INKRAFTTRETEN.....	9
6. Begründung .....	11
6.1 LAGE DES PLANGEBIETES .....	11
6.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG .....	12
6.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	12
6.4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN.....	14
6.5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	14
6.6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	14
6.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
6.8 FLÄCHENBILANZ .....	15
7. Anlagen.....	16

## 1. VERFAHRENSVERMERKE

- |    |  |                       |
|----|--|-----------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB   | 18.12.2018            |
| 2. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | 09.04.2019            |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB   | 12.04.2019            |
| 4. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  | 23.04.-<br>24.05.2019 |
| 5. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  | ___.__.____           |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung   | ___.__.____           |

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 65, 73), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. SB), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1 057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bärenthal die 1. Teiländerung des Bebauungsplans "Eschle I" sowie des Bebauungsplans Erweiterung „Eschle I“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen.

### 3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung maßgebend.

### 3.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne „Eschle I“ sowie Erweiterung „Eschle I“ inklusive der Pflanzgebote mit den folgenden Änderungen und / oder Ergänzungen für den Geltungsbereich.

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die in § 6 Abs. 2, Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen (Vergnügungsstätten innerhalb und außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend

durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)), werden nicht Teil des Bebauungsplans.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

o offene Bauweise

**3.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

**3.4 § 4 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bärenthal, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

Bürgermeister Tobias Keller

## 4. HINWEISE

Es gelten die Hinweise der Bebauungspläne „Eschle I“ sowie Erweiterung „Eschle I“ mit den folgenden Änderungen und / oder Ergänzungen für den Geltungsbereich.

### 4.1 ARTENSCHUTZ

Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Freiräumung der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

### 4.2 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuverwerten. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. DIN 18915 ist anzuwenden.

### 4.3 ABFALLBESEITIGUNG

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Grundwasserbereich der Bära bei Extremereignissen ist beim Umgang mit diesen Stoffen besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 4.4 BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende, warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten. Private Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

#### **4.5 GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ**

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonende Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

#### **4.6 ENERGIEEINSPARUNG**

Die Nutzung regenerativer Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

#### **4.7 DENKMALSCHUTZ**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 Regionale Archäologie, unverzüglich zu informieren.



## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 65, 73) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bärenthal in der öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_. die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans "Eschle I" sowie des Bebauungsplans Erweiterung „Eschle I“ beschlossen.

### 5.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

### 5.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Es gelten die Örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Eschle I“ sowie Erweiterung „Eschle I“ mit den folgenden Änderungen und / oder Ergänzungen für den Geltungsbereich.

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

##### Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Die Unterkonstruktion muss dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

Durch diese Anlagen darf die Gebäudehöhe um maximal 0,80 m überschritten werden.

### 5.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

### 5.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

### 5.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bärenthal, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

---

Bürgermeister Tobias Keller

## 6. BEGRÜNDUNG

### 6.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bärenthal, südlich des Ortskerns, im Gewerbegebiet Eschle.

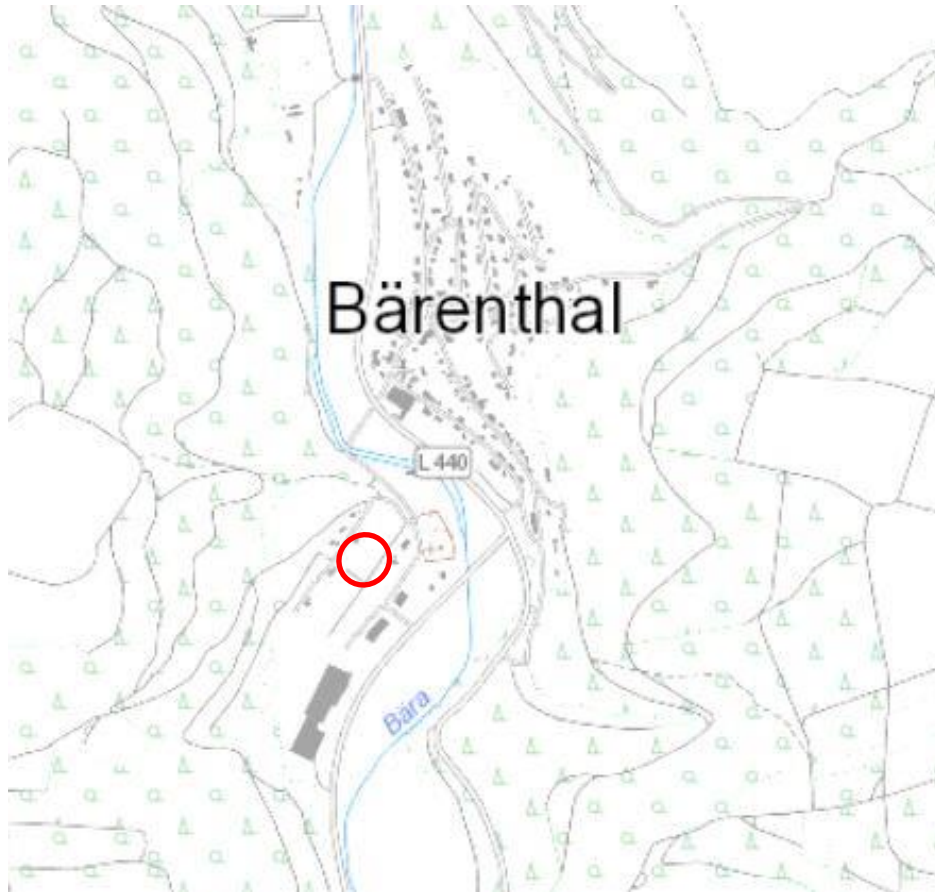


Abbildung: Lage des Plangebietes rot markiert (Quelle LUBW, maßstabslos)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beträgt 0,17 ha und umfasst das Flurstück Nr. 319/9 vollumfänglich.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Südosten durch die Straße „Im Eschle“
- im Südwesten und Nordwesten durch Wiesenflächen
- im Nordosten durch Bestandsbebauung (Wohnhaus)

Die Erschließung der Fläche ist bereits durch die Bebauungspläne „Im Eschle I“ sowie Erweiterung „Eschle I“ gesichert und erfolgt durch die Straße „Im Eschle“, welche südlich in die L 440 mündet.

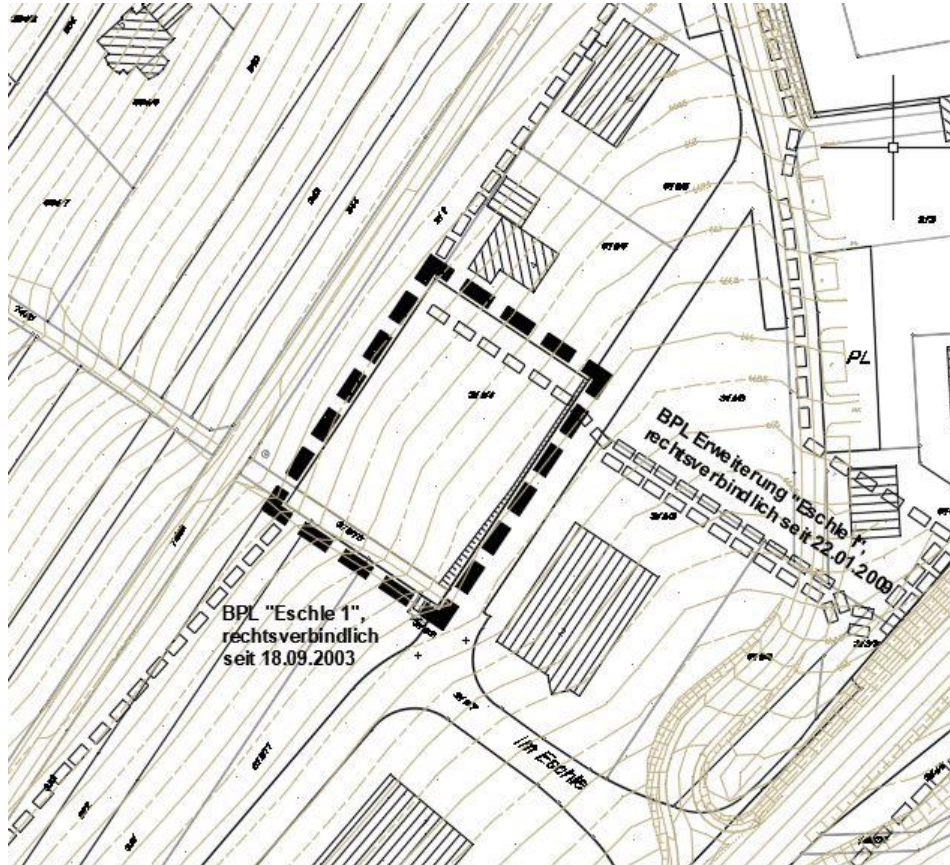


Abbildung: Geltungsbereich und umliegende rechtsverbindliche Bebauungspläne  
(Quelle: Planstatt Senner, maßstabslos)

## 6.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Bebauungsplanänderung dient vor allem dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von gemischtem Bauland in der Gemeinde Bärenthal zu schaffen. Im Zuge der Aufstellung des direkt angrenzenden Bebauungsplans „Mittleres Eschle“ wird (neben Wohnbauland) ebenfalls Mischbauland ausgewiesen, was den Bedarf im Gemeindegebiet jedoch nicht decken kann. Deshalb erfolgt im Zuge der Bebauungsplanänderung eine zusätzliche Ausweisung. Darüber hinaus ermöglicht die Umwidmung von gewerblichem Bauland in Mischbauland im Zuge dieser Bebauungsplanänderung die Entwicklung von direkt angrenzendem Wohnbauland im Bebauungsplan „Mittleres Eschle“.

## 6.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) liegen für das Plangebiet keine verbindlichen Ausweisungen gemäß §§ 11-13 des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (LplG BaWü) vor.



Südöstlich angrenzend befindet sich ein schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung- und Landwirtschaft (Grenz- und Untergrenzflur).

### Flächennutzungsplan

Zurzeit gilt für den Gemeindeverwaltungsverband Donau-Heuberg der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 12.01.2005. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche der 1. Teiländerung des Bebauungsplans "Eschle I" sowie des Bebauungsplans Erweiterung „Eschle I“ als gewerbliche Baufläche dar. Direkt nordöstlich und -westlich angrenzend befindet sich gemischte Baufläche in Planung. Die Planung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Ausweisung eines Mischgebiets im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung hat auch eine Verträglichkeit mit den Nutzungen im angrenzenden geplanten Wohn- und Mischgebiet „Mittleres Eschle“ zum Ziel.

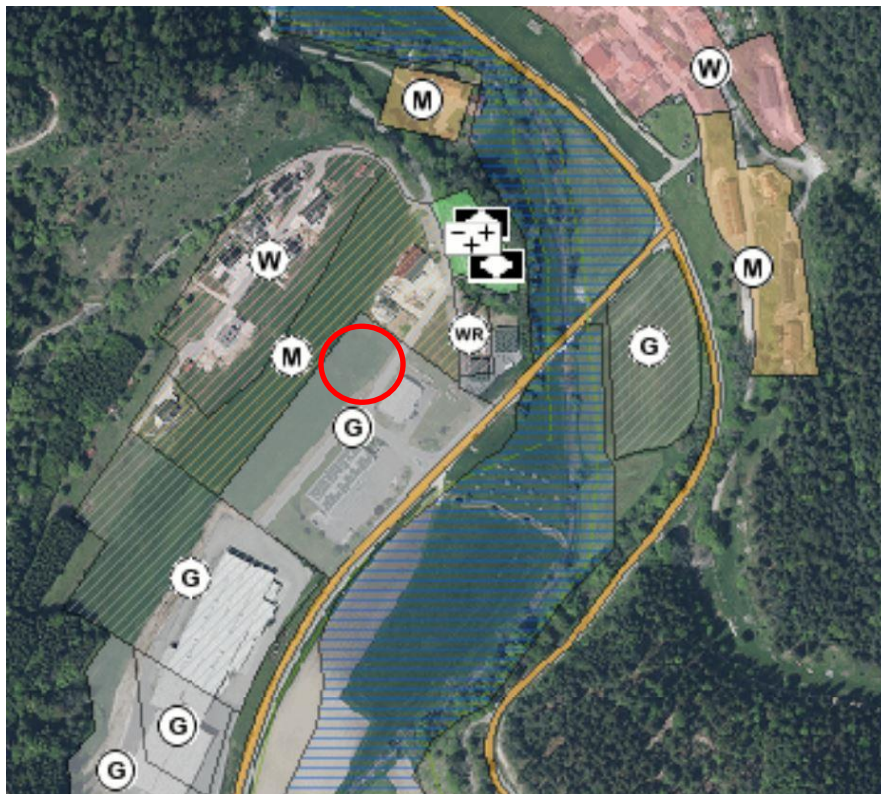


Abbildung: Flächennutzungsplan vom 12.01.2005, Plangebiet rot markiert  
(Quelle: Geoportal Raumordnung BW, maßstabslos)

### Bestehende Bebauungspläne und Satzungen in der Nachbarschaft

Für das Plangebiet bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Eschle I“ vom 18. September 2003 sowie Erweiterung „Eschle I“ vom 08. Juli 2008, die im Zuge dieses Planwerks für den angegebenen Geltungsbereich geändert werden. Nordwestlich befindet sich der Bebauungsplan „Mittleres Eschle“ (Wohn- und Mischgebiet) in Aufstellung.

#### **6.4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Nicht geänderte Festsetzungen aus den beiden Bebauungsplänen „Eschle I“ sowie Erweiterung „Eschle I“ besitzen weiterhin Gültigkeit.

#### **6.5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

Die Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Eschle I“ sowie des Bebauungsplans Erweiterung „Eschle I“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Eschle I“ sowie des Bebauungsplans Erweiterung „Eschle I“ wurden bereits Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB festgelegt. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Der Umweltreport bestätigt dies.

#### **6.6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Ziel der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Eschle I“ sowie Erweiterung „Eschle I“ ist es, ein Mischgebiet zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter werden in den textlichen Festsetzungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies ist notwendig, da hier mit Nutzungskonflikten mit der angrenzend entstehenden Wohn- und Mischgebietsbebauung zu rechnen ist (z.B. Besucherlärm, erhöhte Anforderungen an Erschließung, Flächenintensivität, etc.).

##### **Bauweise**

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die offene Bauweise festgesetzt. Die besondere Bauweise mit zulässigen Gebäuden bis 50 m Länge, wie in den Bebauungsplänen „Eschle I“ sowie Erweiterung „Eschle I“ festgesetzt, erscheint aufgrund der Größe sowie des Zuschnitts des Geltungsbereichs nicht sinnvoll.

#### **6.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Gemeinsam mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Dachflächen zu schaffen, der sicherstellt, dass sich die geplante Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt.

### **Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien**

Um den Anforderungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) sowie dem Ziel, regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, gerecht zu werden, sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig. Für diese Anlagen wird eine Höhenbegrenzung getroffen, damit diese nicht zu dominant wirken.

### **Höhenlage der Grundstücke**

Um im Hangbereich einen zu dominanten Höhenversatz zwischen den Grundstücken durch hohe Stützmauern zu vermeiden, sind diese nur bis zur festgesetzten Höhe zulässig. Bei einer Abböschung, die bei größeren Höhenunterschieden als zusätzliche Lösung für die Höhenüberbrückung festgelegt wird, ist von einem weniger dominanten Erscheinungsbild auszugehen.

## **6.8 FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m <sup>2</sup>	prozentualer Anteil
Mischgebiet	1.586	93
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	119	7
<b>Gesamtsumme Geltungsbereich</b>	<b>1.705</b>	<b>100</b>

Bärenthal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

---

Bürgermeister Tobias Keller

## 7. ANLAGEN

- Planzeichnung des Bebauungsplans
- Umweltreport nach §13a BauGB (inkl. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)