

Bebauungsplan „Kurze Umbrüche - Bühlwiesen 3. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 13a BauGB

ENTWURF

Stand: 04.12.2025





INHALTSVERZEICHNIS

I	Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kurze Umbrüche - Bühlwiesen 3. Änderung“	3
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1.	Grundflächenzahl (GRZ), §§ 17 und 19 BauNVO	3
2.2.	Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO	3
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	4
4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	4
5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO) ...	4
6.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	4
7.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)	4
7.1.	Grundwasserschutz	4
7.2.	Ausführung Wegen und Stellplätzen auf dem Baugrundstück.....	4
7.3.	Insektenschonende Beleuchtung	4
7.4.	Rodungszeitraum.....	4
7.5.	Vogelschutz.....	4
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	4
9.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	5
	Pflanzbindung	5
	PFLANZLISTE	5
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	6
	HINWEISE	6
1.0	Bodenfunde	6
2.0	Bodenschutz /Bodenschutzkonzept	6
3.0	Baugrund	6
4.0	Photovoltaik-Pflicht	6
5.0	Geotechnik.....	7
6.0	Artenschutz.....	7



Dieser Bebauungsplan besteht aus den zeichnerischen und schriftlichen Teilen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kurze Umbrüche - Bühlwiesen 3. Änderung“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 29.10.2025 (BGBl. I Nr. 297).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.09.2025 (GBl. Baden-Württemberg Nr. 71).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kurze Umbrüche - Bühlwiesen 3. Änderung“

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

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ), §§ 17 und 19 BauNVO

Siehe Eintrag im Bebauungsplan.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragene Höhe von 627,90 m ü.NN. Von hier aus gemessen ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig.



3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO mit sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

LKW- und PKW-Stellplätze (mit und ohne Überdachung) und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auf der gesamten Gewerbefläche zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind im Plan als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

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

7.1. Grundwasserschutz

Als Material bei der Dacheindeckung ist kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) zulässig.

7.2. Ausführung Wegen und Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Die Wege, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

7.3. Insektenschonende Beleuchtung

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) und Straßenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

7.4. Rodungszeitraum

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie die Baufeldfreimachung (Abschieben von Oberboden) darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht zwischen dem 01. März und dem 30. Oktober stattfinden. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen sind die beräumten Grundstücke frei von Vegetation zu halten.

7.5. Vogelschutz

Verglasungen der Gewerbegebäude müssen zum Schutz vor Vogelschlag so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Haiterbach festgesetzt.



9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Pflanzbindung

Auf den verbleibenden Grünflächen sind die Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Pflanzliste)

Der Bereich um die Treppenanlage ist einzugrünen.

PFLANZLISTE

Artenliste		1
Standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher für Heckenpflanzungen		
Bäume	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sträucher	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.0 Bodenschutz /Bodenschutzkonzept

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern. Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht), sowie auf und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden. Auf § 3 Abs. 3 und Abs. 4 LandesKreislaufrwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird hingewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche auf den Boden (u.a. Verkehrsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen) ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Dieses BSK ist zusammen mit den Antragsunterlagen dem Landratsamt als untere Bodenschutzbehörde sechs Wochen vor der Ausführung der Arbeiten vorzulegen.

3.0 Baugrund

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

4.0 Photovoltaik-Pflicht

Auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (§ 23 KlimaG BW) hinsichtlich Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird hingewiesen.

Ergänzend wird auf die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 hingewiesen. Die Rechtsverordnung zur Photovoltaik Pflicht trifft Regelungen zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Wohn- und



Nichtwohngebäuden, von offenen Parkplätzen und bei grundlegenden Dachsanierungen von Gebäuden sowie zu möglichen Ersatzmaßnahmen und deren Vollzug.

5.0 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder 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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.0 Artenschutz

Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort grundsätzlich zu erhalten sowie die lokale Fledermauspopulation zu unterstützen, sollten bei der Neugestaltung von verbleibenden Freiflächen einheimische Laubbäume und Sträucher mit entsprechendem Nutzungspotenzial verwendet werden. Zudem nutzen viele Vogelarten sowie auch Fledermausarten künstliche Unterschlüpf- und Nisthilfen. Entsprechende Ruhe- und Nistmöglichkeiten können bei Neubauten direkt in die Gebäudefassade integriert werden. Informationen für Planer, Architekten und Bauherren sind übersichtlich auf der Website www.artenschutz-am-haus.de zur Verfügung gestellt. Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die den Vogelschlag vorbeugen (z. B. Ornilux der Fa. Arnold). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In Anlehnung an § 21 (1) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

Haiterbach,

Kerstin Brenner
Bürgermeisterin

Rottenburg,

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner