

---

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

### Bebauungsplan „Esple X“

#### Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Langenenslingen

#### Landkreis Biberach

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)**

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

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

###### **1.1.1.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Lagerplätze, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und dieser untergeordnet sind.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährleistet bleibt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO und § 20 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

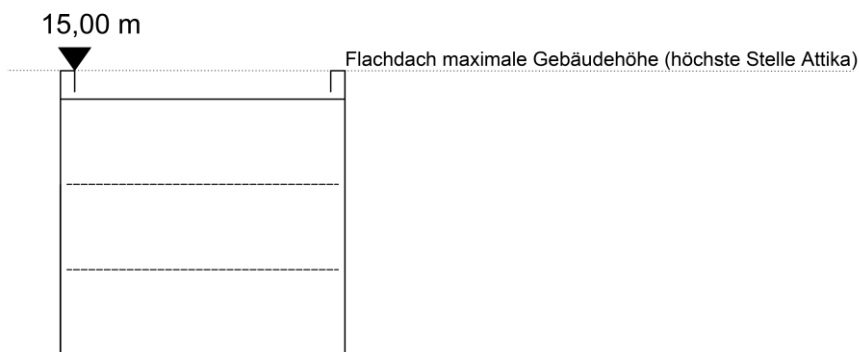
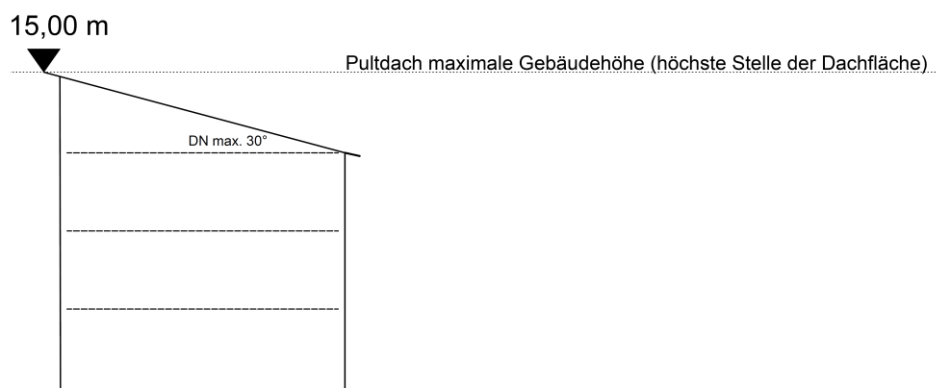
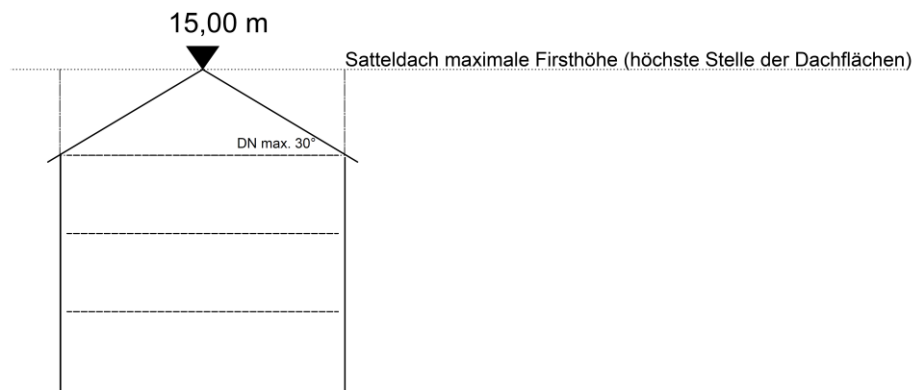
Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

#### Im GE sind zulässig:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 15,00 m

## Gebäude- und Firshöhen



### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend davon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

### 1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (der Versorgung dienende Nebenanlagen).

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrten der Grundstücke sind so anzuordnen und zu dimensionieren, dass der gewerbliche Verkehr (z.B. Anlieferfahrzeuge) auf dem Grundstück parken bzw. wenden kann. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

### **1.5 Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Entlang der L 277 und dem straßenbegleitenden Weg Flst. Nr. 965 ist die direkte Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke außerhalb der festgelegten Straßen nicht zulässig.

### **1.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

### **1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die zwischen den Baugrenzen und der Landesstraße L 277 bestehenden Grundstücksflächen (20 m Anbauverbot) gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen mit allen Teilen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Innerhalb dieser Flächen sind Anlagen zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen falls möglich zulässig. Hierfür hat der Bauherr eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Biberach zu beantragen. Auch diese bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung

Innerhalb dieser Fläche sind auch Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.

Werbeanlagen in einem Abstand zwischen 20 m und 40 m zum Fahrbahnrand der L 277 bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nicht auf dem Dach zulässig.

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

#### **1.8.1 Maßnahme 1: Schonender Umgang mit Böden**

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf

keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden auszuführen. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Nach Beenden der Baumaßnahme ist der Oberboden sofern möglich im Plangebiet wieder aufzubringen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Alternativ ist ein Auftrag des Oberbodens auf einer geeigneten Ackerfläche möglich. Hierfür ist beim Landratsamt eine Auffüllgenehmigung zu beantragen.

