



Gemeinde

# Jagsthausen

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Gewerbegebiet Burgwiesen – 2. Änderung“

Gemarkung Jagsthausen

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise

Vorentwurf

Planstand: 23.06.2023

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

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

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am      |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am      |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) BauGB und gem. § 4 (1) BauGB   | vom bis |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss   | am      |
| 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |         |
| 5.1 Bekanntmachung   | vom bis |
| 5.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | vom bis |
| 5.3 Beteiligung der Nachbarkommunen  | vom bis |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am      |
| 7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am      |

Zur Beurkundung  
Jagsthausen, den .....

-----  
Bürgermeister

# TEXTLICHER TEIL

Geänderte oder ergänzte Festsetzungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Burgwiesen“ und „Gewerbegebiet Burgwiesen – 1. Änderung“ sind in rot markiert.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.2 GE/E – Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter ist eine Wohnung (§ (3) BauNVO) gem. § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
  - 2.1 GRZ - Grundflächenzahl  
Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.
  - 2.2 GFZ - Geschossflächenzahl  
Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.
  
3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)
  - 3.1 Bauweise  
Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:
    - a = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von max. 125 m.
  - 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen  
Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. §14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
**Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.**
  
4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht ist zugunsten der Energieversorgung Schwaben AG (EVS).

Hinweis: Eine Bebauung oder andere Nutzung des Leitungsrechtes ist nur mit Zustimmung der EVS zulässig.
  
5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 22.10.2018 wird für die im zeichnerischen Teil entsprechend ausgewiesenen Bereiche folgende Maßnahme festgesetzt:

  - Es ist keine Anordnung von Aufenthaltsräumen, die im Zeitbereich nachts eine erhöhte Schutzbedürftigkeit aufweisen (z.B. Wohn- und Schlafräume) zulässig, sofern in diesen Fassadenabschnitten keine nicht-öffnenbaren Fenster vorgesehen werden.

Weitere Details können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

## 6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 6.1 Einzelbäume

Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, bodenständige Laubbäume zu pflanzen. Aufteilung und Inhalt der hiervon betroffenen Flächen sind unverbindlich. Das Nachbarrecht ist zu beachten. Für Grundstückszufahrten darf je Grundstück max. 1 Baum entfallen.

### 6.2 Flächige Anpflanzung 1+2

FA 1: Die Flächen sind, unter Beachtung der Bestimmungen des Nachbarrechtes, in lebhaftem Wechsel gruppenhaft mit standortgemäßen, hochstämmigen Laubbäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Abstand zwischen den Pflanzgruppen max. 15 m.

FA 2: Dichte geschlossene Bepflanzung mit Sträuchern.

## 7. Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützbauwerke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton vor Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang der Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken zulässig.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Die Farbgebung von geneigten Dachflächen hat mit gedeckten, erdigen Farbtönen zu erfolgen. Sattel- und Walmdächer mit mehr als 12° Neigung sind mit kleinteiligen Formaten in ziegelroten Farbtönen zu decken.

#### 1.2 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### 1.3 Fassaden

Zulässig sind Fassaden mit gedeckter, erdiger Farbgebung. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als 50 m Länge sind Fassaden, sofern sie nicht spätestens nach 50 m Länge um das Maß ihrer Höhe verspringen, durch Material- oder Farbwechsel so zu gestalten, dass eine abwechslungsreiche Gliederung entsteht.

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

## 3. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind für Neubauten unzulässig.

## 4. Unbebaute Flächen, Vorgärten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Flächen zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsflächen sind, sofern sie nicht für Grundstückszufahrten benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## 5. Einfriedungen entlang den Grenzen zu den Verkehrsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Tote Einfriedungen sind auf max. 0,3 m Höhe zu beschränken. Höhere Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie mind. 1,0 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

## 6. Gebäudehöhen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut

- im GE/E max. 8,0 m
- im GE max. 10,0 m.

### III. HINWEISE

#### 1. Kulturdenkmal „Pufferzone Welterbe Limes“

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Pufferzone Welterbe Limes. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

#### 2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen sowie am südlichen Rand des Plangebiets im Bereich von Auenlehm mit jeweils unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine des Mittleren Muschelkalks erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Bereich des Auenlehms ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können hier zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

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 Versickerungsanlagen (z.B. 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3. Baugrund

Unter etwa 2-3 m mächtigem Lehm, evtl. auch Terrassenkies und insbesondere im südlichen Bereich unter Talablagerungen, folgen Schichten des oberen Muschelkalks („leichte“ und „schwer lösbarer Fels“ – Klassen 6 und 7 der DIN 18300).



Aufgestellt:

Jagsthausen, den .....

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de