

Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“

Bebauungsplan

**"Verbindungsstraße zwischen der B 39a und
der L 1102 – 1. Änderung (Kreisverkehr)"**

08125024_0795_029_01_BV

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Textteil

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet: Rauschmaier Ingenieure GmbH
Bietigheim-Bissingen, den 06.05.2024/a/kah Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Hinweise und Verfahrensvermerke ergänzt: Rauschmaier Ingenieure GmbH
Bietigheim-Bissingen, den 05.08.2025/b/kah

Verfahrensvermerke ergänzt: Rauschmaier Ingenieure GmbH
Bietigheim-Bissingen, den 01.12.2025/kah

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes entspricht.

Weinsberg, den 08.12.2025

Birgit Hannemann,
Bürgermeisterin und Verbandsvorsitzende

INHALT	SEITE
I. Rechtsgrundlagen.....	1
II. Textliche Festsetzungen.....	2
II.A Planungsrechtliche Festsetzungen	2
III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	3
IV. Verfahrensvermerke.....	9

I. Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch 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) geändert worden ist,

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

PlanZV 90 (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Der Bebauungsplan setzt die räumlichen Grenzen fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Ellhofen, der Stadt Weinsberg oder des Zweckverbands „Gewerbegebiets Weinsberg/Ellhofen Am Autobahnkreuz“ werden aufgehoben.

II. Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil zum Bebauungsplan.

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

II.A.1. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen: Fahrbahnen, Verkehrsgrünflächen, Feldweg, Böschungen und Entwässerungsgräben/-mulden.

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 10 % über- oder unterschritten werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf nicht auf die benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke zu- bzw. abgefahren werden.

II.A.2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

(§ 9 Abs.5 BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Lehensteinsfelder Grubenfeld VI“ des Landes Baden-Württemberg, die dazu berechtigt Steinsalz aufzusuchen und zu gewinnen. Bisher wurde in diesem Feld kein Steinsalz gewonnen. Sollte künftig Steinsalz aufgesucht und gewonnen werden, sind bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl.I S.1310) wird Schadensersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

II.B Örtliche Bauvorschriften

(§74 LBO)

Keine Festsetzungen

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

III.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

III.2 Niederschlagswasser

Auf § 45 b Abs.3 WG (Ableitung von Niederschlagswasser) wird hingewiesen. Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnahe über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer gedrosselt eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

III.3 Wild abfließendes Wasser

Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (das gilt gemäß Abs. 4 auch für Wasser, das nicht aus Quellen stammt) auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

III.4 Starkregen

Die Grundstücke können bei Starkregenereignissen betroffen sein.



III.5 Bodendenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege hat derzeit keine Hinweise auf Bodendenkmale im Planbereich. Es wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

III.6 Bodenschutz

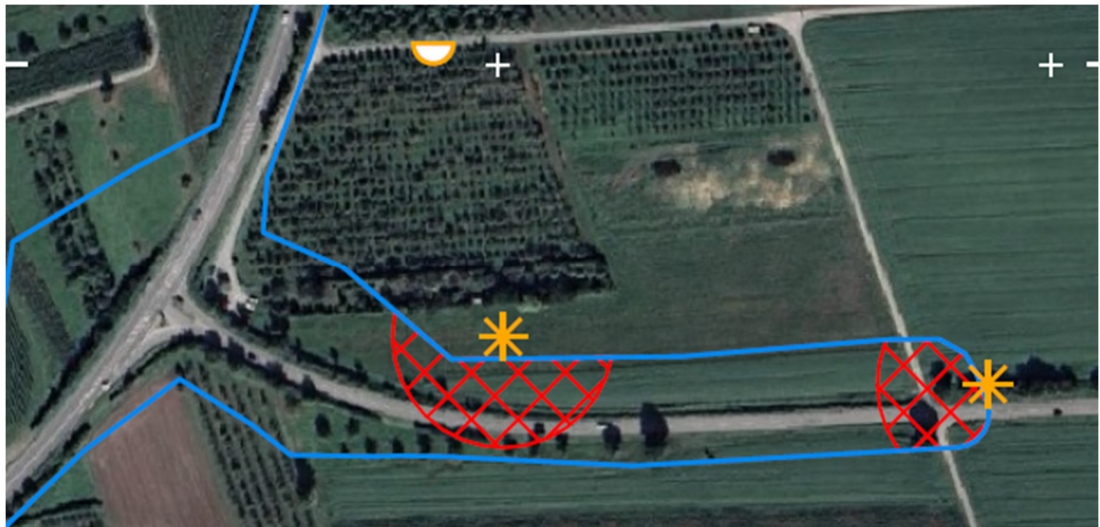
Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder, der Einrichtungen auf dem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. Weitere Information finden sich in der LABO Vollzugshilfe zu §§ 6 – 8 BBodSchV.