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tieflockerung des Bodens vorzunehmen.

### 1.8.2 **Maßnahme 2: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Erschließung erfolgt im Trennsystem. Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser von Dach- und Hofflächen sowie aus ggf. geplanten Notüberläufen von Regenwasserzisternen oder Versickerungsmulden soll dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist in separaten Leitungen aus dem Gebiet abzuführen und in einem planexternen Becken zurückzuhalten und verzögert in den Vorfluter (Holzbach) einzuleiten. Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen, usw.

Die Lagerung sowie das Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist auf unüberdachten Hofflächen nicht zulässig, da das Regenwasser über die öffentliche Kanalisation einem Gewässer zugeführt werden soll.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken oder von Gebäuden durch Versickerungsanlagen ist auszuschließen.

### 1.8.3 **Maßnahme 3: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelung sind Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporige Beläge oder Rasengittersteinen herzustellen. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

### 1.8.4 **Maßnahme 4 – Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit der Feldlerche im Zeitraum von Anfang September bis Ende März vorzunehmen. Bei Ackerflächen kann die Baufeldfreimachung auf unmittelbar nach der Ernte vorverlegt werden.

Sollte dies nicht möglich sein, ist im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass im Eingriffsbereich keine Vögel brüten.

#### **1.8.5 Maßnahme 5: Beschränkung der Beleuchtung**

Für die öffentliche Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z. B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Wo möglich, sind LED-Leuchtkörper mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z. B. Verwendung von Bewegungsmeldern oder Abschaltung jedes zweiten Leuchtkörpers).

#### **Planexterne Ausgleichsmaßnahme**

#### **1.8.6 Maßnahme 6 – Anlage von Ackerrandstreifen**

Als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche wird auf Flurstück 2427, Gemarkung Wilflingen der bestehende Ackerrandstreifen um einen 18 m breiten Streifen erweitert. Dies entspricht einer Fläche von ca. 3.120 m<sup>2</sup>. Die Pflege orientiert sich an dem bereits bestehenden Ackerrandstreifen.

Der Ackerrandstreifen kann entweder als Schwarzbrache oder als Blühstreifen angelegt werden. Auf dem Streifen sind weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel einzusetzen.

Während der Brutperiode der Feldlerche von Anfang April bis August darf keine Bodenbearbeitung oder Mahd auf der Maßnahmenfläche stattfinden.

Bei einer Schwarzbrache ist nach der Ernte keine Bearbeitung der Fläche durchzuführen.

Im Folgejahr ist eine Selbstbegrünung bis zum 15.11. des Jahres zu dulden. In dieser Zeit sind keine Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen durchzuführen. Beim Aufkommen von Problemunkräutern ist jedoch ein Schröpfschnitt vor der Blüte zulässig.

Sollen Blühstreifen zum Einsatz kommen, erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr wird eine artenreiche Blühstreifenmischung bis spätestens 31.03. angesät. Ab dem 15.11. können diese Blühstreifen alle 3 Jahre wieder umgebrochen werden. Alternativ kann auch Sommergetreide mit um 50 % reduzierter Aussaatstärke ausgebracht werden. Für die Anlage von Blühstreifen ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

#### **1.8.7 Maßnahme 7 - Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen**

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 141.612 Ökopunkten ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird über das Alt- und Totholzkonzept der Gemeinde Langenenslingen ausgeglichen.

#### **1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

##### **Pflanzgebote1: Baumpflanzungen**

Je Baugrundstück ist pro angefangene 1 000 m<sup>2</sup> ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Lage der Bäume innerhalb der Baugrundstücke ist variabel. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die durchwurzelbare Pflanzgrube muss eine Mindesttiefe von 1,5 m und ein Volumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> aufweisen. Die Baumscheibe muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden und ist zu begrünen. Sie ist vor einem Befahren zu schützen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 3 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

**Pflanzenliste 1** (klimaresistent auf Baugrundstücken)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

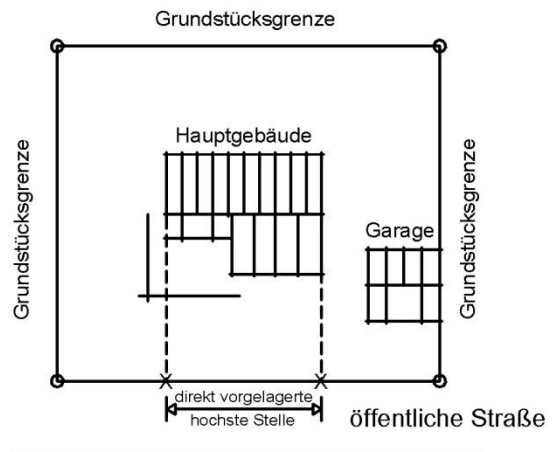
**Pflanzliste Landratsamt Biberach**

Kreisberatungsstelle für Garten- und Obstbau Alte Obstsorten – Geeignet für Süddeutschland (Siehe separate Anlage)

**1.10 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der höchsten Stelle der Straßenoberkante, die dem Hauptgebäude direkt vorgelagert ist.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken enthalten müssen. Die Festsetzungen zur EFH werden im weiteren Verfahren verifiziert.



