



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

---

Anlage 2

**Bebauungsplan**  
**39/1 IG Neuwiesen**  
**1. Änderung**  
**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Örtliche Bauvorschriften**

Planungsstand 10.07.2012

---

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**



Eisenbahnstraße 24 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## RECHTSGRUNDLAGEN

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

### Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

## AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie früheren baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt. Dies gilt insbesondere für Teilbereiche der Bebauungspläne „Gewerbe- und Industriepark“, rechtskräftig seit 28.07.1995 und „IG Neuweisen“, rechtskräftig seit dem 03.01.1997.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
  - 3.1 Bekanntmachung
  - 3.2 Bürgerinformation
4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
5. Auslegungsbeschluss  
nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
6. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden  
gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB
  - 6.1 Bekanntmachung
  - 6.2 Auslegungsfrist
7. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB

Zur Beurkundung

Bad Friedrichshall, den .....

-----  
Bürgermeister Peter Dolderer

## 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; § 9 BauNVO)

##### 1.1 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

1.1.1 Die nach § 9 (2) 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 (5) BauNVO für nicht zulässig erklärt.

1.1.2 Die nach § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)

##### 2.1 Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Planeintrag

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Planeintrag auf 20,0 m begrenzt.

Als unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des bestehenden Geländes mit der Gebäudeaußenkante.

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Gebäudepunkt (Oberkante Attika bzw. Dachhaut).

Im Plangebiet darf die festgesetzte Gebäudehöhe mit Treppenhäusern, Aufzuganlagen und Belichtungselementen auf 20 % der Gebäudefläche um bis zu 3,0 m Höhe überschritten werden.

#### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag; dabei bedeutet:

a = offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung der Gebäude

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

#### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (3) Satz 2 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

##### 5.1 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

##### 5.2 Straßenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen auszustatten.

- 5.3 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Dachflächenwasser ist getrennt zu erfassen und über einen Regenwasserkanal in den Neckarkanal einzuleiten.

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

### 6.1 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen sind ab 50 m<sup>2</sup> mindestens zu 50 % mit standortheimischen Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist mindestens 1 Pflanze je 2 m Wandlänge zu pflanzen und zu unterhalten.

### 6.2 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mindestens 30 % dauerhaft zu begrünen.

Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie Ausgabe 2008 entsprechen.

Zur Einsaat sind Arten der Trocken- und Magerrasengesellschaften und Mauerpfefferarten zu verwenden. Als Saat- und Pflanzgut sind regionale Herkünfte zu verwenden.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

## **7. Pflanzhaltung (§ 9 (1) 25b BauGB)**

- 7.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

#### 1.1 Dächer und Fassaden

Mit Ausnahme von Glasflächen für die Belichtung sind keine glänzenden Materialien zulässig.

### **2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen sind so zu gestalten und zu betreiben, dass sie nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen oder zu einer Blendwirkung für die Schifffahrt führen.

### III. Hinweise

#### 1. Wasserleitung der Bodensee-Wasserversorgung

Bei den Anlagen der BWV handelt es sich um Hochdruckwasserleitungen bis 40 bar incl. Zubehör (z.B. Schächte, Steuerkabel, Entleerungsanlagen etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Alle Maßnahmen, die die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen gefährden können sind zu unterlassen. Der Zugang zu den BWV-Anlagen – insbesondere Schutzstreifen – ist für BWV-Beauftragte uneingeschränkt und jederzeit zu gewährleisten.

Innerhalb des Schutzstreifens von 6 m links und rechts der Leitung ist u.a. nicht gestattet:

- Die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u.ä.).
- Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgenommen: Sträucher, Buschobst u.ä.).
- Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.).
- Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen, oder sonstigen umzusetzenden Gütern.
- Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät.
- Die Freilegung von BWV-Anlagen.

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

- Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV.
- Geplante Geländeänderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.).
- Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.).

Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Auswirkungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen, Hangabtragungen u. ä.).

Das Merkblatt „Schutz- und Sicherheitshinweise bei Maßnahmen im Bereich von Anlagen des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung“ ist zu beachten.

#### 2. Überbauung der Leitungsrechte

Die Überbauung der mit Leitungsrechten belegten Flächen ist mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

#### 3. Bergbauberechtigung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Südwestdeutschen Salzwerke AG und im Bereich des Steinsalzbergwerks Kochendorf. Aufgrund vergangener aber auch gegenwärtiger Abbauaktivitäten im nördlichen Teil des Plangebiets stellen sich an der Tagesoberfläche leichte Senkungen ein. Obgleich das Steinsalz ausschließlich schneidend herein gewonnen wird, können vereinzelt Sprengungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall muss mit Geräuschwahrnehmungen und leichten Schwingungen gerechnet werden.

#### 4. Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterkeupers, die von jungen Talablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit und Zusammensetzung überdeckt sind.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds sowie einem geringen Grundwasserflurabstand ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen auf Grund möglicher unterirdischer Hohlraumbildung im unterlagernden Oberen Muschelkalk (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Erdfälle, un-

einheitliche Baugrundverhältnisse), die sich bis in den Unterkeuper oder dessen Lockergesteinsauflage auswirken, sind nicht gänzlich auszuschließen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

## **5. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation der zu bebauenden Flächen sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **6. Hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich**

Im Bereich des Bebauungsplans sind seit einiger Zeit die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für den Neckar fertig gestellt und dem LRA und der Stadt Heilbronn zur Offenlage übergeben. In den HWGK ist der Planbereich als „Geschützter Bereich bei HQ100“ dargestellt. Gemäß § 80 (1) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) handelt es sich um ein „Hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“. Gemäß § 80 (2) WG BW können zum Schutz der Umwelt und zur Abwehr von Gefahren durch Hochwasser in hochwassergefährdeten Gebieten im Innenbereich die Ortspolizeibehörden durch Rechtsverordnung oder im Einzelfall Maßnahmen zur Hochwasservorsorge treffen und es gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VawS) in der jeweils gültigen Fassung (§ 80 (3) WG BW).

Sollten Hochwasserschutzeinrichtungen entlang des Neckarkanals bei HQExtrem (~HQ1000) überströmt werden, ist mit großflächigen Überflutungen im gesamten Neckartal zu rechnen.

## **7. Landwirtschaft**

Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift nicht völlig ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den 10.07.2012

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER

**IFK – INGENIEURE**  
Leiblein – Schmidt – Lysiak – Glaser  
Eisenbahnstrasse 24, 74821 Mosbach  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de