

**Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A“  
auf Gemarkung Neckarelz**

Abwägung und Satzungsbeschluss

# Anlage 2

**Satzung mit Zeichnerischem Teil,  
Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften,  
sowie Anlagen zur Satzung**

**Satzung**  
**der Großen Kreisstadt Mosbach**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A“**  
**zur Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Heilbronner Straße, Nr. 2.42“**

**Gemarkung Neckarelz**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Mosbach hat am ..... auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) 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), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. S. 25) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71) den Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A“ auf Gemarkung Neckarelz und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung, Lageplan im Maßstab 1 : 500, Anlage Nr. 1.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Anlagen:

Anlage Nr. 1	Bebauungsplan zeichnerischer Teil, M 1 : 500
Anlage Nr. 2	Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg

Der Satzung beigefügt sind:

Begründung

## **§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan mit all seinen Teilen tritt am Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

## **§ 4 Aufhebung bestehender Rechtsverhältnisse**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Baugesetzbuch treten alle vorherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A“ außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“ werden durch den Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A“ geändert bzw. ergänzt.

## **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

Mosbach, den

---

Julian Stipp, Oberbürgermeister



Ergänzte bzw. geänderte Festsetzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Heilbronner Straße, Nr. 2.42" in Rot:

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

- 2.1 **0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.2 **1,55** maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 2.3 **IV** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 2.4  $GH_{max} = 15,5\text{ m}$  maximale Gebäudehöhe ab EFH (siehe textliche Festsetzungen)
- 2.5  $EFH = 157,50\text{ m}$  festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü.NN

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1  $a_{60m}$  abweichende Bauweise mit Längenbeschränkung auf 60,0 m
- 3.2 Baugrenze

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 4.2 Fläche für Stellplätze
- 4.3 Fläche für Nebenanlagen: "Standplätze für Abfallbehälter"
- 4.4 Fläche für Nebenanlagen: "Fahrradabstellplätze"
- 4.5 Fläche für Tiefgaragen

#### 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 5.1 Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (61 <= III < 66 dB (A))  
Grenze zw. Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich II
- 5.2 Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (66 <= IV < 71 dB (A))  
Grenze zw. Lärmpegelbereich IV und Lärmpegelbereich III
- 5.3 Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (71 <= V < 76 dB (A))  
Grenze zw. Lärmpegelbereich V und Lärmpegelbereich IV

#### 6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

#### 7. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 anzupflanzender Einzelbaum

### 8. SONSTIGE PLANZEICHEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- 8.1 Umriss projektierte Wohnanlage (Darstellung unverbindlich)
- 8.2 bestehende Gebäude
- 8.3 projektierte Außenanlage (Darstellung unverbindlich)
- 8.4 bestehende Parzellierung ALK Stand 05/2022
- 8.5 bestehender Fahrbahnrand
- 8.6 bestehende Bahngleise der Bahnlinie Heidelberg - Heilbronn
- 8.7 Planung Straßenausbau "Am Waldhauer"
- 8.8 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
maximale Gebäudehöhe	Bauweise
Dachform mit Dachneigung	

### RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025 geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010,357, 358 ber. S. 416), die zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.

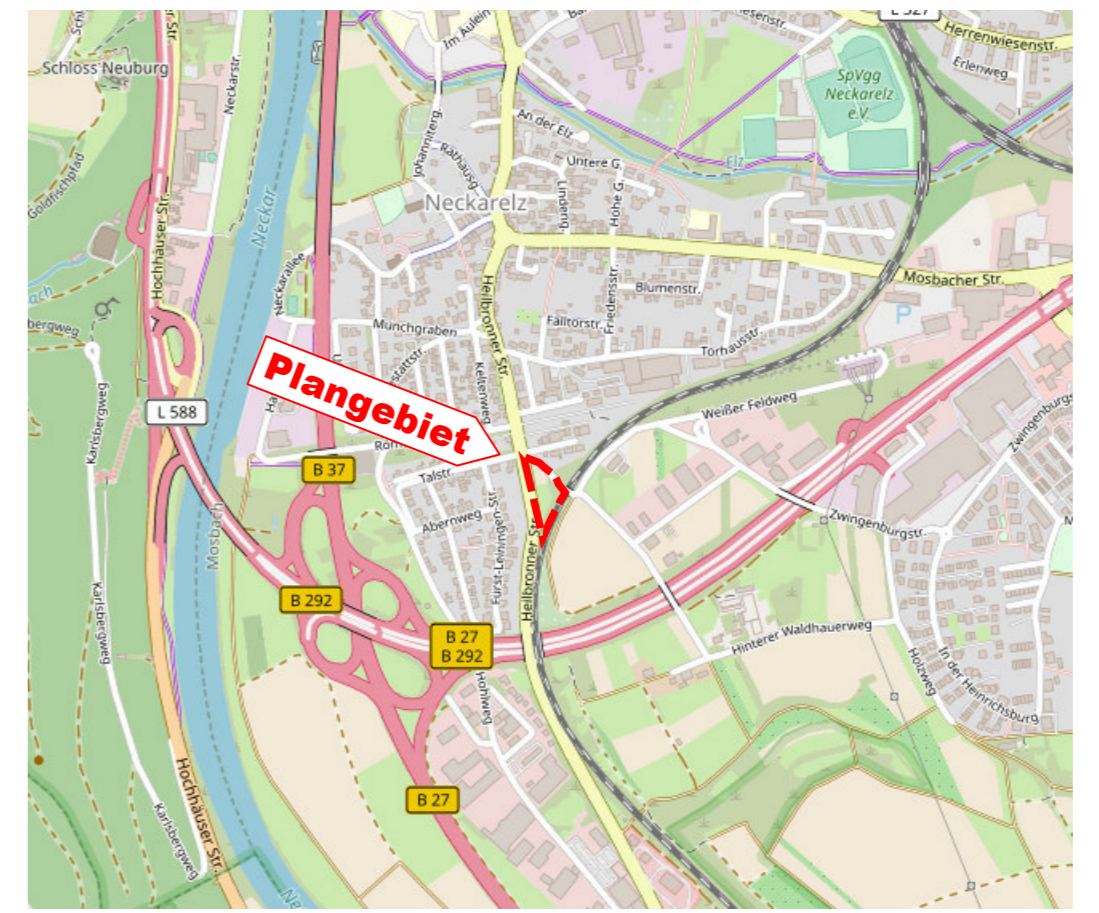
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr.189) geändert worden ist.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB (im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB) am 17.12.2025
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 07.02.2026
3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
  - 3.1 Bekanntmachung am 07.02.2026
  - 3.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 09.02.2026 bis 13.03.2026
  - 3.3 Beteiligung der Nachbarkommunen vom 09.02.2026 bis 13.03.2026
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am
5. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

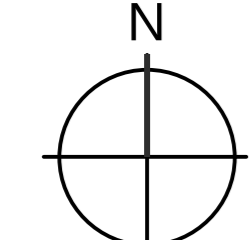
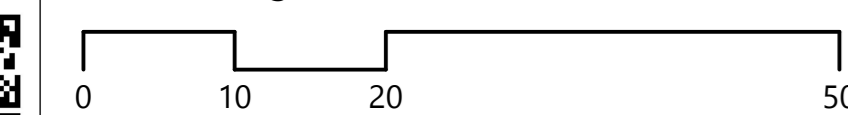
### ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage OpenStreetMap, unmaßstäblich)



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			
Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage
24.03.2026	Gla/Cun		1
gezeichnet	Cun		Projekt Nr. 4243

Stadt: Mosbach  
 Stadtteil: Neckarelz  
 Projekt: Bebauungsplan  
**Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A**  
 Planstand: Satzung  
 Maßstab: 1 : 500

Die Stadt:  
 Mosbach, den \_\_\_\_\_  
 Der Oberbürgermeister \_\_\_\_\_



## **Bebauungsplan**

# **„Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A“**

Gemarkung Neckarelz

**Textlicher Teil:            Planungsrechtliche Festsetzungen  
   Örtliche Bauvorschriften**

Satzung

Planstand: 24.03.2026

**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



# TEXTLICHER TEIL

Geänderte oder ergänzte Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“ sind in rot markiert. Darüber hinaus behalten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“ ihre Gültigkeit.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

#### 1.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- a = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60,0 m

#### 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone und untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

### 2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

#### 2.1 Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

#### 2.2 Nebenanlagen: Standplätze für Abfallsammelbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

Trafostationen sind als Nebenanlagen ohne Begrenzung des Volumens auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **2.3 Nebenanlagen: Fahrradabstellplätze**

(Überdachte) Fahrradabstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

### **2.4 Garagen**

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen allgemein zulässig.