## 2. Hinweise

### 2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen.

### 2.2 Baugrund

Die im Plangebiet anstehenden risszeitlichen Sedimente stellen i. A. einen guten Baugrund dar, können aber aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (z. B. bindige Lagen, Findlinge) sowie wegen der oberflächennahen Verwitterung lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 2.3 Altlasten/Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen. Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz-Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes im Hinblick auf Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

### 2.4 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege hat der Gemeinde am 14.10.2021 mitgeteilt:

*„die Sondage in der geplanten Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Esple wurden beendet. Archäologische Befunde kamen dabei nicht zutage. Nichtsdestotrotz sollten wir uns, wie besprochen, die Trassen der Erschließungswege bei deren Bau ansehen. Würden Sie uns bitte benachrichtigen, wenn damit begonnen wird.“*

Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird hingewiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen werden schriftlich vom Landesamt für Denkmalpflege in Kenntnis gesetzt werden.

Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) hingewiesen.

### 2.5 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen, bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.



## 2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

## 2.7 Erschließung

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden. Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Steilplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden. Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.

## 2.8 Wasserschutzgebiet

Das geplante Bebauungsgebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes "Langenenslingen/Wilflingen". Auf die Bestimmungen in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Biberach vom 27.07.1992 wird hingewiesen. In Wasserschutzgebieten Zone III A können durch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) Mengenbegrenzungen für wassergefährdende Stoffe bestehen. Dies kann Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen bedeuten. Detailfragen zu den Planungen sind mit der unteren Wasserbehörde beim LRA Biberach abzustimmen.

## 2.9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### Örtliche Bauvorschriften „Esple X“

#### Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Langenenslingen

#### Landkreis Biberach

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

#### Bisherige Festsetzungen:

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Im GE sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachneigung

DN: 0° - 30°

Die festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Neigungen oder Dächer zulässig.

#### 2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Es ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Grelle Farben sind nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei zulässig.

#### 3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Gebäude zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten. Pro Gewerbegrundstück ist maximal eine freistehende aufgeständerte Anlage mit einer Modulfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> zulässig.

**4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)**

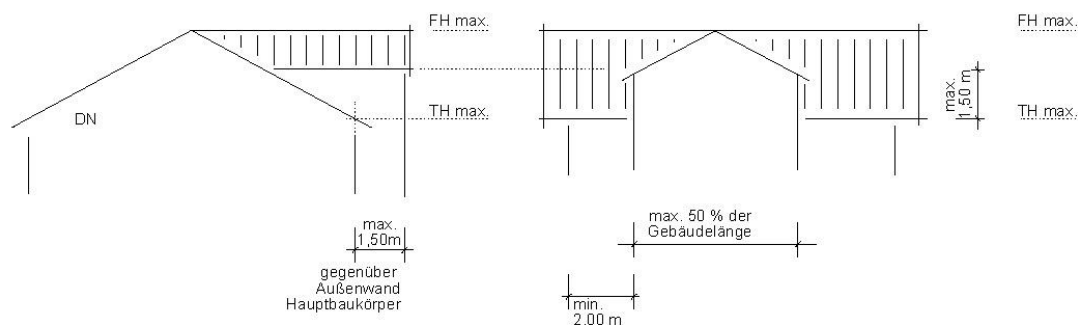
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge des jeweiligen Hauptdaches nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**5. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)**

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

**Quer- und Zwerchgiebel****6. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)**

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

**7. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen einheitlich ausgeführt werden.

**8. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind insgesamt nur bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>2</sup> pro Grundstück/Firma in Summe für alle Werbeanlagen zulässig. Innerhalb des 20 m Anbauverbotes zur Landesstraße L 277 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.

Werbeanlagen in einem Abstand zwischen 20 m und 40 m zum Fahrbahnrand der L 277 bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nicht auf dem Dach zulässig.

**9. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Grundstückseinfriedung, Zäune und Hecken zu Verkehrsflächen:

An Verkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich eventueller Sockelmauern bis 2,00 m Höhe zulässig.

Mit allen hoch wachsenden Bepflanzungen und Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Sockelmauern bis zu 60 cm Höhe sind zulässig.

Das Gesetz über das Nachbarrecht „Baden-Württemberg“ (Nachbarrechtsgesetz – NRG) ist zu beachten.

#### 10. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche, der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### 11. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Das Nachbarrechtsgesetz ist einzuhalten.

#### 12. **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
5. Quer- und Zwerchgiebel
6. Fassadengestaltung
7. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
8. Werbeanlagen
9. Einfriedungen
10. Niederspannungsfreileitungen
11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den

Langenenslingen, den

Clemens Künstler  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Andreas Schneider  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Esple X“

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Esple X“

## Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Langenenslingen, Landkreis Biberach

#### Aufstellungsbeschluss

31.05.2021

- Öffentliche Bekanntmachung

11.06.2021

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

21.06.2021 – 23.07.2021

#### Auslegungsbeschluss

19.12.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Langenenslingen, den \_\_\_\_\_

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Langenenslingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister