



Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften

„Nordstraße“

in Neuhausen ob Eck

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

**bhmp**

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nordstraße“

Projekt-Nr.

25122\_1u2

Bearbeitung

M. Sc. B. Kohler

M. Sc. C. Denzinger

Interne Prüfung: IMA

Datum

09.03.2026

## **bhmp**

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-von-Stephan-Straße 25

79100 Freiburg

+49 761-766969-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jochen Bresch, AG Mannheim HR B 703532

Sitz der GmbH: Heinrich-Hertz-Straße 9 in 76646 Bruchsal

# VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 06.04.2024

Änderung Aufstellungsbeschluss 06.05.2024

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB \_\_\_\_\_

## Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB von \_\_\_\_ bis \_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB von \_\_\_\_ bis \_\_\_\_

## Veröffentlichung im Internet/ Offenlage

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung und Billigung des Entwurfs für die Offenlage \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB \_\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB von \_\_\_\_ bis \_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB von \_\_\_\_ bis \_\_\_\_

## Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB \_\_\_\_\_

## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Neuhausen ob Eck, den \_\_\_\_\_

DIE BÜRGERMEISTERIN

SIEGEL

\_\_\_\_\_  
Marina Jung, Bürgermeisterin

---

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungs-  
beschlusses  
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Neuhausen ob Eck bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

## Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Örtlichen Bauvorschriften
  - C Hinweisen
- 04 Begründung Teil 1
- 05 Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06 Zusammenfassende Erklärung (wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Ausgleich Feldlerche & Null-Monitoring-Bericht
- Luftbildauswertung
- Erschließungsgutachten

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung 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) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 811.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)



01

# Satzungen

zum

Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften

„Nordstraße“

in Neuhausen ob Eck

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

**bhmp**

# SATZUNGEN

Gemeinde



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Nordstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen ob Eck hat am .....

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 03.11.20217
  - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 05.03.2010
  - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24.07.2000
- den Bebauungsplan „Nordstraße“ sowie
  - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nordstraße“

als Satzungen beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom ..... maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom .....,
2. dem Textteil (03) mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. ...-...),
  - B Örtlichen Bauvorschriften (S. ...-...) und
  - C Hinweisen (S. ...-...)
  - D Nachrichtlichen Übernahmen (S. ...-...)in der Fassung vom .....,

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom .....) mit Umweltbericht (05, in der Fassung vom ....., § 9 Abs. 8 BauGB),
- eine zusammenfassende Erklärung (06, in der Fassung vom .....) und
- Anlagen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung in der Fassung vom 12.02.2024, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 24.06.2025 (ergänzt am 19.09.2025), Feldlerchenausgleichskonzept in der Fassung vom 03.06.2025 (ergänzt am 03.06.2025 und 09.09.2025, Luftbilddauswertung in der Fassung vom 17.11.2025, Erschließungsgutachten in der Fassung vom 24.11.2025).

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).



02

## Zeichnerischer Teil

zum

Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften

„Nordstraße“

in Neuhausen ob Eck

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

**bhmp**



03

## Textlicher Teil

zum

Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften

„Nordstraße“

in Neuhausen ob Eck

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

**bhmp**

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	1
1. Art der baulichen Nutzung .....	1
1.1. Urbanes Gebiet.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.1. Höhe baulicher Anlagen.....	2
2.2. Grundflächenzahl.....	2
2.3. Geschossflächenzahl.....	2
3. Bauweise.....	2
4. Flächen für den Gemeinbedarf .....	3
5. Verkehrsflächen .....	3
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	4
1. Grundstücksgestaltung.....	4
1.1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke .....	4
2. Stellplatzverpflichtung .....	4
C HINWEISE.....	5
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	5
2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen .....	5
3. <b>Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen</b> .....	5
4. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung .....	6
5. Bodenfunde .....	6
6. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke .....	6

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Vorgaben aus einem Konzeptvergabeverfahren, das die Grundlage für die Entwicklung dieses Gebietes bildet. Die nachfolgenden Festsetzungen zeigen die Vorgaben aus dem Auslobungstext auf. Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren, nach finaler Beurteilung und Bewertung der Konzepte konkretisiert und ergänzt.

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

### 1.1. Urbanes Gebiet

§ 6a BauNVO, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

### 2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) von Hauptgebäuden ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

### 2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

### 2.3. Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Die Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

## 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- (2) o = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

## 4. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- (1) Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Zulässig sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ folgende bauliche Anlagen:
  - Bauliche Haupt- und Nebenanlagen, die den Zwecken der Feuerwehr dienen

## 5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

### **1. Grundstücksgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### **1.1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen.
- (2) Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist nicht zulässig.

### **2. Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 2 LBO

- (1) Notwendige Stellplätze für Wohnungen:
  - Wohneinheiten  $\leq 50 \text{ m}^2$ : 1 Stellplatz
  - Wohneinheiten zwischen 51 und 80  $\text{m}^2$ : 1,8 Stellplätze
  - Wohneinheiten ab 81  $\text{m}^2$ : 2 Stellplätze
  - Besucherstellplätze: 0,2 Stellplätze je Wohneinheit
  - Behindertenstellplätze: mind. 1 je 20 reguläre Stellplätze

Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

## C HINWEISE

### 1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

### 2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutzgesellschaft <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

### 3. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KlimaG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

## 4. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung

Im Rahmen der Erschließungs- und Gebäudeplanung und der Festlegung von Gelände- und Gebäudeniveau soll darauf geachtet werden, die zu erwartenden anfallenden Aus-hubmassen vor Ort zu verwenden (Erdmasseausgleich).

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKrei-WiG) im Rahmen des Verfahrens der Bau-rechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfall-rechtsbehörde zu prüfen.

Auf die Bestimmungen des LKreiWiG wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

## 5. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## 6. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO