

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Erlenbach
Gemarkung: Erlenbach, Flur Binswangen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Innovationsquartier Straßenäcker, 1. Abschnitt“

Maßstab 1 : 500

VORENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach dem Rahmenplan von JOTT-Architekten, Frankfurt, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320240752



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 13.01.2026

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	30.01.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	07.02.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 17.02.2026 bis	20.03.2026
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 17.02.2026 bis	20.03.2026
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: Erlenbach, den.....

.....
Mosthaf, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am.....
Zur Beurkundung:

.....
Mosthaf, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 „Innovationsquartier Straßenäcker, 1. Abschnitt“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) Urbanes Gebiet mit Einschränkungen (MU/E) gem. § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) u. (9) BauNVO.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (§ 1 (5) u. (9) BauNVO). Maßgeblich für die Zentrenrelevanz ist die Sortimentsliste des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (siehe nachrichtliche Übernahme unter Hinweise).

Die Ausnahmen nach § 6a (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im urbanen Gebiet wird festgesetzt, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig ist (§ 6a (4) Nr. 1 BauNVO).

b) 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 mit zentrenrelevantem Sortiment. Maßgeblich für die Zentrenrelevanz ist die Sortimentsliste des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (siehe nachrichtliche Übernahme unter Hinweise). Eine branchenübliche Verkaufstätigkeit, die im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird, ist bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² zulässig (§ 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 (§ 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Mindest- und Höchstmaß, siehe Einschrieb im Plan.

c) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan in Metern (m) als Höchstmaß festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweils ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut oder Attika). Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

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

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen i.S. der offenen Bauweise.

1.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Zwischen den Gebäuden innerhalb des Plangebiets beträgt die Tiefe der Abstandsflächen mind. 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m. Zu den Außenseiten des Plangebiets sind die Abstandsflächen gemäß der landesrechtlichen Regelung einzuhalten (vgl. § 5 (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg).

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

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO:

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit

- untergeordneten Bauteilen (insbesondere Balkone),
- Eingangs- und Terrassenüberdachungen,
- Terrassen sowie
- Vorbauten bis 5 m Breite

um bis zu 1,5 m sind zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.6 Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss 2,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend dafür ist die Vorderkante der Dachüberstände.

b) Nicht überdachte Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.7 a) sind zu beachten.

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

a) Die Befestigung von Stellplätzen im Urbanen Gebiet (MU) darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je 5 Stellplätzen mindestens ein Baum gepflanzt wird. Artenempfehlung siehe Umweltbericht.

c) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind nicht zulässig.
- f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- g) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen (Artenempfehlung siehe Umweltbericht).
- h) Dachflächen müssen zu mindestens 80% mit einer Substratdicke von mindestens 15 cm dauerhaft und fachgerecht extensiv begrünt werden – ausgenommen technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln. Die Pflege bzw. Unterhaltung der begrünten Dachfläche bedarf eines naturnahen und grundwasserunschädlichen Düngers.

1.8 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Siehe Einschrieb.

Zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen (z.B. Fußgänger-Stege, Aufenthaltsbereiche usw.) sind auf der öffentlichen Grünfläche zulässig. Die Grünflächen sind als extensiv genutztes, artenreiches Grünland anzulegen.

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

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im zeichnerischen Teil durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Umweltbericht).
 - b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe Umweltbericht).
- Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des flächigen Pflanzzwangs zulässig.

Hinweise:

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) 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) Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet Neckarsulm (Neckartalau) (Zone IIIB). Die Schutzbestimmungen sind einzuhalten.
- d) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- e) 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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- f) 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.
- g) Für Fenster- und Glasflächen die größer als 2m² sind und zu den Außenbereichsflächen hin geplant sind, wird empfohlen, Vogelschutzglas der Kategorie 1 zu verwenden.
- h) Bezüglich der Starkregensituation wurde eine gutachterliche Überprüfung des Plangebiets vorgenommen, siehe Anlage 2 der Begründung. Dabei wird insbesondere auf potenzielle Überflutungsgefahren sowie auf vorhandene Starkregenkarten hingewiesen und über bauliche Eigenmaßnahmen aufgeklärt. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen über die Homepage der Gemeinde Erlenbach (www.erlenbach-hn.de).

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB) zu Festsetzung Nr. 1.1:

Sortimentsliste für zentrenrelevanten Einzelhandel im Regionalplan 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken (Stand 15.08.2025)

1. Sortimente der Grundversorgung sind zentrenrelevant: Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren/Kosmetik.

2a. Zentrenrelevante Sortimente sind neben Nr. 1: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Blumen, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation, Baby-/Kinderartikel, Spielwaren, Sportbekleidung/Sportschuhe/Sportartikel (ausgenommen Sportgroßgeräte wie Fitnessgeräte, Surfboards, E-Bikes), Foto/Optik, Bastelartikel, Kunst/Antiquitäten, Uhren/Schmuck, Musikalien.

2b. In der Regel sind folgende Sortimente zentrenrelevant: Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Teppiche (ohne Teppichböden), Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innovationsquartier Straßenäcker, 1. Abschnitt“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag.
- b) Farbgebung der Dächer und Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
- c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante nicht überragen.

Freistehende Plakattafeln, die größer als 2 m² sind, sind unzulässig.

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

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

a) Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Stabgitter-, Maschen- oder Knüpfdraht – bis 2 m Höhe zulässig. Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf). Ebenfalls zulässig sind als Einfriedung montierte Module zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Solarzäune).

b) Stützmauern

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.