



Große Kreisstadt

**Bad Rappenau**

Landkreis Heilbronn

## **Bebauungsplanänderung**

# **„Mühläcker II – 2. Änderung“**

Gemarkung Bad Rappenau

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen**

Satzung

Planstand: 25.09.2025

**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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 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 20.03.2025                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 30.04.2025                 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss  | Am 20.03.2025                 |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,<br>Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und<br>Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |                               |
| 4.1 Bekanntmachung   | vom 05.05.2025 bis 06.06.2025 |
| 4.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | vom 05.05.2025 bis 06.06.2025 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 23.10.2025                 |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung  
Bad Rappenau, den .....

-----  
Oberbürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

Neben den Änderungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung „Mühlacker II – 2. Änderung“ werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlacker II“ (rechtskräftig seit 04.06.1993) und „Mühlacker II – 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 02.06.2005).

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen (nur für Kraftstoffe, bei denen eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen ist).

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke werden für unzulässig erklärt.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### 1.2 SO<sub>PV</sub> - Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen.

Im SO<sub>PV</sub> sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Photovoltaikmodule in aufgeständerter Form, die punktuell in den Untergrund eingerammt oder geschraubt werden. Punkt- oder Streifenfundamente aus Beton können ausnahmsweise zugelassen werden.
- technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen und den Solarmodulen untergeordnet sind (z.B. Stromspeicher und -wandler, Kameramasten, (unterirdische) Kabelleitungen),
- Zufahrten und Wartungsflächen in wasserdurchlässiger Ausführung.

Ausnahmsweise können im sonstigen Sondergebiet: Photovoltaik – SO<sub>PV</sub> Nebenanlagen zugelassen werden, die nicht der Zweckbestimmung dienen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzung nur bis zu dem Zeitpunkt nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Anlagen zulässig ist, zu dem die Anlagen mehr als zwei Jahre nicht betrieben werden.

Nach Ablauf der Frist ist die Anlage vollständig zurückzubauen. Im Bereich des Sondergebietes wird die Bebauungsplanänderung „Mühlacker II – 2. Änderung“ aufgehoben und das bisher geltende Planungsrecht wieder hergestellt.

**Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden im GE und im SO<sub>PV</sub> bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die den Bestimmungen und Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) entgegenstehen, so lange ausgeschlossen, bis eine Befreiung von der WSG-VO erfolgt oder durch das Landratsamt in Aussicht gestellt werden kann.**

**Die Hinweise unter III. 6. sind zu beachten.**

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

### **2.1 GRZ - Grundflächenzahl**

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist im GE mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

Im Sondergebiet SO<sub>PV</sub> berechnet sich die Grundfläche aus der durch die Modultische überdeckten Fläche (maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Module/ Modultische). Um- und Durchfahrten bleiben unberücksichtigt.

### **2.2 GFZ - Geschossflächenzahl**

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

### **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

### **2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch maximale Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH<sub>max</sub>) entsprechend Planeintrag begrenzt.

Abweichungen nach unten mit der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig. Die Erdgeschossfußboden-höhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

### **2.5 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) entsprechend Planeintrag.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe ( $EFH_{max}$ ). Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen etc. sowie Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

## **2.6 Maximale PV-Modulhöhe ( $MH_{max}$ )**

Die Höhe der Solarmodule darf bezogen auf die mittlere Geländehöhe, die nach der Eckpunktmethodem ermittelt wird, maximal 3,50 m betragen.

## **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:

o = offene Bauweise

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

## **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

### **4.1 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Gewerbegebiet in den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

## **5. Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zur Gas- und Stromversorgung zugunsten der Süwag AG.

Leitungsrecht zur Entwässerung zugunsten der Stadt Bad Rappenau.

## **6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **6.1 Einsatz & Pflege der Freiflächenphotovoltaikanlage**

Alle Flächen im Sondergebiet Photovoltaik, die nicht durch Unterhaltungswege, Zufahrten und Nebenanlagen beansprucht werden, sind als extensiv gepflegte Mähwiese zu entwickeln. Die Ersteinrichtung der Grünfläche hat nach Installation der PV-Anlage durch streifenweisen Umbruch des Grünlands und Einsatz mit regional- und standorttypischem Saatgut (Regiosaatgutmischung gesicherter Herkunft Ursprungsgebiet 11), das mittels Bodenproben auf den vorliegenden Boden abzustimmen ist, oder durch sukzessive Selbstbegrünung zu erfolgen.

Die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd ab dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Dabei ist mit insektenfreundlichen Messerbalken abschnittsweise zu mähen. Die Schnitthöhe muss mindestens 10 cm betragen. Dabei sind wechselnde Altgrasstreifen stehen zu lassen. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer (FD) einer maximalen Dachneigung von 0° bis 5°.

Für überdachte Stellplätze (Carports) sind auch einseitig geneigte Pultdächer bis max. 28° zulässig, wenn Sie einer solaren Nutzung dienen.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Dachbegrünung**

Es wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Sie bietet aus umwelttechnischer Sicht zahlreiche Vorteile (Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, Regenwasserrückhalt, Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung von Ersatzlebensräumen für Insekten, etc.).

