

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Göglingen  
Gemarkung: Göglingen

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung

Maßstab 1 :1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320210562



### Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

#### Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 16.11.2021

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	16.11.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	16.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	03.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	03.12.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	13.12.2021 bis 24.01.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	26.04.2022

Ausgefertigt: Göglingen, den .....

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen  
Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)

am 06.05.2022

Zur Beurkundung:

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 113a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die 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).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/E) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen nach § 8 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO. Unzulässig sind Anlagen nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO, selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwerfungen sowie Einzelhandelsbetriebe, soweit nicht nur branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut bzw. Attika). Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise.

Zugelassen sind Gebäude ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

### **1.6 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Pflastersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenverwendungsliste (siehe 1.9 a) Artenempfehlung) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- g) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer sind über den Regenwasserkanal dem Rückhaltebecken zuzuleiten.
- h) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

### **1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan mit „LR VE“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde zu belasten.

Die Leitungsrechte sind von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten. Stützmauern sind zulässig sofern der Zweck des Leitungsrechts und die Funktion der verlegten Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Lage und Ausführung der Stützmauern sind mit der Gemeinde und den Begünstigten des Leitungsrechts abzustimmen.

Für Wartung und Unterhaltung der Leitungen müssen die Zufahrt und der Zugang jederzeit gewährleistet sein.

### **1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ1): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des Pflanzzwangs zulässig. (Artenverwendungsliste siehe Anhang der Begründung: Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn)
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ2): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen. Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des Pflanzzwangs zulässig. (Artenverwendungsliste siehe Anhang der Begründung: Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn)

### **1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.
- b) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

### **1.11 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle auf einer Breite von 10 m erfolgen. Bei Baugrundstücken ab einer Größe von mindestens 30 Ar sind allgemein auch zwei Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von zusammen maximal 16 m zulässig. Die Lage und Ausführung der Anschlüsse ist mit der Stadt abzustimmen.

Einzelzufahrten zu Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind generell nicht zulässig, die Zufahrt hat über die Sammelzufahrten zu erfolgen.

### **1.12 Anbaubeschränkung gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg**

- a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Außenstrecken der L 1110 und der Ochsenwiesenstraße dürfen weder Hochbauten noch Werbeanlagen errichtet werden. Mit Leuchtwerbeanlagen muss ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Leuchtwerbeanlagen dürfen keine Blendwirkung oder sonstige gefährdende Wirkungen auf den Verkehr haben. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben ist unzulässig.
- b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 1110 und der Ochsenwiesenstraße dürfen als Abstellfläche für Fahrzeuge aller Art, als Materiallagerfläche oder als Stellfläche für Ausstellungsgegenstände benutzt werden, sofern die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer dadurch nicht beeinträchtigt wird und andere Festsetzungen des Bebauungsplans dies zulassen.

### **Hinweise:**

- a) Das Plangebiet liegt im Bereich des großen römischen Siedlungsareals („Steinacker/Lüssen“) sowie eines vorgeschichtlichen / evtl. mittelalterlichen Siedlungsbereichs. Es handelt sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. Sollten Bodeneingriffe geplant sein, ist das Regierungspräsidium – Referat 86, Archäologische Denkmalpflege – frühzeitig zu beteiligen, da im Vorfeld archäologische Untersuchungen auf Kosten des Planungsträgers bzw. Bauherren notwendig sind. Sollten sich hier Befunde zeigen, so ist vor Baubeginn mit einer wissenschaftlichen Grabung zu rechnen, die mehrere Monate dauern kann.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Die von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise ausgehenden Emissionen (z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift) sind hinzunehmen.

- e) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. S. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans  
„Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung“

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- a) Dachform: ohne Festsetzung  
Dachneigung: Max. 20°
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
- c) Baukörper über 50 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen (Artenverwendungsliste siehe Umweltbericht).

### 2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zäune entlang der befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht entlang von fahrbahnbegleitenden Gehwegen und Verkehrsgrünflächen) sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzugrünen. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 2,50 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in Ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Stützmauern bis 1,5 m Höhe sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Bei Einfriedungen und Stützmauern sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

### 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zehn Sträucher zu pflanzen. Pflanzungen nach 1.9 a) können angerechnet werden.
- b) Stellplätze und die für den Betriebsablauf befestigten Flächen müssen durch eine mind. 1,5 m breite Begrünung von den öffentlichen Verkehrsflächen abgegrenzt werden.
- c) Für die Befestigung von Arbeits- und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

### 2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.