## **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf insgesamt maximal 39 Wohneinheiten im Plangebiet beschränkt.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

~~Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. Ergibt sich bei der Ermittlung eine Bruchzahl, ist aufzurunden.~~

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird für die größeren Wohnungen (>60 m<sup>2</sup>) auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Aufgestellt:

Mosbach, den

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

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



## **Bebauungsplan**

# **„Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A“**

Gemarkung Neckarelz

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 24.03.2026

**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



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
<b>4.</b>	<b>Umfang der Planänderung</b>	<b>3</b>
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
4.2	Örtliche Bauvorschriften	4
<b>5.</b>	<b>Erschließung und Technische Infrastruktur</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	4
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	5
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	5
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	5
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>6</b>
7.1	Zeitplan	6
7.2	Kosten und Finanzierung	6

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Für ein Bauvorhaben an der „Heilbronner Straße“ auf Gemarkung Neckarelz wurde am 22.02.2025 der Bebauungsplan „Heilbronner Straße, 2.42“ aufgestellt bzw. rechtskräftig. In vier Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses sollten insgesamt 27 Wohneinheiten entstehen. Eine entsprechende Regelung zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten wurde daher in den Bebauungsplan übernommen. Auf Grund einer Änderung des Plankonzeptes ist nunmehr eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen. Es sollen insgesamt 39 - überwiegend kleinere - Wohnungen entstehen.

Darüber hinaus ist in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im Hinblick auf die ursprünglich geplanten großen Wohnungen festgelegt, dass die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs 1 LBO) auf 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung erhöht wird. Bei den nun vorgesehenen überwiegend kleineren Wohnungen erscheint jedoch ein Stellplatz pro Wohnung ausreichend. Die Stellplatzverpflichtung soll daher künftig nach Wohnungsgröße differenziert werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die vorgesehene Errichtung eines Mehrfamilienhauses wird weiterhin dringend benötigter Wohnraum innerhalb des Siedlungsgefüges im Umfeld von Mosbach im Sinne der Innenentwicklung geschaffen.

# 2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A“ wurde am 17.12.2025 im Gemeinderat gefasst.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A“ befindet sich auf Gemarkung Neckarelz an der „Heilbronner Straße“ etwa 3 km von der Altstadt von Mosbach entfernt. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 2121. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,3 ha.

