Gemeinde Warthausen
Kreis Biberach

SATZUNGSTEXTE

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Schachen II“ in Birkenhard

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 10.09.2026

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 4463 vom 10.09.2026

Textteile
1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)

Geltende gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBL. 2025 I Nr. 384)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Die LANDESBAUORDNUNG für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

Die GEMEINDEORDNUNG für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung:
Durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Schachen II“ in Birkenhard

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 10.09.2026

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 des Baugesetzbuches i. V. m. der Baunutzungsverordnung

1.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

1.2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb im Plan oder Nutzungsschablone.

1.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO). Diese Ausnahme ist gem. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO).

Es sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die das Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Durch die Festsetzung des “immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel“ ist es den Firmen möglich, über eine günstige Verteilung und Anordnung der Schallquellen auf dem Gelände, höhere Emissionen erreichen zu können, ohne dass sich dies negativ auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld auswirkt. Dieser Anteil der Immissionen auf die schutzbedürftige Nutzung im Umfeld, welcher direkt der Anlage zuzuordnen ist, ist für die Beurteilung relevant - nicht jedoch die Höhe der Emissionen der Anlage.

Die im beiliegenden „Schallschutznachweis zum Bebauungsplan „Schachen II“ „ (Loos & Partner, 20.05.2026) ermittelten Schallleistungen der Teilflächen sind als Emissionskontingent LEK (xx dB(A)/m2) inkl. der Zusatzkontingente festgesetzt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO]

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) — siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) — siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.3.3 Gebäudehöhe

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut und der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) – OK Rohdecke

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der Hindernisbegrenzungsfläche für die Start- und Landebahn des Flugplatzes Biberach, unabhängig von der zulässigen Firsthöhe, nicht überschreiten.

Überschreitungen von Gebäudehöhen bis zu 3 m, soweit diese nicht mehr als 30 % der Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes betragen und die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der Hindernisbegrenzungsflächen für die Start- und Landebahn des Flugplatzes Biberach nicht überschreiten, sind als Ausnahme für technische Einrichtungen und Einrichtungen der Solar- / Photovoltaiktechnik im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen. Die Überschreitung wird gemessen ab der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe.

1.4 Bauweise [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

1.4.1 Es wird eine abweichende Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (offene Bauweise). Abweichend von §22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

1.4.2 Die Erstellung von Umspannstationen der Energieversorgungsunternehmen ist außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen den Baugrenzen und der Erschließungsstraße zulässig.

Die Flächen außerhalb der Baugrenzen, soweit eine Begrünung nicht verbindlich festgesetzt ist, können als Stellfläche, Lagerfläche und für die Anlage der Versickerungen des Dachflächenwassers sowie für die Aufstellung von Werbeanlagen genutzt werden.
Die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der Hindernisbegrenzungsflächen für die Start- und Landebahn des Flugplatzes Biberach dürfen dabei nicht überschritten werden.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

1.6 Sonstige Festsetzungen

1.6.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung und Firstrichtung von Gebäuden ist frei wählbar.

1.6.2 EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) = Rohbaumaß siehe Eintragung im Plan (Höhen im System DHHN16). Die festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch bei Bedarf bis zu 50 cm über- und bis zu 50 cm unterschritten werden.

1.6.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 Meter Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, dauerhaft freizuhalten.
An den Wendeanlagen befinden sich von Bebauung freizuhaltende Flächen (Überstreifbereiche), die den Überhängen der Bemessungsfahrzeuge entsprechen. Bauliche Anlagen sind dort unzulässig.

1.6.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe Eintrag im Lageplan und der Zeichenerklärung. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden.

1.6.5 Flutmulde

Die als Flutmulden gekennzeichneten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Sie müssen dauerhaft den Abflussquerschnitt für einen Hochwasserabfluss bei Starkniederschlag freihalten/sicherstellen.

1.6.6 Überfahrtsverbot

In den im Plan eingetragenen Bereichen des Überfahrtsverbotes sind keine Zufahrten erlaubt

1.6.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen, siehe Eintrag in Plan und Zeichenerklärung.

Sichtdreiecke
Im Plan sind Sichtfelder an den Straßeneinmündungen festgesetzt. Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedungen, Nebengebäude bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm freizuhalten

1.6.8 Garagen, Stellplätze / Stellflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14, 21a und 23 BauNVO)

Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen / Kellergaragen eingeschossig sind zulässig. Anfallendes Regenwasser im Zufahrtsbereich sowie Entwässerungseinrichtungen im Tiefgaragenbereich ist ggf. über Hebeanlagen in die öffentlichen Kanäle anzuheben.

1.6.9 Untergeschosse, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken erfordert bei der Herstellung von Untergeschossen, Tiefgaragen, Entladerampen sowie alle Bauwerke unter dem EFH-Niveau eine wasserdichte Ausführung. Empfohlen wird hier die Ausführung einer weißen Wanne.

1.7 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

1.7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der Umweltbericht (Umweltbericht mit Eingriffsregelung „Tanja Irg, Umweltkonzept“ vom 15.01.2026) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebietes durch Festsetzung von Pflanzgeboten.

Die Ausgleichsbilanz mit den darin erforderlich festgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt.
Die Planeinschriebe sind verbindlich.

1.7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Pflanzgebote (Pfg)

Allgemeines Pflanzgebot
Alle Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen soweit keine Belastungen für das Oberflächenwasser vorhanden sind.

1.7.4 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

M1:

Pflanzgebot für heimische Sträucher auf privaten Grundstücksflächen nach den Vorgaben aus dem Umweltbericht

Pflanzliste: Wildsträucher: (Str 2 x v, 60-100)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonivera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Beachtung der Höhenbegrenzung Flugplatz Biberach
Die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der Hindernisbegrenzungsflächen für die Start- und Landebahn des Flugplatzes Biberach dürfen bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht überschritten werden.
Bäume und Sträucher sind nach der entsprechend möglichen Wuchshöhe/ Größenordnung am Standort auszuwählen. Sie sind, wenn sie die Begrenzungshöhen überschreiten, zurückzuschneiden oder es ist ein Ersatz zu pflanzen.

2 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

2.1 Ver- und Entsorgungsanlagen

Vor Baubeginn ist 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.

2.2 Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.3 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer

Farbtemperatur < 3.000 Kelvin (warmweiß) zulässig, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil möglichst gering ist. Es sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

2.4 Lärm- und Geruchsbelästigung

2.4.1 An das ausgewiesene Gewerbegebiet grenzt im Südwesten der Flugplatz Biberach an. Auf die daraus ausgehende Immissionen (Lärm, Abgase, …) und deren Duldung wird hingewiesen. Es wird empfohlen, bei der Erstellung von Gebäuden / Objekten entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

2.4.2 An das ausgewiesene Gewerbegebiet grenzt im Osten die L 273 Birkenhard-Biberach an. Die im Bebauungsplanentwurf zur Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 273, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligt.

2.4.3 In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen wird ausdrücklich hingewiesen.

2.4.4 Lärmschutz

Durch die Festsetzung des “immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel“ ist es den Firmen möglich, über eine günstige Verteilung und Anordnung der Schallquellen auf dem Gelände, höhere Emissionen erreichen zu können, ohne dass sich dies negativ auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld auswirkt. Dieser Anteil der Immissionen auf die schutzbedürftige Nutzung im Umfeld, welcher direkt der Anlage zuzuordnen ist, ist für die Beurteilung relevant - nicht jedoch die Höhe der Emissionen der Anlage.

Die ermittelten Schallleistungen der Teilflächen werden als Emissionskontingent LEK (xx dB(A)/m2) im textlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Der am stärksten betroffene Immissionsort bestimmt die Höhe der Emissionskontingente. Nun kann es möglich werden, dass aufgrund der Gegebenheiten vor Ort, möglicherweise an anderen Immissionsorten Pegelwerte unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Hier kommen die sogenannten Zusatzkontingente ins Spiel, welche für diese Immissionsorte vergeben werden können, um auch hier eine optimale Ausnutzung der maximalen Immissionswerte zu erreichen.
Aus dem beiliegenden „Schallschutznachweis zum Bebauungsplan „Schachen II“ „ (Loos & Partner, 20.05.2026) können alle Details zu den Einzelflächen entnommen werden. Diese sind verbindlich einzuhalten.

2.5 Wasserversorgung, Brandschutz

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens

3,50 m breite und 3,50 hohe Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgerät der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Alle Anforderungen zur Wasserversorgung und zum Brandschutz (z.B. Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten, Löschwasserrückhaltung, … sind im Baugesuch über ein Brandschutzgutachten zu behandeln / nachzuweisen.

2.6 Kabeltrassen

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 und Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken zu dulden.

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten), entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden. Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten zu dulden.

2.8 Höhenbeschränkung von Baumaschinen und Baugeräten während der Bauphase bezüglich dem Flugplatz Biberach

Baumaschinen aller Art wie Krane, Baumaschinen/-Geräte, Gerüste usw. dürfen die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der Hindernisbegrenzungsflächen für die Start- und Landebahn des Flugplatzes Biberach nicht überschreiten.

Vor Baubeginn sind mit dem Betreiber des Flugplatzes Biberach und dem Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Luftfahrtbehörde, die Vorgaben ggf. abzustimmen.

2.9 Hindernisbefeuerung Flugplatz Biberach

Gebäude sollten aus Sicherheitsgründen am Gebäudeanfang und an Gebäudeenden sowie an markanten Vorsprüngen mit rotem Dauerlicht (Hindernisbefeuerung) versehen werden. Die Abstimmung der Anordnung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

2.10 Zugrunde gelegte luftfahrttechnische Richtlinien

Für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schachen II“ werden die Richtlinien des BMVBS über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumenten-Flugbetrieb, Code Zahl 1 oder 2 (Nicht-Präzisionsbahn) vom 02.11.2001 zugrunde gelegt.

2.11 Geländemodellierung

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird das Geländeniveau +- 50 cm zum Straßenniveau abgetragen bzw. aufgetragen. Die sich ergebenden Böschungen zur Grenze des Geltungsbereiches werden als Rohböschungen mit Humusauflage, ohne Bepflanzung hergestellt. Die Böschungen zu den Straßenbereichen werden mit einer Neigung von 1:1,5 als Rohböschung hergestellt.
Das neu hergestellte Geländeniveau der Parzellen wird mit einer ca. 10 cm starken Oberbodenauflage hergestellt um Erosion zu vermeiden.

Warthausen, 10.09.2026

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Warthausen, ...
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.09.2026 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 21.09.2026 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Warthausen, …….. .....
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Schachen II“ in Birkenhard

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 10.09.2026

SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3 Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

3.1.1 Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften:

3.1.1.1 Dachform, Dachneigung

Keine Festsetzungen für die Dachform / Dachneigung

3.1.1.2 Dachaufbauten sind zugelassen.

Die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der Hindernisbegrenzungsflächen für die Start- und Landebahn des Flugplatzes Biberach dürfen nicht überschritten werden.

3.1.1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie dürfen nicht reflektierend auf den Flugbetrieb oder die L273 sein.

Die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der Hindernisbegrenzungsflächen für die Start- und Landebahn des Flugplatzes Biberach dürfen dabei nicht überschritten werden.

3.1.1.4 Dachdeckung

Blendwirkungen auf den Flugplatz Biberach und die L273 sind auszuschließen. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetall nicht verwendet werden (ausgenommen untergeordnete Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).
Eine Begrünung von Flach- und Pultdächern ist zulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

3.2.1 Zäune sind bis max. 2,5 m Höhe, inkl. Übersteigschutz zulässig soweit keine festgesetzten Sichtfelder betroffen sind.

Die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der Hindernisbegrenzungsflächen für die Start- und Landebahn des Flugplatzes Biberach dürfen dabei nicht überschritten werden.

3.2.2 Von Verkehrsanlagen und Feldwegen sowie landwirtschaftlichen Grundstücken am Gewerbegebietsrand müssen die Zäune mindestens 0,50 m Abstand haben. Sie sind mit heimischen Hölzern, Schlingpflanzen und Sträuchern zu durchgrünen oder zu hinterpflanzen. Pflanzungen müssen von Verkehrsflächen mindestens 0,50 m weit entfernt sein und ggf. dauerhaft zurückgeschnitten werden.

3.2.3 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

3.2.4 Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Sockelmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,70 m über dem natürlichen Gelände und einem Abstand von 0,50 m zulässig. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3.3 Geländehöhen (§ 74, Abs. 3 Ziff. 1, LBO)

Geländeveränderungen sind an das vorhandene natürliche Gelände anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
Darüber hinausgehende Geländeveränderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie aus topografischen oder entwässerungstechnischen Gründen erforderlich sind und öffentliche Belange sowie nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Die bestehenden und geplanten Geländehöhen sind in den Bauvorlagen im Schnitt und in den Ansichten in Metern über NHN (DHHN2016) darzustellen. Das angrenzende Gelände benachbarter Grundstücke ist mit darzustellen. Geländeveränderungen dürfen nicht zu einer Verschlechterung der Entwässerungssituation angrenzender Grundstücke führen.

3.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74, Abs. 1, Ziff. 1 LBO)

Insgesamt sind die Gebäudeaußenflächen so auszuführen, dass das Orts- und Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Es dürfen keine reflektierenden / blendenden Materialen verwendet werden.

3.5 Werbeanlagen (§ 74, Abs. 1, Ziff. 2 LBO)

3.5.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

3.5.2 Vertikale Anordnung von Werbeanlagen sowie horizontale Werbeanlagen dürfen die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten. Direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit LED-Leuchtmitteln hergestellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbungen mit fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

3.6 Umweltschützende Belange

3.6.1 Auf privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von (§ 2 Abs. 2 LBO) nicht zulässig.

3.6.2 Die privaten Grünflächen sind entsprechen den Festsetzungen im Bepflanzungsplan (aus dem Umweltbericht) auszuführen.

3.7 Grundstücksentwässerung

3.7.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem (getrennt nach Schmutz- und Regenwasser).
Untergeschosse können nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Schmutzwasser aus Untergeschossen ist über Hebeanlagen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuheben.

3.7.2 Rückstauhöhen sind der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen.

3.8 Freiflächen

Nicht überdachte Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Fahrbereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen wenn aus Gründen des Umweltschutzes oder aus betriebstechnischen Gründen keine Versiegelung erforderlich ist.
Nicht überbaute, und nicht für Stellplätz oder Fahr- und Lagerflächen notwendige Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Warthausen, 10.09.2026

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Warthausen, ...

.....
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.09.2026 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 21.09.2026 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Warthausen, ...
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

HINWEISE

4 Abwasser / Schmutzwasser / Regenwasser

Alles anfallende Wasser ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten (z.B. über Hofeinlauf und eigenen Hauskontrollschacht). Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume.

Das Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten.
Schmutzwasser in die SW-Kanalisation, Regenwasser in den RW-Kanal.

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Drainagen sind nicht zulässig/dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
Das anfallende Regenwasser (Dachwasser und anfallendes Oberflächenwasser aus sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, usw.) ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich oder in der Nähe von Versickerungs-/Retentionsbereichen liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden.

4.1 Niederspannungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

4.2 Archäologie

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalschutz beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

4.3 Dachaufbauten / Photovoltaikanlagen / Solaranlagen

Dachaufbauten in Form von aufgeständerten Solar- oder PV-Modulen dürfen eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

4.4 Ausführung der Untergeschosse und Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Plangebiet kann Schichtwasser auftreten. Deshalb wird empfohlen, Untergeschosse als „Weiße Wanne“ (wasserdichte Ausführung) auszuführen. Ein Anschluss einer Drainage an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
Es wird empfohlen, Kellerfenster/Kellertüren wasserdicht und druckdicht auszuführen. Alternativ können an Lichtschächten oder Kellerabgängen Aufkantungen gegen oberflächig zufließendes Wasser hergestellt werden.

4.5 Ausführung der Einfriedungen

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand der Hecken und Zäune nach dem Nachbarschaftsrecht.

4.6 Zisternen

Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung (Sanitärwasser) muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein. Für die Gartenbewässerung ist eine dauerhafte Nutzung ohne Wasserzähler zulässig.

4.7 Luft-Wärmepumpen und Lüftungsanlagen

Luft-Wärmepumpen und Lüftungsanlagen dürfen zu den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden den zulässigen Beurteilungspegel nach TA-Lärm nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung des Pegels sind zusätzliche Schalldämmmaßnahmen auszuführen.
Tieffrequente Geräusche, die aus dem Betrieb von Wärmepumpen resultieren, sind zu vermeiden.

4.8 Erschließungsarbeiten

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Straßen, inkl. zugehöriger Borde, endgültig hergestellt. Auf den einzelnen Bauparzellen entstehen damit Auftrags- oder Einschnittsböschungen. Die Böschungen werden mit einer Neigung mit ca. 1 zu 2 hergestellt. Die Hausanschlußschächte für Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden, unabhängig vom Höhenniveau auf der Gesamtparzelle, ungefähr auf Straßenniveau hergestellt.

4.9 Höhensystem

Alle Höhen sind im Höhensystem „DHHN16“ als Höhen über Normalnull (NHN) angegeben.

4.10 Beleuchtung

Im Baugebiet sollte eine insektenschonende, sparsame Außenbeleuchtung mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt verwendet werden. Die Farbtemperatur sollte maximal < 3.000 Kelvin (warmweiß) betragen.
Spiegelnde Glasflächen sollten vermieden werden (Vogelschlag).

Warthausen, 10.09.2026

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Warthausen, ...
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)