



**Landkreis: Heilbronn**  
**Stadt: Bad Friedrichshall**  
**Stadtteil: Kochendorf**

Anlage: 2

---

**Bebauungsplan**  
**5/7 Kocherwaldstraße V**  
**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Örtliche Bauvorschriften**

Planungsstand 06.10.2009

---

**INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG**

Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Leiblein  
Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Schmidt  
Beratende Ingenieure

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak  
Freier Stadtplaner



# RECHTSGRUNDLAGEN

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 31.12.2006 (BGBl. I S. 2878).

Landesbauordnung (LBO)

für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)  
mit den jeweils gültigen Änderungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
mit den jeweils gültigen Änderungen

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
mit den jeweils gültigen Änderungen

## VERFAHRENSVERMERKE

---

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss<br>gem. § 2 (1) BauGB                           | am<br>18.12.2007 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung<br>gem. § 2 (1) BauGB                      | am<br>22.02.2008 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB                  | am               |
| 4. Beteiligung der Behörden<br>gem. § 4 Abs. 1 BauGB                     | vom              |
| 5. Auslegungsbeschluss<br>nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen | am               |
| 6. Öffentliche Auslegung<br>gem. § 3 (2) BauGB                           |                  |
| 6.1 Bekanntmachung   | am               |
| 6.2 Auslegungsfrist  | vom              |
| 7. Satzungsbeschluss<br>gem. § 10 (1) BauGB                              | vom.....         |
| 8. Bekanntmachung<br>gem. § 10 (3) BauGB                                 | am.....          |

# TEXTTEIL

---

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) 1 BauGB

**Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO** entsprechend dem Planeintrag:

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen nur in Form von Betriebstankstellen zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil der Gewerbegebiete.

Einzelhandelsbetriebe mit den zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten

  - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,
  - Kunst/Antiquitäten,
  - Baby-/Kinderartikel,
  - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
  - Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren,
  - Foto/Optik,
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
  - Musikalienhandel,
  - Uhren/Schmuck,
  - Spielwaren, Sportartikel,
  - Lebensmittel, Getränke,
  - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren,

werden gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zugelassen.

Je Baugrundstück ist gemäß § 1 (9) BauNVO eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB  
§§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung
3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen  
§ 9 (3) BauGB und  
§ 16 (2) 4 i.V. mit  
§ 18 BauNVO

Höhenlage der Gebäude:

Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemäß Planeintrag.

Höhe der baulichen Anlagen:

Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag:  
Die Gebäudehöhe ist lotrecht von der ausgeführten EFH (Fertigfußboden) bis zum höchsten Gebäudepunkt zu messen.

Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen oder Belüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,5m auf 10 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 5,0 m zur Traufe ist einzuhalten.

4. Bauweise  
§ 9 (1) 2 BauGB,  
§ 22 (2) BauNVO
- Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung; dabei bedeutet:
- $a_{80m}$  = abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 80 m.  
 $a_{120m}$  = abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 120 m.
5. Stellung der baul. Anlagen  
§ 9 (1) 2 BauGB
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
6. Mindestgröße der Baugrundstücke  
§ 9 (1) 3 BauGB
- Im gesamten Gewerbegebiet wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 5.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
7. Nebenanlagen  
§ 9 (1) 4 BauGB,  
§ 14 (2) BauNVO
- Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Stellplatz-, Lager- und Hofflächen sind - wenn durch eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist - so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers gewährleistet ist.
- Die Beleuchtung im Plangebiet ist mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind ab einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> unzulässig.
- Bepflanzung der Ausgleichsfläche am Kreisverkehr (Maßnahme <1> gemäß Planeintrag):*  
Im Süden der Flächen, angrenzend an die Gewerbeflächen, ist ein bis 6 m breiter, dicht- und hochwüchsiger Gehölzstreifen aus gebietsheimischen Strauch- und Baumarten (Sträucher, Heister entsprechend Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind überwiegend Heister großkroniger Bäume zu verwenden.
- Pflanzabstand: Sträucher 1,5 x 1 m / Heister 4 m.  
Pflanzgrößen: verpflanzte Sträucher 3 Triebe Höhe 100-150 (mindestens) verpflanzte Heister Höhe 150-200
- Die verbleibenden Flächen werden mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese eingesät. Sie ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig
- In die Flächen sind im Einzelstand und zu zwei bis drei gruppiert 35 hochstämmige, gebietsheimische Laub- und Wildobstbäume, Stammumfang min. 14-16 cm, entsprechend der Artenlisten zu pflanzen.
- Das Rückhaltebecken in der Fläche wird als flache Mulde angelegt. Es wird mit der übrigen Fläche eingesät und gepflegt.
- Zuordnungsfestsetzung:*  
Die Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.  
Den Verkehrsflächen werden dabei 22,63 % (9.370 m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche), den Baugrundstücken 77,37 % (32.038 m<sup>2</sup> neu überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

9. Leitungsrecht  
§ 9 (1) 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Bodensee-Wasserversorgung (BWV) gemäß Planeintrag.

Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifen) sind folgende Maßnahmen nicht gestattet:

- Die Errichtung von Bauwerken inklusive Carports, Balkonen, Dächer und ähnliches
- Die Pflanzung von Bäumen und tief wurzelndem Gehölz mit Ausnahme von Sträuchern, Buschobst und ähnliches
- Massive Geländebefestigungen (z.B. Betonplatten, Gabionen, Steinmauern)
- Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern
- Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät
- Die Freilegung der Leitung

10. Pflanzgebote  
§ 9 (1) 25 a BauGB

*Einzelpflanzgebote:*

An den im Plan festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang min. 16-18 cm, zu pflanzen. Dabei sind gebietsheimische Baumarten entsprechend Artenliste zu pflanzen. Entlang der Hans-Martin Schleyer Straße können auch Sorten dieser Baumarten mit kleineren Kronen verwendet werden. Die Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen sind mit Landschaftsrasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsstraße zu vollziehen.

*Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen:*

Die Verkehrsgrünflächen der Böschungen und Straßenseitenflächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese einzusäen. Die Ansaaten sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsstraße zu vollziehen.

*Flächenhaftes Pflanzgebot auf den Baugrundstücken gemäß Planeintrag:*

In den Flächen ist ein dicht- und hochwüchsiger Gehölzstreifen aus gebietsheimischen Strauch- und Baumarten (Sträucher, Heister) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind überwiegend Heister großkroniger Bäume zu verwenden.

Pflanzabstand: Sträucher 1,5 x 1 m / Heister 4 m.

Pflanzgrößen: verpflanzte Sträucher 3 Triebe Höhe 100-150  
(mindestens) verpflanzte Heister Höhe 150-200

Die Pflanzflächen dürfen nicht in die Umzäunung der Bauflächen einbezogen werden. Die Artenliste des Grünordnungsplanes ist zu beachten.

Die Bepflanzung der Grundstücke nach Ziffer 10 ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen und unmittelbar nach der Bebauung zu vollziehen. Sie muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes abgeschlossen sein.

11. Pflanzhaltung  
§ 9 (1) 25 b BauGB

Die gemäß Planeintrag zum Erhalt vorgesehenen Bäume und Heckengehölze entlang der L 1096 sind bei Baumaßnahmen, durch die sie beeinträchtigt werden können, entsprechend RAS-LP4 zu schützen.

Bei Verlust oder natürlichem Abgang sind sie durch gebietsheimische Sträucher und Bäume entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers  
§ 9 (1) 26 BauGB
- Zur Herstellung des Gehweg- und Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauerwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 10-25 cm und in einer Tiefe von ca. 35 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

## II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
§ 74 (1) 1 LBO
- 1.1 Dachdeckung  
Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Darüber hinaus ist die Verwendung reflektierender Materialien zur Dachindeckung unzulässig. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.
- 1.2 Fassaden  
Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Die Verwendung leuchtender und stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen.
- Gebäude von mehr als 40 m Länge sind mindestens alle 30 m durch Farbgebung, Vorbauten, rankender Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.
3. Einfriedigungen  
§ 74 (1) 3 LBO
- Einfriedigungen gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen, dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen dabei eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
- Als Grenzeinfriedigung sind nur Hecken oder offene Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Eisengitter zugelassen.
4. Niederspannungsfreileitungen  
§ 74 (1) 5 LBO
- Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unzulässig.
5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser  
§ 74 (3) 2 LBO
- Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen und nach ausreichender Rückhaltung in den Regenwasserkanal einzuleiten. Eine vorherige Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig.
- Es ist auf den Grundstücken folgendes Rückhaltevolumen in Form von naturnahen Erdbecken, Mulden, Rigolen, Rückhaltezysternen oder ähnlichen Einrichtungen zu schaffen:
- Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche 2,18 m<sup>3</sup>.
- Die in den RW-Kanal einzuleitende Drosselwassermenge wird wie folgt begrenzt:
- Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche 0,22 l/s.

### III. Sonstige Hinweise

#### 1. Bodenfunde

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

#### 2. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### 3. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

(§ 202 BauGB)

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

Der Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

#### 4. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 (5) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

#### 5. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 (1) BauGB zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

#### 6. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

#### 7. Gashochdruckleitung der Gasversorgung Unterland (GVU)

Das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien auf der Leitungstrasse um im Schutzstreifen von 10 m beidseitig der Leitungstrasse ist nicht zulässig.

#### 8. Kenntnisgabepflicht im Bereich der Wasserleitung der Bodenseewasserversorgung

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger (Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart – Tel. 0711/973-0) rechtzeitig vorab schriftlich zur Kenntnis und Stellungnahme vorzulegen:

- gepl. Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV
- gepl. Geländeänderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.)
- gepl. Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, etc.)
- gepl. Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Beeinflussungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können.

## **9. Bergbauberechtigung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerte AG, Heilbronn.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

## **10. Baugrunduntersuchung**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterkeupers, die von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle, die aus dem Oberen Muschelkalk in den Unterkeuper bzw. dessen Lockergesteinsauflage durchbrechen oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse sind nicht gänzlich auszuschließen. Ein oberflächennahes saisonales Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu beachten. Es werden deshalb objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

## **11. Nachweispflicht zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm im Zuge von gewerblichen Vorhaben**

Im Rahmen von Einzelgenehmigungsverfahren ist generell die Einhaltung der Schall-Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der Hofstelle Denz östlich des Plangebietes nachzuweisen.