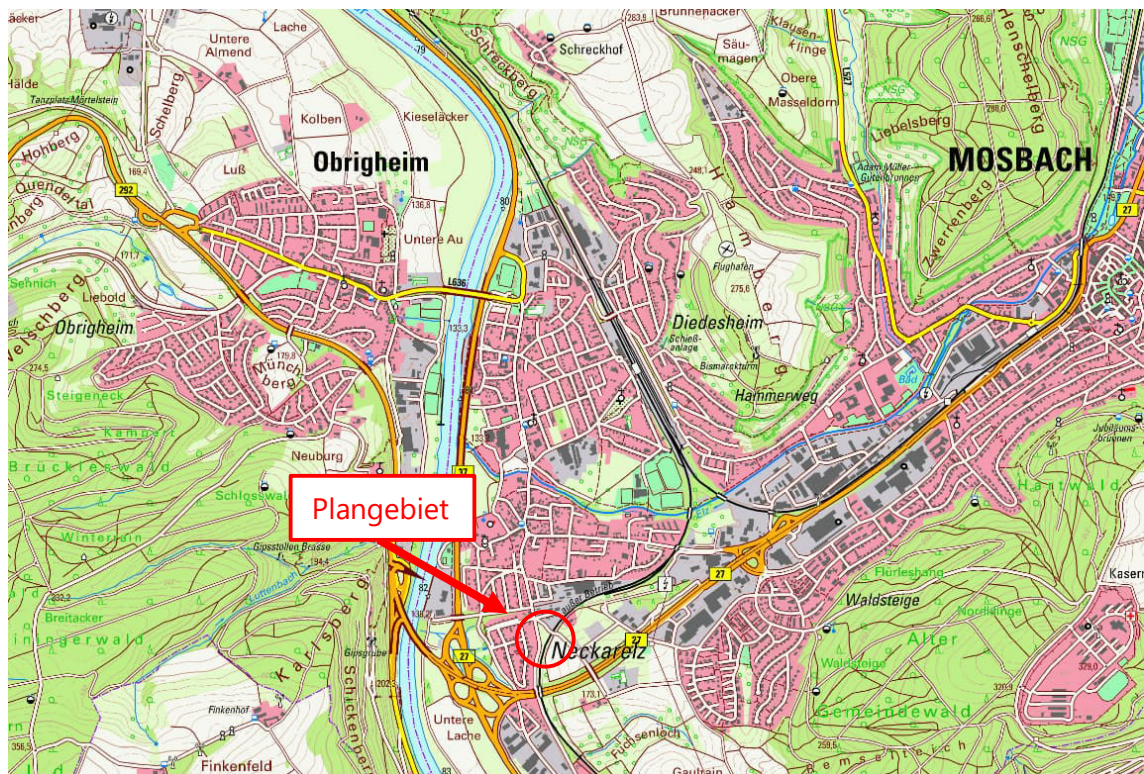


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die „Heilbronner Straße“ im Westen und durch die Straße „Am Waldhauer“ im Norden bzw. Nordosten begrenzt. Daran schließt sich die bestehende Wohnbebauung von Neckarelz an. Im Süden bzw. Südosten befinden sich zahlreiche Baumbestände sowie die Eisenbahnlinie in Richtung Heidelberg und Heilbronn. Bislang wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist bereits geprägt durch die angrenzende Wohnbebauung am Ortsrand von Neckarelz. Diese wird westlich angrenzend an die „Heilbronner Straße“ von einer zweigeschossigen Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern geprägt.



Abb. 2: Digitales Orthophoto (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Heilbronner Straße“.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Im Bereich des Flst. 763/24 verläuft ein Mischwasser- und Regenwasserkanal der Stadt Mosbach. Weiterhin sind durch die bereits angrenzende Bebauung Wasserleitungen und Stromleitungen in unmittelbarer Nähe in der Straße „Am Waldhauer“ vorhanden.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für das Plangebiet besteht der seit 22.02.2025 rechtskräftige Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“.

## **4. Umfang der Planänderung**

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

## **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um eine zu hohe Versiegelung der Fläche zu vermeiden, werden Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze bzw. Nebenanlagen (Fahrradstellplätze und Abfallbehälter) für zulässig erklärt.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Gewährleistung einer maßvollen Verdichtung und zur Ermöglichung der Errichtung kleinerer Wohnungen wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 39 Wohneinheiten festgesetzt.

## **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird für Wohnungen >60 qm auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem in ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden. Für die kleineren Wohnungen (<60 qm) ist ein Stellplatz ausreichend.

## **5. Erschließung und Technische Infrastruktur**

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende „Heilbronner Straße“ möglich.

Die technische Versorgung (Strom, Telefon, Wasser) kann über das angrenzende bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Ausgleich der zulässigen Eingriffe erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“.

Durch die Bebauungsplanänderung im Sinne der Zielsetzung unter 1.1 erfolgt lediglich eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten sowie die Staffelung der Anzahl der Stellplätze nach der Wohnungsgröße. Eine Bebauung ist bereits jetzt durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan möglich.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Die Planänderung umfasst lediglich eine Erhöhung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten und eine Verschiebung der Flächen für Stellplätze, Tiefgarage und der Flächen für Nebenanlagen. Weiterhin wird eine Staffelung der erforderlichen Stellplätze nach Wohnungsgröße aufgenommen. Eine Erhöhung der Überbaubarkeit ergibt sich durch die Änderungen nicht.

Der Umfang möglicher Eingriffe und die Gefahr artenschutzrechtlicher Konflikte wird somit durch die Planänderung gegenüber dem gültigen Planungsrecht nicht erhöht. Für die Regelungsinhalte der Planänderung ist somit kein Vollzugsdefizit im Hinblick auf den Artenschutz zu erwarten. Aus diesem Grund wird von einer artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen.

## 6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“ verbindlich Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Freigabe der Dachflächen für eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse
- Vorgabe von Pflanzgeboten auf dem Baugrundstück zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Neben der Sicherung günstiger Belüftungseffekte ist auch die Sicherung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld von Bedeutung. Die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes ist möglichst zu vermeiden. Durch die geringfügige Nachverdichtung im Sinne einer Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf dem Baugrundstück zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die gesetzliche Verpflichtung gewährleistet.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel auch weiterhin in ausreichendem Maße die Belange des Klimaschutzes. Durch die bestehenden Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

## 6.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Eine Gefährdung durch Hochwasser ist am Planstandort nicht gegeben. Es befinden sich keine Überschwemmungsflächen bzw. Überschwemmungsgebiete im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung.

Im Rahmen der mittlerweile vorliegenden Starkregenrisikomanagements der Stadt Mosbach ergibt sich bei einem extremen Abflussereignis keine erhöhte Gefährdung durch Starkregen im Plangebiet. Es befinden sich darüber hinaus auch keine Abflussbahnen innerhalb des Plangebietes. Lediglich im Nordosten am Randes Plangebietes ergibt sich eine kleinteilige Fläche mit Überflutungstiefen von maximal 50 cm.

Eine besondere Gefährdung durch Starkregen ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes somit nicht.

## **7. Angaben zur Planverwirklichung**

### **7.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Frühjahr 2026 abgeschlossen werden.

### **7.2 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Planung werden vom Vorhabensträger übernommen.

Aufgestellt:

Mosbach, 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)