

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Brackenheim
Gemarkung: Brackenheim und Meimsheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Burgermühle Nord“

Maßstab 1 : 500

VORENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 4 2014 0194



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, 18.07.2025

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	31.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	15.08.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 25.08.2025	bis	06.10.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) vom 25.08.2025	bis	06.10.2025
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am.....	
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am.....	
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom..... bis	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	

Ausgefertigt: Brackenheim, den.....

.....
Csaszar, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

.....
Csaszar, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 „Burgermühle Nord“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- a) **Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/E)** gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) u. (9) BauNVO.

Nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Schrott- und Autoverwertungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe (§ 1 (5) u. (9) BauNVO).

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

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

Siehe Einschrieb im Plan.

- a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

- b) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung des höchsten Gebäudepunkts ist bei geneigtem Dach (GD) der Dachfirst oder die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdach (FD) ist die Oberkante der Attika für den höchsten Gebäudepunkt maßgeblich.

Werden mehrere Höhenzonen durch ein Gebäude berührt, so ergibt sich die zulässige Gebäudehöhe für dieses Gebäude aus dem Mittel der berührten Höhenzonen.

Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten (z.B. für Klimaanlage, Aufzüge, Solaranlagen) sowie Kamine sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

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

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen ohne Längenbeschränkung, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Zulässige Überschreitungen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO:
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) 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).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

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

- a) Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- c) Offene Stellplätze, ggf. auch überdacht zur Solarnutzung (vgl. Hinweis e), sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden und einen Abstand von mind. 1 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

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

- a) Stellplätze und andere Flächen außerhalb der Baugrenzen, die befestigt werden müssen, sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Die Flächen können mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. hergestellt werden.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung (siehe Grünordnerischer Beitrag) gepflanzt wird.
- c) **Extensive Dachbegrünung:** Die Dachflächen des Hochregallagers und des manuellen Lagers werden extensiv begrünt. Aus der aktuellen Bauplanung ergibt sich eine Dachfläche von 3.700 m². Nach Abzug von Flächen, die aus Brandschutz-, Sicherheitstechnischen oder sonstigen Gründen unbegrünt bleiben müssen, bleiben 80 % der Fläche. Im Baugesuch ist eine dachbegrünte Fläche von mind. 2.960 m² nachzuweisen.

In die Flächen wird eine Substratschicht mit mindestens 10 cm Höhe eingebaut. Die in der Dachbegrünungsrichtlinie des FLL enthaltenen Vorgaben für das Substrat sind einzuhalten. Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung (z.B. Dachbegrünung/Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) einzusäen. Es ist Saatgut gesicherter Herkünfte, Ursprungsgebiet *11 Südwestdeutsches Bergland*, Produktionsraum *7 Süddeutsches Berg- und Hügelland* zu verwenden. Alternativ ist auch eine Begrünung mit Sedumsprossen möglich. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Intensive Dachbegrünung: Die Dachflächen in der Vorzone des Hochregallagers und Verladebereiches werden intensiv begrünt. Aus der aktuellen Bauplanung ergibt sich eine Dachfläche von rd. 800 m². Nach Abzug von Flächen, die aus Brandschutz-, Sicherheitstechnischen oder sonstigen Gründen unbegrünt bleiben müssen, bleiben 80 % der Fläche. Im Baugesuch ist eine dachbegrünte Fläche von mind. 640 m² nachzuweisen.

In die Flächen wird ein Substrat mit mindestens 40 cm Höhe eingebaut. Die in der Dachbegrünungsrichtlinie des FLL enthaltenen Vorgaben für das Substrat sind einzuhalten. Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung (z.B. Dachbegrünung/Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) einzusäen. Es ist Saatgut gesicherter Herkünfte, Ursprungsgebiet 11 *Südwestdeutsches Bergland*, Produktionsraum 7 *Süddeutsches Berg- und Hügelland* zu verwenden.

- d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- e) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Hinweis g) ist zu beachten.
- f) Die Außenbeleuchtung entlang des Radweges und im Gewerbegrundstück ist energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu beschränken. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht, entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin.
Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- g) Für Dach und Fassaden dürfen nur Materialien verwendet werden, aus denen keine belastenden Stoffe insbesondere Schwermetalle, wie Blei, Kupfer, Zink durch Niederschläge gelöst werden können. Ggf. ist eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- h) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Ableitung der Dachwässer und unbelasteter sonstigen Oberflächenwässer hat, soweit möglich, über offene Entwässerungsmulden mit Überlauf in den Vorfluter zu erfolgen. Zur Reduzierung der Hochwasserspitzen ist das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen zu puffern.
- i) Bäume und Sträucher sind rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen im Zeitraum ab dem 1. Oktober und vor dem 1. März zu roden und zu räumen.
Dies betrifft alle Obstbäume und sonstigen Gehölze im Grundstück, Flst.Nr. 5952. Einschränkungen ggf. ergänzen. Holz, Astwerk und Schnittgut sind unverzüglich abzuräumen.
Dies betrifft auch alle Heckengehölze, Einzelbäume und auch Gestrüppe, die für den Ausbau des Anschlusses an die L 1103 entfallen oder zurückgenommen werden müssen.
Liegen die von Gehölzen frei gemachten Flächen über einen längeren Zeitraum brach, so sind sie im Vorfeld von Bauarbeiten ab Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn mindestens alle zwei Wochen zu mähen um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.
- j) Die Grenzen der Grundstücke, Flst.Nr. 5953, 5954, 6849 und 6850 sind deutlich zu kennzeichnen. Für die Dauer der Baumaßnahmen sind sie mit einem Zaun entsprechend R SBB1 bzw. DIN 18920 zu schützen. Ein entsprechender Zaun ist auch an den zurückgenommenen Gehölzen an der L 1103 erforderlich. Zaun und Kennzeichnung sind für die gesamte Bauzeit zu unterhalten.

1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) **Flächiger Pflanzzwang (PZ):** Die Flächen werden am Ende der Hochbau-Arbeiten hergerichtet und rekultiviert. Bodenverdichtungen werden gelockert. Die Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkünfte (Ursprungsgebiet 11 *Südwestdeutsches Bergland*) als Magerwiese einzusäen. Die Saatgutmischungen im Anhang sind zu beachten. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
In der Fläche ist über Eck eine Baumreihe aus 16 Obst- oder Wildobstbäumen zu pflanzen. Zu pflanzen sind Hochstämme, Stammumfang min. 14 - 16 cm.
Notwendige Stützmauern und Aufschüttungen zur Modellierung des Geländes sind in den Pflanzflächen zulässig.

- b) **Fassadenbegrünung:** Für die Nord- und Westfassade des Hochregallagers ist eine Fassadenbegrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzusehen. Die vom Laub der Pflanzen überdeckte Fläche sollte mindesten 15 % der Fassadenfläche groß sein. Ggf. sind geeignete Klettergerüste anzubringen. Am Fuß der Fassade sind geeignete und ausreichend große Pflanzbeete vorzusehen. Ergänzend sind auch Pflanzkübel an den Dachrändern möglich. Eine ausreichende und dauerhafte Bewässerung und Pflege ist sicherzustellen. Die in der Fassadenbegrünungsrichtlinie des FLL enthaltenen Vorgaben sind einzuhalten.

Entsprechendes gilt für die Westfassade des manuellen Lagergebäudes und die Südfassade des Hochregallagers. Auch eine Begrünung der Ostfassaden ist möglich soll aber nicht als zwingend festgesetzt werden.

Hinweis:

- a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz 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) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) 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) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- e) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- f) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- g) Mutterboden bzw. Oberboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (s. § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Boden von Straßenseitenflächen sollte möglichst wieder auf neu entstehenden Seitenflächen abgedeckt werden.

- h) Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

Die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) sind zu beachten. Des Weiteren wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgermühle Nord“:

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

- a) Dachform und Dachneigung: siehe Planeinschrieb.
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Auf die Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 1.8 b) zur Fassadenbegrünung wird verwiesen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante (bei geneigten Dächern) bzw. die Oberkante der Attika (bei Flachdächern) nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

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

a) Einfriedungen

Feste Einfriedungen sind nur als Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 2,5 m Höhe zulässig. Im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden dürfen sie Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

Entlang von Feldwegen, landwirtschaftlichen Flächen sind jegliche Einfriedungen mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzugrünen.

b) Stützmauern

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem angrenzenden Gelände zulässig. Höhere Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie abgetreppt ausgeführt werden. Dabei muss das waagerechte Stufenmaß mindestens 0,5 m betragen.

Stützmauern entlang von Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen sind mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Stützmauern sind einzugrünen.

2.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1986-100 zu beachten. [Festlegung Mindest-Volumen und Drosselabgabe erfolgt im weiteren Verfahren].