

Gemeinde Dörzbach, Stadt Krautheim

Hohenlohekreis

Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal II“ mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften sowie Änderung Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ in Teilbereichen

Bebauungsplanverfahren nach § 8 ff BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



VORHABENTRÄGER:

**Gemeinde Dörzbach
Marktplatz 2
74677 Dörzbach**

STAND: 17.11.2025



WALTER Ingenieure

Friedrichstraße 1/1 · 74706 Osterburken
Telefon: 06291 62 06-0 · Fax: 06291 62 06-50
E-Mail: info-os@walteringenieure.de

www.walteringenieure.de

Verfahrensvermerke:

- | | | | |
|----|--|-----|-----|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat | am | |
| | Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Oedheim | am | |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB | vom | bis |
| | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB | vom | bis |
| | Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt und Webseite | am | |
| 3. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat | am | |
| 4. | Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.2 BauGB | vom | bis |
| | Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
gem. § 3 (2) BauGB | vom | bis |
| | Bekanntmachung der Auslegung | am | |
| 5. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat | am | |
| 6. | Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am | |
| 7. | Inkrafttreten | am | |

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Dörzbach, 17.11.2025

gez.:.....

Herr Kümmerle
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	4
1.1	Art der Baulichen Nutzung	4
1.1.1	<i>Bauweise</i>	4
1.1.2	<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	4
1.1.3	<i>Nebenanlagen</i>	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	5
1.3.1	<i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	5
1.3.2	<i>Festsetzung der Höhenlage</i>	5
1.4	Verkehrsflächen	5
1.5	Sichtdreiecke	5
1.6	Flächen zur Versickerung von Dachflächenwasser	6
1.7	Beleuchtung	6
1.8	Pflanzangebote/Pflanzerhaltung	6
1.9	Wasserfläche mit Wasserabflussrecht	7
1.10	Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	7
1.11	Ordnungswidrigkeiten	8
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)	8
2.1	Denkmalschutz	8
2.2	Grundwasserschutz	8
2.3	Bodenschutz	8
2.4	Einfriedungen	8
2.5	Grundwasser	9
2.6	Niederschlagswasser	9
2.7	Hochwasser	9
2.8	Gewässerrandstreifen	9
2.9	Erneuerbare Energie	9
2.10	Zisternen	9
2.11	Altlasten	9
2.12	Baugrubenaushub	10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal II“ mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften sowie Änderung Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ in Teilbereichen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal II“ mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften sowie Änderung Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ in Teilbereichen wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

GI (e) = eingeschränktes Industriegebiet: §9 BauNVO i.V.m. §4. BImSchV

Im GI (e) sind die in §9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

1.1.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die im Plan eingetragene festgesetzte abweichende Bauweise wird folgendes festgesetzt:

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:

Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Nach jeweils einer Gebäudelänge von bis zu 100 m ist ein Höhenversatz des Daches bei gleichbleibender Dachform um mindestens $\pm 1,5$ m oder ein Wandversatz um mindestens $\pm 1,5$ m notwendig.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

1.1.3 Nebenanlagen

(§9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind (z.B. Garagen und Stellplätze), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 a BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 mit § 18 BauNVO)

1.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Im Industriegebiet ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) mit 235,50 – 235,80 müNN festgesetzt.

Von der Festsetzung kann maximal um +1,0 m / -0,5 m abgewichen werden.

Maximal zulässige Gebäudehöhe über der EFH, siehe Eintragungen im Lageplan.

Bei Pult-, Flach- und Shettdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

1.3.2 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit Abs. 3 BauGB und §18 BauNVO)

Die maximale Fertigfußbodenhöhe (FFH) über NN von Gebäuden wird gemäß Planeintrag begrenzt.

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Von der im Lageplan dargestellten Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gehwege kann beim Straßenausbau geringfügig abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

1.5 Sichtdreiecke

(§ 9 (1) 10 und 6 BauGB)

Sichtdreiecke sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Die in den Sichtwinkel des Kreuzungsbereichs fallenden Bereiche (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung sowie Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

1.6 Flächen zur Versickerung von Dachflächenwasser

(§ 9(1)14 BauGB)

Die Sammlung von unbelastetem Dachflächenwasser in Zisternen und / oder Retensionsmulden ist abhängig vom Emissionsgrad des Betriebes.

Die schadlose Ableitung dieses Niederschlagswassers ist nachzuweisen.

1.7 Beleuchtung

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

1.8 Pflanzangebote/Pflanzerhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Eintragung im Lageplan.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen.

Je angefangene 2.500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Pro 10 Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

Die verkehrsbegleitende Pflanzgebotsfläche entlang der Planstraße kann für notwendige Zufahrten um maximal 15 m pro 100 m Pflanzgebotslänge unterbrochen werden.

Im Pflanzgebot pfg1 ist eine alleearartige Pflanzung von großkronig werdenden heimischen Laubbäumen anzupflanzen und zu unterhalten.

Ein Pflanzabstand von 8 m bis 10 m ist einzuhalten.

Im Pflanzgebot pfg2 ist eine stufig aufgebauter Hecken-/Gehölzsaum mit großkronigen einheimischen Laubbäumen anzupflanzen und zu unterhalten.

