

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Leingarten
Gemarkung: Großgartach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Kirchhausener Straße Ost“

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2026 0266



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 08.07.2026

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)
und Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. Auslegungsbeschluss
(§ 3 (2) BauGB) am 24.07.2026

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)
und ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet
bzw. der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 30.07.2026

Veröffentlichung im Internet bzw.
öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 03.08.2026 bis 06.09.2026

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und
der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) am.....

Ausgefertigt: Leingarten, den

Steinbrenner, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Steinbrenner, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a 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 gem. § 13a BauGB „Kirchhausener Straße Ost“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO: „Ärztehaus und Café“

Zulässig sind:

- Gebäude und Nebenanlagen, insbesondere Stellplätze, zur Nutzung als Ärztehaus
- Gebäude und Nebenanlagen, insbesondere Stellplätze, zur Nutzung als Café mit untergeordnetem Backwarenverkauf.

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

Siehe Einschriebe im Plan.

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

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

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) und in Meter über Normalhöhe Null (NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Der HGP wird durch den höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut oder Attika) definiert.

Technische notwendige Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig. Diese Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Maßgebend ist die Rohfußbodenhöhe. Unterschreitungen sind zulässig.

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

offen, zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (o).

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

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen 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, Stellplätze

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

a) Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Überdachungen, insbesondere aufgrund der Photovoltaikpflicht (vgl. Hinweis d), sind zulässig. Die Vorgaben nach 1.7 a) sind zu beachten.

b) sonstige Nebengebäude

Sonstige Nebenanlagen, soweit als Gebäude beabsichtigt, müssen von öffentlichen Verkehrsflächen Abstände von mind. 0,5m einhalten.

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 darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Die nicht überbauten und für Erschließung notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.

c) Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Vögeln ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink, inkl. deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

e) Artenschutzfachliche Maßnahmen:

Zur Kompensation des Brutplatzverlustes eines Blaumeisenpaars und eines Kohlmeisenpaars sind 3 Meisenkästen mit Lochdurchmesser 32 mm und von 3 Meisenkästen mit Lochdurchmesser 28 mm im Umfeld des Plangebiets (z.B. verbleibende Gehölze im westlichen Plangebiet, Hecken im Umfeld) zu platzieren.

Zur Kompensation des Brutplatzverlustes vom Hausrotschwanz sind 3 Halbhöhlenkästen an Gebäuden zu platzieren.

Für Rodungen im Plangebiet sowie den Abbruch des Bestandsgebäudes ist die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 (kein Eingriff vom 01.03.-30.09.) einzuhalten.

1.8 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 1.8 b).
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen - , Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss. **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

1.9 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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 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).
- c) Das Plangebiet liegt in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Leinbachtal" der Stadt Heilbronn, der Gemeinde Leingarten, der Gemeinde Massenbachhausen und der Stadt Schwaigern (LUBW-Nr. 133). Die Vorgaben der Rechtsverordnung sind zu beachten.
- d) 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.
- e) Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand

genommen werden. 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. offene bzw. lehrerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- f) Die nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 9 (1) S. 1 LBO). 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) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- h) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).
- i) Bei den entstehenden Gebäuden 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 hierzu finden Sie unter:
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf
- j) Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen. Oberboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Wird bei dem Vorhaben auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und ist bei der Bauantragstellung der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

k) Zum Thema Starkregenschutz finden Sie alle Informationen und Karten hier:

<https://www.leingarten.de/leben-und-wohnen/bauen-und-wohnen/starkregenschutz>

- l) Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Schöne Renate“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalzen berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalzen fanden 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.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchhausener Straße Ost“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: siehe Planeintrag.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich begrüntes Flachdach. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit extensiv begrünter Flachdachkonstruktion zu versehen.

b) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ausgenommen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden, die Ansichtsfläche ist auf max. 10m² beschränkt. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante nicht überragen.

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

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

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 1,5 m Höhe zulässig. Module zur Nutzung von erneuerbaren Energien (sog. „Solarzäune“) sind ebenfalls zulässig.

Von Fußwegen und befahrbaren Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

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.

2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von privaten Grundstücksflächen ist, über dezentrale Einrichtungen gedrosselt, in die Ortskanalisation einzuleiten. Es gilt eine Einleitbeschränkung in den Ortskanal, die auf 10 l/s x ha für T = 5 J. der unbebauten Fläche festgesetzt ist.

Hinweis: Die Abflussbeschränkung von $q_{nat} = 10 \text{ l/(s*ha)}$ (unbebaute Fläche) bis T = 5 J. kann durch verschiedene Maßnahmen wie Mulden-Rigolen-Systeme oder Retentionszisternen erreicht werden und ist im Entwässerungsgesuch entsprechend nachzuweisen.