

Landkreis: Ostalbkreis
Gemeinde: Stadt Heubach
Gemarkung: Heubach

Vorentwurf

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Nahwärmeversorgung Heubach - Nord Erweiterung“

vom 19.08.2026
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 8):

PlanWerkStadt
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Telefon (07363) 919794
Telefax (07363) 8160934

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

Diese Satzung wurde mit der ortsüblichen
Bekanntmachung und der Bekanntmachung
ihrer Genehmigung am im Amtsblatt
rechtsverbindlich und liegt ab.
diesem Zeitpunkt im Baurechtsamt zu
jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Bestandteil der Satzung ist der Lageplan des
Büros Plan Werk Stadt, Westhausen
vom im Maßstab 1 : 500 sowie die
textlichen Festsetzungen gleichen Datums.

Heubach, den

Heubach, den

.....
Dr. Joy A. Alemazung Bürgermeister

.....
Dr. Joy A. Alemazung Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Nahwärmeversorgung Heubach - Nord Erweiterung“.

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nahwärmeversorgung Heubach - Nord Erweiterung“ (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

SE Sondergebiet Energieversorgung § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung und Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder aus der Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. Satellitenblockheizkraft für Biogas etc.) und die hierfür erforderlichen Nebenanlagen.

2. Grundflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16-20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

0,8 Grundflächenzahl GRZ 0,8

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 und 18 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen ist absolut in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgelegt.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) wird festgesetzt: 445,0 m ü. Normalnull (NN)

Ausnahme:

Für sonstige technisch erforderliche Anlagen (Schornsteine etc.) sind ausnahmsweise Überschreitungen der max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB, §§ 12, 21a bis 23 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Die Gebäude müssen im Sinne der Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
Die max. Gebäudelänge ist nicht beschränkt, sie ergibt sich aus den im Lageplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).
Neu zu errichtende Gebäude mit Flachdächern und flach geneigte Pultdächer sind zu begrünen

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit sie dem Charakter des Sondergebietes entsprechen, allgemein zulässig.

7. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf 0,125 der jeweiligen Wandhöhe festgesetzt.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der nördlichen Entlastungsstraße (Flurstück 970/23) keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

Ein- und Ausfahrten auf die Böbinger Straße sind zulässig.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Leitungsrecht Strom und Fernwärme

Leitungsrecht zu Gunsten der Netze NGO (20 kV – Leitung).

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Ggf. ist eine Verlegung, die in Abstimmung mit dem Energieversorger erfolgt, erforderlich.

Leitungsrecht Wasser

Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (Fallleitung DN 1200).

Innerhalb des Schutzstreifens von 8 m beiderseits der LW-Leitungsachse sind unterkellerte Gebäude und Gebäude mit hochwertiger Nutzung nicht zulässig.

Für nicht unterkellerte Gebäude mit untergeordneter Nutzung, wie z.B. Garagen, Schuppen usw. kann der Mindestabstand im Einzelfall in Abstimmung mit dem Zweckverband Landeswasserversorgung (LW) auf bis zu 6 m verkürzt werden.

Innerhalb des Schutzstreifens von 4 m beiderseits der LW-Leitung sind Geländeänderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Pflanzungen von großkronigen Bäumen unzulässig.

Hinweis: Der zulässige Abstand für sonstige Bepflanzungen beträgt gemäß Merkblatt DVGW GW 125 mindestens 2,50 m von der Stammachse zur Leitungsaußenhaut.

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Nahwärmeversorgung Heubach - Nord Erweiterung“

Landesbauordnung (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung und bauliche Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer.

Neu zu errichtenden Gebäude Flachdächer sind mit einer min. 15 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht und darunter mit einer Retentionsvorkehrung (Speicherlamellen) zu versehen und mit standortgerechten Stauden und Gräsern extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen der Dachflächen abgesehen werden, die für Dach- und Technikaufbauten, sowie der zur Minderung der Niederschlagswasserretention nur mit einer Kiesschicht zu versehenen Flächen notwendig sind. Die Begrünung muss min. 70 % der jeweiligen Dachfläche betragen.

Ein Überstellen der begrünten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Glänzende oder die Sonne reflektierende Materialien sind für Dach- und Fassadenflächen unzulässig. Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs. 1 Anhang Nrn. 21 und 22 LBO sind davon nicht berührt.

Bei frei sichtbaren Glasflächen über 25% Fassadeanteil und bei Fensteröffnungen über 1,5 m² sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelanprall an Glasflächen (z. B. flächig aufgeklebte Muster, vorgelagerte Sprossierung, etc.) zu realisieren. Nicht ausreichend sind einzelne, aufgeklebte Vogelsilhouetten.

2. Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o. ä.).

