



Gemeinde

# Obrigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Hinterfeld Teilbereich Schelberg“

Gemarkung Obrigheim

**Textlicher Teil:**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**

Vorentwurf

Planstand: 11.07.2024

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 der Bebauungsplanänderung 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.

### 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      |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am      |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB  | vom bis |
| 4. Anhörung der Behörden<br>gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin)  | am      |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss  | am      |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,<br>Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und<br>Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |         |
| 6.1 Bekanntmachung   | vom bis |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | vom bis |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen  | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am      |
| 8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB   | am      |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am      |

Zur Beurkundung  
Obrigheim, den .....

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

Neben den Änderungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung „Hinterfeld Teilbereich Schelberg“ werden die nachfolgenden textliche Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterfeld Teilbereichsänderung im Bereich der Flurstücke-Nr. 5310, 5319, 5321, 5323 bis 5326, 5328 und 5343“ (rechtskräftig seit 21.04.2005).

### 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,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Fremdwerbung und Tankstellen werden für unzulässig erklärt.

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

#### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

##### 2.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

~~e~~ — = ~~offene Bauweise~~

~~a<sub>100 m</sub>~~ = ~~abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise insoweit abweicht, dass Gebäudelängen bis 100 m zugelassen werden.~~

### **3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zur Abwasserableitung zugunsten des Abwasserzweckverbands Elz-Neckar.

Leitungsrecht zur Regenwasserableitung zugunsten der Gemeinde Obrigheim.

Aufgestellt:

Obrigheim, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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