

Landkreis: Schwäbisch Hall  
Gemeinde: Mainhardt  
Gemarkung: Mainhardt

**ENTWURF**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB  
und örtliche Bauvorschriften

## Heilbronner Straße

Aufstellung in beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320200431



**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 26.07.2023

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	27.07.2022		
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	05.08.2022		
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	26.07.2023		
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	04.08.2023		
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	14.08.2023	bis	15.09.2023
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	.....		

Ausgefertigt: Mainhardt, den.....

Damian Komor, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Damian Komor, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10,12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**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 „Heilbronner Straße“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> und ein Backshop / Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers asp Projektsteuerung GmbH. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 (3) BauGB).

Zur Berechnung der Abstandsflächen ist der, gem. § 5 (7) S 1 Nr. 3 LBO, für Sondergebiete geltende Faktor von 0,125 anzuwenden.

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

siehe Planeinschrieb

#### a) Grundflächenzahl (GRZ)

Mit den in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis maximal 0,9 zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

#### b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

Technische notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig.

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

von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise (a). Zugelassen sind Einzelhäuser bis zu einer Länge von 60 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

## **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage der Begründung) dargestellten Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Werbeanlagen (Werbepylon/Funkmast ca. 22,0 m, Stele ca. 3,5 m, 5 Fahnenmasten ca. 7,5m) Stützmauern, Treppenanlagen und Einfriedungen, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **1.6 Stellplätze, Nebenanlagen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

a) Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig.

Als Offene Stellplätze gelten auch Stellplätze, die der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nach § 23 (1) Nr. 2 KlimaG BW unterliegen.

b) Nebenanlagen sind nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

a) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.

b) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu pflegen.

### **c) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**

(vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung zu Fledermäusen 5.1)

Vermeidungsmaßnahme V1: Rodungen von Gehölzen müssen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Die Rodung von Sträuchern ist ausschließlich in den Wintermonaten zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gebäudeabbruch muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Winter zwischen 01. Oktober und

28./29. Februar erfolgen. Ist die Einhaltung dieses Zeitraums nicht möglich, bedarf es für den Abbruch einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB), durch die die Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch auf aktive Vogelbruten und einzelne Fledermäuse überprüft werden. Sollten dabei Nachweise erbracht werden, muss der Abbruch bis zu einem Zeitpunkt vertagt werden, an dem sich keine geschützten Arten mehr am Gebäude aufhalten. Februar, vor Beginn der Bauarbeiten erfolgen. Der Zaun darf erst nach Beendigung der Bauarbeiten abgebaut werden.

Vermeidungsmaßnahme V3: Außenbeleuchtungen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Generell sollte nächtliches Kunstlicht auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Nach Möglichkeit sollten vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, deren Oberflächen nicht heißer als 60 °C werden, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern.

Vermeidungsmaßnahme V4: Um eine baubedingte Störung von Fledermäusen durch Lichtemissionen auszuschließen, dürfen Bauarbeiten während des Hauptaktivitätszeitraums von Fledermäusen zwischen dem 01. April und 31. Oktober nicht nach Sonnenuntergang erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V5: Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

#### d) **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

(vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung zu Fledermäusen 5.2)

Ausgleichsmaßnahme A1: Aufgrund des Habitatpotenzials der Gebäude für gebäudebrütende Vogelarten und als Ausgleich für das festgestellte Brutrevier des Hausrotschwanzes sollten an den Neubauten oder an Gebäuden im nahen Umfeld insgesamt vier Nistkästen für Nischenbrüter angebracht werden. Bei der Anbringung ist Folgendes zu beachten:

- Höhe  $\geq$  4 m
- freier An- und Abflug
- Ausrichtung nach Süden oder Osten oder alternativ geschützt im Traufbereich
- keine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung; gute Eignung insb. im Traufbereich
- gute Erreichbarkeit für notwendige Reinigungsarbeiten.

Ausgleichsmaßnahme A2: Aufgrund des Habitatpotenzials der Gebäude für Fledermäuse und als Ausgleich für verbleibende, zeitweise und niederschwellige Beeinträchtigungen der Artengruppe sollte ein Ersatz in Form von Fledermauskästen geschaffen werden. Dies kann entweder in Form einer dauerhaften Integration von Fledermausquartieren an dem Neubau oder in Form von Fledermauskästen erfolgen. Die Anbringung erfolgt vorrangig im Traufbereich, wobei Fenster, Türen und Balkone ausgespart werden, sodass eine Störung durch herunterfallenden Kot ausgeschlossen ist. Eine ost- oder südexponierte Anbringung ist zu bevorzugen, eine ganztägige Sonneneinstrahlung muss allerdings vermieden werden. Die Platzwahl der Kästen sollte in Abstimmung mit einem Fachmann erfolgen.

### **1.8 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

(vgl. auch Schalltechnische Untersuchung, Anlage der Begründung)

- a) Die Anlieferung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans im hinteren Bereich der Rampe zu überdachen und seitlich mit einer Wand zu versehen. Das Dach und die Wand müssen mindesten ein  $R_w = 25$  dB als Schalldämmmaß einhalten.
- b) Es sind Einkaufswagen mit Softdrive-Rollen zu verwenden.

- c) Technik: Der Rückkühler ist nach Westen durch eine 2 m Wand abzuschirmen oder alternativ zu dämmen.

**Hinweise:**

- a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen 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.
- c) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (1) und (6) WG).
- d) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans  
„Heilbronner Straße“:

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

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag. Es sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer maximalen Größe von 40 m<sup>2</sup> zulässig und dürfen die Attika nicht überragen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Werbeanlagen zulässig.

Falls Werbeanlagen beleuchtet werden sollen, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### 2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zugelassen sind Stabgitter und/oder Maschendrahtzäune bis 2,50 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.