Außerdem wird auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen.

III.7 Abfallbeseitigung - Altlasten

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt sofort zu verständigen.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise der seit dem 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.



Kampfmittelfreiheit ist noch nicht abschließend untersucht worden. Der Luftbildauswerter schließt aus zwei unmittelbar benachbarten Bombenkratern, dass in der Nähe auch undetonierte Blindgänger liegen könnten, die er im Luftbild nicht sehen konnte.

III.8 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) gilt: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Gemäß § 6 Abs. 2 LBOAVO (Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung) sind in den Bauzeichnungen zum Baugesuch die Ansichten der geplanten baulichen Anlage unter Angabe des vorhandenen und künftigen Geländes darzustellen.

III.9 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen ausgehen. Diese sind nach den bisherigen Erkenntnissen ortsüblich und daher zu dulden.

III.10 geschützte Biotope

Im Kartenwerk der LUBW sind die etwa 1999 auf den Böschungsflächen neu gepflanzten Gehölze des Straßenbegleitgrüns in der Neukartierung von 2020 als Feldhecken vermerkt. Betroffen sind jeweils Teilbereiche der Biotope

Nr. 168211250749 Feldhecken entlang B39a, südwestlich Ellhofen

Nr. 168211250022 Gehölze an Bundesstraße westl. Ellhofen

Nr. 168211250780 Feldhecken westlich der B39a



III.11 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten. Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen, unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandeln. Diese Arten sind in der Planung z.B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs.5 S.1 Nr.2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG, bedarf es der Genehmigung der zuständigen Behörde, wenn Gehölzen und/oder Saatgut in der freien Natur außerhalb ihrer Vorkommensgebiete verwendet werden sollen.

III.12 Straßenschilder und Straßenbeleuchtung

Auf § 5b des Straßenverkehrsgesetzes (STVG) BW wird hingewiesen. § 5b Abs.6: Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

III.13 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

III.14 Nachbarrechtsgesetz

Auf die Abstandsvorschriften der §§ 12 Nachbarrechtsgesetzes BW (Hecken), 15 (Waldungen) und 16 (sonstige Gehölze) wird hingewiesen.

III.15 Anbaubeschränkung

Auf den Anbauabstand mit baulichen Anlagen zur B 39a gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) wird hingewiesen. Außerdem wird auf die Schutzmaßnahmen in § 28 StrG hingewiesen.

III.16 Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher Landkreis Heilbronn:

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung	1) kalkhaltig
		b) Feldhecke	2) sauer
		c) Ufergehölz	3) feucht-nass
		d) Vogelschutzgehölz	4) trocken
		e) Pioniergehölz	5) sonnig
		f) Bienenweide	6) halbschattig

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Hedera helix	Efeu	b,d,f	3,6
Ligustrum vulgare	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

IV. **Verfahrensvermerke**

Beschluss des Gemeinderats Ellhofen zur Delegierung des Verfahrens an den GVV		am 21.03.2024
1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und 13 BauGB)	am 06.05.2024
2.	Ortsübliche Bekanntmachung im Internet (§ 4a Abs.4 BauGB) im Nachrichtenblatt der Stadt Weinsberg in der Ellhofener Heimatschau	am 17.05.2025 am 17.05.2025 am 17.05.2025
3.	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 17.05.2024 bis 28.06.2024
4.	Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mail vom 14.05.2024 Frist bis 28.06.2025
5.	erneuter Beschluss zur Veröffentlichung (§ 4a Abs.3 BauGB)	am 05.08.2025
6.	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung (Amtsblätter der Mitgliedsgemeinden) im Internet (§ 3 Abs.2 Satz 5)	am 15.08.2025 am 15.08.2025
7.	erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.08.2025 bis 26.09.2025
8.	erneute Einholung von Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs.3 BauGB) Frist zur Stellungnahme	Mail vom 11.08.2025 bis 26.09.2025
9.	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB und § 74 LBO)	am 01.12.2025
10.	Ortsübliche Bekanntmachung im Internet (§ 4a Abs.4 BauGB) im Nachrichtenblatt der Stadt Weinsberg in der Ellhofener Heimatschau	am 12.12.2025 am 12.12.2025 am 12.12.2025
11.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)	ab 12.12.2025