Pro 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume I. Ordnung (Stammumfang mind. 20 cm), 2 weitere Bäume niedriger Ordnung und 5 Sträucher zu pflanzen.

Im Pflanzgebot pfg3 ist ähnlich einer Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist in einer Reihe durchzuführen, wobei ein Abstand von 4 m zum Feldweg einzuhalten ist.

Im Pflanzgebot pfg1 und pfg2 ist im Bereich der Entwässerungsrinne eine Anpflanzung von wasserreinigenden Pflanzen vorzunehmen. Die Wahl des Pflanzenstandortes erfolgt nach standortgerechter Eignung der Pflanze.

Siehe hierzu Anlage 1 „Gebietsheimische Gehölze“.

Bei der Ansaat und evtl. notwendigen Nachsaaten ist autochthones, artenreiches Saatgut mit Wiesenknopf zu verwenden. Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften:

- Keine Düngung, Vermeidung von Eutrophierung durch angrenzende Nutzung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Kein Einsatz von sehr schweren Maschinen.

1.9 Wasserfläche mit Wasserabflussrecht

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die Baugrundstücke sind in gekennzeichneten Bereich mit einer Wasserfläche einschließlich eines Wasserabflussrechtes zur Sicherung des Abflusses des unbelasteten Oberflächenwassers sowie dem Recht zur Instandhaltung zugunsten der Gemeinde Dörzbach zu belasten. Das Recht ist auf Dritte übertragbar.

1.10 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 1a (3) BauGB, § 9 (1a) Satz 2 BauGB)

Zum Ausgleich der auf den Baugrundstücken im Gl(e) - Bereich zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden neben festgesetzten Pflanzgeboten auf einigen Baugrundstücken selbst, innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen Flächen verschiedene ökologische Ausgleichsmaßnahmen (= Grünflächen und Pflanzgebote) festgesetzt (siehe entsprechende Eintragungen im Lageplan).

Durch diese Festsetzungen werden planinterne Biotoppunkte für den Ausgleich erzielt.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Verhältnis der versiegelbaren Flächen der Verkehrsanlagen zu den überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet. Im Gl(e) - Bereich werden durch den Bebauungsplan Gewerbe-Industrie-Park "Mittleres Jagsttal II" mit insgesamt 1,78 ha Baugebietsfläche überbaubare Grundstücksflächen von insgesamt 16.726 m² inkl. 1.470 m² private Grünfläche geschaffen. Daneben entstehen versiegelbare Verkehrsflächen von 1.114 m².

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt Hohenlohekreis geregelt.

1.11 Ordnungswidrigkeiten

(§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Denkmalschutz

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 und § 27 DSchG).

2.2 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor 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 (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Bei einer tieferen Gründung der Gebäude ist mit Grundwasser zu rechnen.

2.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§4 Abs. 1 BodSchG).

Durch Tiefenlockerung sind eventuelle vorhandene Verdichtungen durch Baustellenfahrzeuge oder Baustelleneinrichtungen zu beseitigen.

2.4 Einfriedungen

Um Wanderungskorridore zu erhalten, wird empfohlen die Einzäunung mit einem Bodenabstand von 25 cm zu installieren.

2.5 Grundwasser

Bei einer tieferen Gründung der Gebäude ist mit Grundwasserandrang zu rechnen.

2.6 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben bzw. in die angrenzenden Grabensysteme einzuleiten.

2.7 Hochwasser

Basierend auf den Ergebnissen der Hochwassergefahrenkarten (Stand: 2014) ist innerhalb des Bebauungsplangebietes mit Überflutungen des natürlichen Geländes bei Hochwasserereignissen der Jährlichkeit HQ100 zu rechnen.

2.8 Gewässerrandstreifen

Entlang der Gewässer 2. Ordnung sind Gewässerrandstreifen entsprechend der nach § 68 b Wassergesetz (WG) für den Innenbereich geforderten Mindestbreite von 5,00 m zu berücksichtigen.

2.9 Erneuerbare Energie

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

2.10 Zisternen

Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen ist im Baugenehmigungs-/Kenntnisgabeverfahren darzustellen. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang an die Wasserversorgung zu beantragen. Die Nutzung einer Brauchwasseranlage im Haushalt nach §13 (3) TrinkwV 2001 ist dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 13 Abs. 1).

2.11 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 LBodSchAG und den §§1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.

Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

2.12 Baugrubenaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist - soweit er keine Schadstoffe enthält - in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und schonend zu behandeln. Falls eine Verwertung nicht unmittelbar möglich ist, ist der Oberboden fachgerecht zwischenzulagern. Bei der Zwischenlagerung von Mutterboden ist darauf zu achten, dass insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Aktivität erhalten bleiben. Die Mietenhöhe sollte bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten 1,50 m und bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten 2,50 m nicht überschreiten. Beim Aufsetzen der Miete darf diese nicht verdichtet werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu lockern. (§ 202 BauGB und §§ 1 und 4 BBodSchG).

Dörzbach, 17.11.2025

gez.:.....
Herr Kümmerle
Bürgermeister