#### **2. grelle/glänzende Materialien und Farben**

Auf Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollte mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie verzichtet werden, um Beeinträchtigungen des Verkehrs und des Landschaftsbildes zu vermeiden.

#### **3. kleintierdurchlässige Einfriedungen**

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren sollten Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen

#### **4. insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sollte die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

#### **5. Vogelschlag an Glasflächen**

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden.

Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen sind der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu entnehmen.

## 6. Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der Schutzzonen II sowie III und IIIA des Wasserschutzgebietes „WSG ZWECKVERBAND WVG MÜHLBACH (BBR ESELSBRUNNEN)“ (Nr. 125.034).

Die Bestimmungen der dort geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 21.10.1993 sind zu beachten.

Insbesondere wird durch das Landratsamt Heilbronn auf die Verbotstatbestände der besonders sensiblen Zone II des Wasserschutzgebiets hingewiesen. Dies sind u.a.:

1. *Errichten und wesentliches Erweitern baulicher Anlagen*
2. *Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender, flüssiger, fester oder gasförmiger Stoffe (Ausnahme unbehandeltes Holz)*
3. *Errichten, wesentliches Erweitern und Ändern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen*
4. *Vornahme von Abgrabungen von mehr als einem Meter Tiefe*
5. *Anlegen und wesentliches Erweitern von Drainagen und Vorflutgräben*

Grundlage für die Befreiung von den Verboten der WSG-VO können erteilt werden, wenn

1. *überwiegende Gründe der Allgemeinheit dies erfordern oder*
2. *eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften wegen besonderer Schutzvorkehrungen nicht zu besorgen ist*
3. *die Durchführung der Vorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

Für einen Antrag auf Befreiung von der Schutzgebietsverordnung für Freiflächenphotovoltaikanlagen sind laut Landratsamt Heilbronn nachfolgende Kriterien zu beachten (nicht abschließend):

1. *Ein fachliches Konzept zum Schutz des Bodens und Grundwassers wird erstellt, in dem auch geeignete Schutz- und Beweissicherungsmaßnahmen identifiziert sind.*
2. *Zur Beurteilung der Gefährdung sind die Errichtung, der Betrieb, der Rückbau und mögliche Havarie- und Störungsfälle zu berücksichtigen.*
3. *Das Erschließen von Grundwasser ist grundsätzlich nicht gestattet.*
4. *Bereits vorliegende Beeinträchtigungen und Gefährdungen im Wasserschutzgebiet bzw. in der Zone II sind zu berücksichtigen.*
5. *Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung existiert ein Konzept für eine ggf. erforderliche Not- oder Ersatzversorgung. Dies kann auf dem Maßnahmenplan nach §16 TrinkwV aufbauen.*
6. *Ein Abstand von mindestens 100 m vom Fundament der Erzeugungsanlage zur Zone I ist einzuhalten.*
7. *Vorhaben dürfen sich nicht negativ auf die Betriebsorganisation der Wasserversorgung auswirken.*

8. *Eingriffe in den Untergrund dürfen keine erhebliche und dauerhafte Minderung der natürlichen Schutzfunktion der Deckschichten verursachen.*
9. *Beim Bau der Anlagen ist eine Verminderung des dauerhaften Rückhaltevermögens des Bodens (Pufferfunktion) zu vermeiden. Eingriffe in den Boden und Untergrund sind daher zu minimieren.*
10. *Das Risiko von Stoffeinträgen ist zu minimieren und die Vorgaben der AwSV sind zu beachten.*
11. *Stoffe dürfen nur so gelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist (§ 48 Absatz 2 WHG).*
12. *Alle auf der Baustelle Beschäftigten sind vor dem Beginn der Arbeiten auf die Lage im Wasserschutzgebiet hinzuweisen und entsprechend zu unterweisen.*

## **7. Bodenschutz und Bodenschutzkonzept**

Bei erforderlichen Bodenabtragungen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes ist der Mutterboden zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Sofern bei Umsetzung des Vorhabens auf einer nicht versiegelten, unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept (BSK) erforderlich. Die Anforderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind zu beachten.

## **8. geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objekt-bezogene, dem Bauvorhaben angemessene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **9. Bergbauberechtigung**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Michael-Klaus“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg.

Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

## **10. Anbaubeschränkungszone L 1107**

Das Plangebiet liegt teilweise in der Anbaubeschränkungszone (20 m) gemäß § 22 StrG. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

## **11. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone BAB 6**

Das Plangebiet liegt teilweise in der Anbauverbotszone (40 m) und in der Anbaubeschränkungszone (100 m) gemäß § 9 FStrG. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

## **12. Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamt**

Das Fernstraßen-Bundesamt ist gemäß § 9 Abs. 2c FStrG im Rahmen des (Bau-)Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.10.2025 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Bad Rappenau, den

Der Oberbürgermeister

.....  
(Siegel)

.....  
Sebastian Frei