



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

Anlage 2



# **Bebauungsplan**

## **Industriegebiet Moorig-Neuenbergwiesen**

### **2. Änderung**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Örtliche Bauvorschriften**

Planungsstand 06.03.2012 (Entwurf zum Satzungsbeschluss)

**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 den Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

### Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615)

### 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).

## 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 den Bebauungsplan „Industriegebiet Moorig-Neuenbergwiesen – 1.Änderung“, rechtskräftig seit dem 19.10.1993

## 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 (2) BauGB
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
  - 5.1 Bekanntmachung
  - 5.2 Auslegungsfrist
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
7. 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; § 4 BauNVO)

1.1 Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO entsprechend dem Planeintrag

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

2.1 Baumassenzahl (BMZ) entsprechend dem Planeintrag

2.2 Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß Planeintrag begrenzt.

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

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

Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen oder Belüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m auf 10 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 4,0 m zum Dachrand ist einzuhalten.

Bei Gebäuden über 35 m Höhe ist an der Nord- und Ostseite eine horizontale Staffelung (Rücksprung) im obersten Vollgeschoss vorzunehmen. Der Rücksprung in der Fassade muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens 10,0 m betragen.

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

Entsprechend dem Planeintrag; dabei bedeutet:

a = wie offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung der Gebäude

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

Die Überbauung der Gleisanlage darf nur in dem Umfang erfolgen, dass die erforderlichen Lichtraumprofile einschließlich notwendiger Sicherheitsabstände von jeglicher Bebauung freigehalten werden (§ 1 (7) BauNVO).

#### 5. Wasserflächen (§ 9(1)16 BauGB)

Unterhalb des Plangebiets befinden sich die Sulm und der Lautenbach, jeweils Gewässer 2. Ordnung. Die Gewässer sind in diesem Bereich vollständig verrohrt. Im Hochwasserfall ist nicht auszuschließen, dass die Sulm in diesem Bereich unter Druck abfließt (Druckdole). Dieses ist dann der Fall, wenn es zu einem Rückstau vom Neckar kommt. Daher ist bei der Bebauung darauf zu achten, dass keine tragenden oder aussteifenden Bauelemente die Sulmverrohrung beeinträchtigen können. Es muss auch sichergestellt werden, dass nach Fertigstellung des neuen Gebäudes eine Sanierung der Sulmdole jederzeit möglich sein muss, dabei ist eine Zugänglichkeit der Sulmdole auch von außerhalb des Gebäudes zulässig.

Hinweis:

Die Überbauung der Sulm- bzw. Lautenbachverrohrung ist nach § 76 Wassergesetz für Ba-

den-Württemberg (WG) genehmigungspflichtig. Sachlich zuständig ist gemäß § 96 (1b) WG die Stadt Bad Friedrichshall.

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

### 6.1 Oberflächenbefestigung

Die festgesetzten Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, kleinformatigen Pflasterungen mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

### 6.2 Extensive Dachbegrünung (gem. § 1a (3) 2 i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mindestens 80% 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. Anpflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

### 7.1 Einzelbäume

Im Sinne der Planzeichnung sind Bäume der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste Hochstämme anzupflanzen.

### 7.2 Flächige Anpflanzungen

Die Flächen sind dicht mit Bäumen, Heistern und Sträuchern unter Verwendung von je mind. 80 % der in den folgenden Pflanzenauswahllisten aufgeführten Sorten zu bepflanzen.

Die Leitungsrechte dürfen nur mit Sträuchern entsprechend den Vorschriften des jeweiligen Leitungsträgers bepflanzt werden.

#### Pflanzenauswahlliste Hochstämme

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Ulmus glabra* (Bergulme)

#### Pflanzenauswahlliste Heister

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus glutinosa* (Rote Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

#### Pflanzenauswahlliste Sträucher

- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Rainweide)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Viburnum lantana* (Schneeball)

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

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

#### **1.1 Fassaden**

Gebäude von mehr als 100 m Länge sind mindestens alle 75 m durch rankende Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

## **III. Hinweise**

### **1. Hochspannungsleitungen der EnBW**

Innerhalb des Leitungsrechts zugunsten EnBW zur Führung von Hochspannungsleitungen (380-kV- bzw. 110-kV-Leitung) muss bei der Bebauung und Nutzung gem. DIN VDE 0210 mit Einschränkungen gerechnet werden. Näheres ist mit der EnBW abzustimmen.

### **2. Gashochdruckleitung der Gasversorgung Süddeutschland**

Der mit einem Leitungsrecht belegte, 8,0 m breite Schutzstreifen zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland zur Führung einer Gashochdruckleitung ist von jeglichen baulichen Anlagen und Baumpflanzungen freizuhalten.

Geländeveränderungen, Nutzungsänderungen und Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der GVS.

Bei sämtlichen Arbeiten im Nahbereich der Gashochdruckleitung sind die Technischen Bedingungen der GVS zu beachten.

Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

### **3. 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 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.).

#### **4. Überbauung der Leitungsrechte**

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

#### **5. Bergbauberechtigung**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Südwestdeutschen Salzwerke AG und im Bereich des Bergwerks 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 hereingewonnen wird, können vereinzelt Sprengungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall muss mit Geräuschwahrnehmungen und leichten Schwingungen gerechnet werden.

#### **6. Kennzeichnung von Baukränen**

Das Baugebiet und die vorgesehene Bebauung liegen unterhalb der An- und Abflugstrecke des Krankenhaushubschrauberlandeplatzes der Klinik Plattenwald.

Die für den Bau erforderlichen Baukräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

#### **7. 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, uneinheitliche Baugrundverhältnisse), die sich bis in den Unterkeuper oder dessen Lockergesteinsauflage auswirken, sind nicht gänzlich auszuschließen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

#### **8. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

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

Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Baufeldflächen bis zur Bebauung regelmäßig zu mähen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

Aufgestellt:  
Bad Friedrichshall, den 06.03.2012

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER

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