Wenn eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann (z. B. LKW-Stellplätze, gewerbliche Wasch- und Lagerplätze etc.), sind sie nur aus wasserundurchlässigen Belägen zulässig.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Anpassung des vorhandenen Geländes an die geplante Bebauung sind Geländemodellierungen in folgendem Umfang zulässig:

Abgrabungen bis max. 1,0 m

Aufschüttungen bis max. 4,50 m

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Stützmauern nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze zulässig.

4. Äußere Gestaltung von Stützmauern (§ 74 (1) 1 LBO)

Stützbauwerke und sonstige massive Mauern auf der Grenze entlang der östlichen Grenzen des Geltungsbereiches sind nur bis max. 3,50 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig.

5. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Holzzäune, geschnittene Hecken, Stabmattenzäune oder sonstige offene Konstruktionen zulässig. Geschlossene, blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.

Sie dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze einhalten. Aufschüttungen und/oder Stützmauern sind auf die Höhe anzurechnen.

6. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen durchzuführen.

7. Regenwasserrückhaltung und -ableitung

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller nicht extensiv begrünter Dachflächen ist durch eine vom Eigentümer herzustellende, selbst entleerende, offene Erdmulde oder einen vergleichbaren Regenwasserrückhalteraum zu puffen.

Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufs von mindestens 3,0 m³ pro 100 m² angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,15 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche in die Mulden einleiten. Bei Ausführung eines Retentionsdach und/oder Dachbegrünung reduziert sich das bereitzustellende Rückhaltevolumen entsprechend.

Sollte die Regenwasserrückhaltung über eine Erdmulde erfolgen, muss diese eine bewachsene Bodenzone mit einer Mindestsubstratstärke von 30 cm haben. Die Erdmulden müssen eine Mindestfläche von 10 - 15 % der Dachfläche aufweisen, der Wasserstand in der Mulde sollte beim Anspringen des Notüberlaufs bei ca. 30 cm liegen.

Das verunreinigte Wasser von wasserundurchlässigen Hofflächen ist über einen separaten Kanal abzuleiten und ggf. nach geeigneter Behandlung (Ölabscheider u.a.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.

8. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung und hier nur an den Gebäudeaußenwänden zulässig. Beleuchtete Werbeanlage dürfen die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung bzw. ablenken). Hierzu gehört auch, dass eine Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf einer möglichen LED-Werbeanlage nicht zugelassen ist.

III. Hinweise zum Bebauungsplan „Nahwärmeversorgung Heubach - Nord Erweiterung“

1. Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Emissionen

Dies impliziert, dass die gesamte technische Gebäudeausrüstung im Freien so auszulegen ist, dass eine Schallleistung von 74 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

2. Baugrunduntersuchung

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend der DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke" bzw. gemäß der DIN EN 1997-2 werden empfohlen.

3. Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die Lage in der Senke zum Klotzbach hin, ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. eine Überflutung der Fläche nicht auszuschließen. Bei der Bebauung sind daher besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Eigensicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier Überschwemmungsgefahr) erforderlich.

Empfohlen werden u.a. wasserdichte und überflutungssichere Keller (inkl. Abgänge, Lichtschächte, Lüftungen etc.) sowie ggf. Geländemodellierung auf den Baugrundstücken zum Fernhalten / Vorbeileiten von Oberflächenwasser am Gebäude oder Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das abflussrelevante umliegende Gelände.

4. Hochwassergefährdung

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Regierungspräsidiums Stuttgart liegt der östliche Planbereich im Überschwemmungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ extrem) des Klotzbachs. Es sind bauseits ausreichende Schutzvorkehrungen gegen eine Hochwassergefährdung vorzusehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der HQ 100 Linie.

Auffüllungen und sonstige bauliche Maßnahmen (z.B. Geländeböschungen), die in den angrenzenden Überschwemmungsbereich (HQ 100) hineinragen, sind unzulässig.

5 Heizölverbraucheranlagen

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in Risikogebieten (= HQ extrem) gemäß § 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen sind nur außerhalb des HQ 100 und HQ extrem zulässig.

6. Ableitung von Oberflächenwasser

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen.

Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden.

Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

7. Wasserversorgung/Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen, sowie das Landratsamt Ostalbkreis, als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge der Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

8. Bodenfunde § 20 DSchG

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Ostalbkreis Untere Denkmalschutzbehörde, oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

9. Bodenschutz

§ 4 BodSchG

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wiederzuverwerten.

10. Altablagerungen

(LBodSchAG, LKreiWiG)

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, FB Altlasten und Bodenschutz, hinzuzuziehen (§ 23 (1) LKreiWiG)

11. Hinweise zum Artenschutz

(§ 41a und 44 ff BNatSchG, § 21 NatSchG BW)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Gem. § 21 NatSchG BW sind „Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich [...] zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigungen und Schädigungen überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden“.

Weiter wird auf den zukünftigen in Kraft tretenden § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) hingewiesen.

Die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung und das Merkblatt „Hinweise in der Bauleitplanung zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zum Schutz von Vögeln an Glasfronten“ ist zu beachten