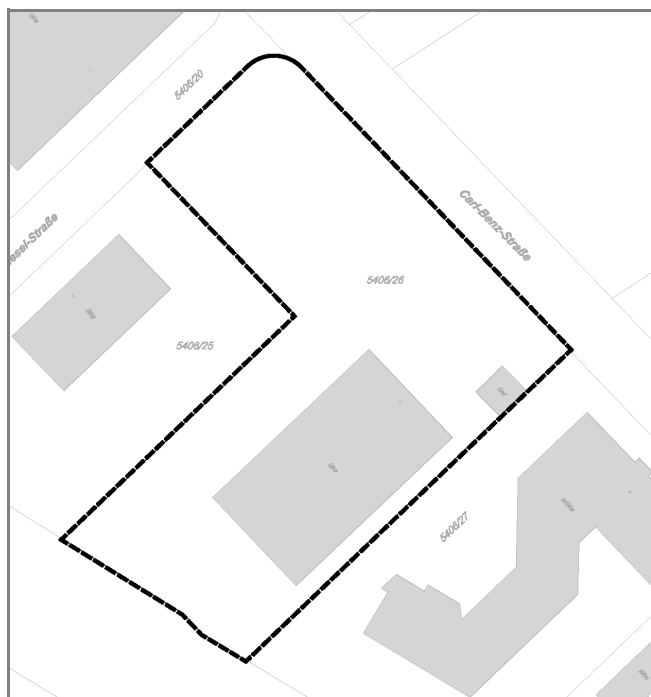


Gemeinde Forst

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Carl-Benz-Straße 4 (Husch-Gelände)”

Entwurf



Karlsruhe  
August 2025



Gemeinde Forst

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Carl-Benz-Straße 4 (Husch-Gelände)”

## Entwurf

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

B. Sc. Annick Ulrich (Geographie)

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Husch Autoteile GmbH / Common Rail Kontor

im August 2025



## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

### Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 4 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext



# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen





## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen

(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### 1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 i.V.m. § 8 BauNVO)**

Zulässig im GEe (GEe1, GEe2) sind nur:

- Gewerbebetriebe, die auch in einem MI zugelassen werden können, jedoch keine Beherbergungsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.3.1 Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nach bis auf eine Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung um maximal 0,1 der Grundstücksfläche ist ausnahmsweise zulässig, soweit in doppelter Flächengröße Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünung (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine) ausgebildet werden.

### **1.3.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im GEe 1 auf 2,4 und im GEe 2 auf 0,8 festgesetzt.

### **1.3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind durch Planeinschriebe als minimale und maximale Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile, Überdachungen sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen die minimale Wandhöhe unter-, aber nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Höhe der Carl-Benz-Straße an der Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante) mittig vor der zu dieser parallelen Baugrenze.

Technisch notwendige Dachaufbauten dürfen die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 5 % der Dachfläche ausnahmsweise um maximal 2 m überschreiten. Dachsolaranlagen dürfen zudem die Oberkante baulicher Anlagen ohne Flächenbegrenzung um maximal 1 m überschreiten.

## **1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. § 23 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 BauNVO gilt ergänzend.

## **1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen als Gebäude sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze zulässig.

### **1.6 Anschluss an die Verkehrsflächen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

An den innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

### **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

Die Fläche mit Zweckbestimmung ´Reptilienhabitatsfläche´ ist im Vorfeld der Bau- und Abbruchmaßnahmen als magere Wiesen- oder Ruderalfläche anzulegen und um ein Strukturelement für Mauereidechsen (Größe 2 m x 1 m x 0,8 m, beispielsweise Sandlinse) zu ergänzen. Das Baufeld und die ´Reptilienhabitatsfläche´ sind jeweils während der Bauzeit durch einen Reptilienschutzzaun von der Umgebung abzugrenzen.

Insgesamt mindestens 20% der Grundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden; sie sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Hiervon abweichend dürfen davon maximal die Hälfte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünung sein, wenn mit gleicher Flächengröße Dachbegrünung umgesetzt wird.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche (Gebäude und befestigte Fläche, inkl. teilversiegelte Stellplätze) sind mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum und 2 einheimische, standortgerechte Sträucher zu erhalten oder innerhalb eines Jahres nach Bezug / Schlussabnahme zu pflanzen. Die Sträucher sind an den Rändern der Stellplatzfläche, die nicht an der Carl-Benz-Straße oder Rudolf-Diesel-Straße liegt, zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelbäume werden auf die Anzahl der zu erbringenden Bäume angerechnet. Standortabweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumstandorten sind um bis zu 2 m zulässig. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Die Pkw-Stellplätze sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünung herzustellen.



# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften



## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Fassade auf maximal 10% ihrer Fläche zulässig. Sie dürfen die festgesetzte minimale Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Die maximale Breite von Werbeanlagen beträgt 3,0 m.

Werbeanlagen können beleuchtet werden. Die Beleuchtung der Werbeanlagen hat blendfrei zu erfolgen. Bewegte oder Wechselwerbung sowie Himmelsstrahler sind unzulässig.

#### **2.1.2 Einfriedungen**

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und müssen einen Mindestabstand zum Rand der Verkehrsfläche von 0,75 m einhalten.





# Teil A - 3 Planfestsetzungen



# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan



# Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



## Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Geotechnische Hinweise

Im Plangebiet stehen junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit sein können. Der Grundwasserflurabstand ist bauwerksrelevant.

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

### Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DSchG).

## Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung, Lüftungs- und Belichtungskonzept) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung empfohlen. Falls Elektro-Wärmepumpen zur Wärmezeugung gewählt werden, sollte zur CO<sub>2</sub>-Einsparung der Strom möglichst aus regenerativen Quellen stammen.

## Bepflanzungen

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18 919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen. Auf die Publikation 'Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg' (LUBW 2024) und die FLL-Richtlinie 'Empfehlungen für Baumpflanzungen', Teil 1 wird hingewiesen.

## Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Es wird empfohlen, für die Fassadengestaltung bei großen Glasflächen vogelfreundliches Glas zu verwenden, das für Vögel gut sichtbar ist. Auf den Leitfaden 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht', Schweizerische Vogelwarte Sempach 2022, wird hingewiesen.

Auf den Fachbeitrag Artenschutz (Teil C-3) wird ergänzend verwiesen.



# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

### B-1: Begründung zum Bebauungsplan ..... 29

#### 1. Anlass und Ziel der Planung ..... 31

##### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung ..... 31

#### 3. Einordnung in übergeordnete Planungen ..... 32

##### 3.1 Landesentwicklungsplanung ..... 32

##### 3.2 Regionalplanung ..... 32

##### 3.3 Flächennutzungsplanung ..... 32

##### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung ..... 33

#### 4. Beschreibung des Plangebiets ..... 33

##### 4.1 Gelände ..... 33

##### 4.2 Katastrophenhochwasser ..... 33

##### 4.3 Mobilität ..... 33

##### 4.4 Technische Erschließung ..... 34

##### 4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen ..... 34

##### 4.6 Umwelt ..... 35

#### 5. Ziele der Planung ..... 35

##### 5.1 Grundzüge der Planung ..... 35

##### 5.2 Nutzungskonzept und Vorhaben- und Erschließungsplan ..... 35

##### 5.3 Mobilität ..... 36

##### 5.4 Technische Erschließung ..... 36

##### 5.5 Schallschutz ..... 36

##### 5.6 Grünordnung und Artenschutz ..... 37

#### 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ..... 37

##### 6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag ..... 37

##### 6.2 Art der baulichen Nutzung ..... 37

##### 6.3 Maß der baulichen Nutzung ..... 38

##### 6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche ..... 39

##### 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ..... 39

##### 6.6 Anschluss an die Verkehrsflächen ..... 39

##### 6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen ..... 39

---

<b>B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>41</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>43</b>
<b>2. Ziele der Planung.....</b>	<b>43</b>
<b>3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften .....</b>	<b>43</b>
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	43
 <b>Umweltbericht .....</b>	 <b>47</b>

# Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan



## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die im Plangebiet ansässige Firma Husch Autoteile GmbH möchte als Vorhabenträger die Bebauung und Nutzung auf Firmengelände zur Festigung ihrer Betriebstätigkeit weiterentwickeln und hat hierfür einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Geplant sind mehr Lagerräume, mehr Verwaltungsfläche und ein attraktiver Sozialbereich, außerdem betriebsnahes Wohnen mit der Folge insbesondere eines Neubaus als Ersatz für das bestehende Gebäude an der Carl-Benz-Straße. Die Planung greift die größeren Höhen des südwestlichen Angrenzers und des Wohngebäudes an der Ecke Carl-Benz-Straße / Freiherr- von-Drais-Straße etwa auf, um das Grundstück weiter zu verdichten. Dem Vorderhaus sollen an den Straßen entsprechend dem Nachbarn von der Straße direkt anfahrbare Stellplätze auf dem Privatgrundstück vorgelagert werden mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Materialität.

Die Gemeinde steht der Planung aufgeschlossen gegenüber. Sie entspricht dem Gedanken der flächensparenden Nachverdichtung nach oben und dient dem Schutz des Betriebs und damit der Wirtschaft und von Arbeitsplätzen unter Beachtung ökologischer Belange und des städtebaulichen Umfelds. Da die Umpassung des Areals dem bestehenden Bebauungsplan nicht entspricht, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, der das bestehende Planungsrecht modifiziert.

#### 1.2 Verfahrensart

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hohenrain-Hässig-Reitfeld - 3. Änderung" und kann demnach als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §§12, 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB) oder Anhalts-

punkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,365 ha und das Flurstück Nr. 5406/26 (Carl-Benz-Straße 4). Die zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Übersichtspl an Geltungsbereich (C-2).

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan 2002 (rechtsverbindlich seit 21.08.2002) ist die Gemeinde Forst in der Verband Region Karlsruhe dem Mittelbereich Bruchsal im Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim und in der Nähe des Verdichtungsraums Heidelberg-Mannheim zugeordnet.

### 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Verband Region Karlsruhe vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003), ist die Gemeinde Forst in unmittelbarer Nähe zu der Entwicklungsachse Karlsruhe-Bruchsal-Heidelberg dargestellt. Der Geltungsbereich ist als Siedlungsfläche (Bestand) mit überwiegender gewerblicher Nutzung dargestellt. Der Geltungsbereich sowie die gesamte Gemeinde Forst liegt in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Südöstlich ist eine Richtfunkstrecke von dargestellt.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal (rechtskräftig seit dem 28.11.1984) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet bzw. im Bereich südöstlich der Heinrich-Hertz-Straße zwischen Hambrücker Straße und Carl-Benz-Straße als Mischgebiet aus.

Im Flächennutzungsplan 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.



### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Gebiet liegt vollständig in der Änderung des Bebauungsplanes „Hohenrain-Häßlich-Reitfeld“ - Bereich Heinrich-Hertz-Straße (rechtskräftig seit dem 12.01.2006). Dieser weist auf dem Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Südöstlich grenzt ein festgesetztes Mischgebiet direkt an. Jenseits der Carl-Benz-Straße liegen die gewerblichen Gebiete des Bebauungsplans „Hohenrain-Häßlich-Reitfeld“ in seiner 4. Änderung sowie in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hohenrain-Häßlich-Reitfeld“, Änderung im Bereich Weindelsee nächstliegend Mischgebiet.

Auf dem Grundstück ist eine GRZ von 0,6, eine Wandhöhe von bis zu 10 m und untergeordnet 13 m sowie die offene Bauweise festgesetzt. Bis auf 5 m breite, als private Grünfläche festgesetzte Streifen entlang der Straßen ist es als mischgebietstypisch eingeschränktes Gewerbegebiet und überbaubare Grundstücksfläche zwischen Baugrenzen festgesetzt, welche in das Mischgebiet weiterreichen. Zufahrten direkt an den Straßenkreuzungen sind ausgeschlossen.

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Gelände

Das Gelände ist nahezu eben.

### 4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 01.08.2025), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> vorhanden.

### 4.3 Mobilität

#### 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Carl-Benz-Straße, Rudolf-Diesel-Straße und die stark befahrene Hambrücker Straße erschlossen. Über die Hambrücker Straße ist der Ortskern und über die L 556 die Bundesautobahn A5 gut zu erreichen.

### 4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Direkt am Plangebiet liegt an der Hambrücker Straße die Bushaltestelle Rasthof Ost mit der Buslinie 125 (125X), welches es mit dem Ortskern und u.a. dem Mittelzentrum Bruchsal verbindet.

Über die Bushaltestellen "Rasthof Ost" (Nähe Rudolf-Diesel-Straße) der Buslinie 125/125X (mit tagsüber etwa 20-minütigem Takt, wovon am Wochenende eine) ist der Standort in Richtung Spöck bzw. Karlsruhe und dem Mittelzentrum Bruchsal und seinem Bahnhof verbunden.

### 4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Fußläufig ist das Gebiet über die Gehwege der angrenzenden Straßen angebunden. Entlang der Hambrücker Straße ist der Gehweg mit "Radfahrer frei" beschildert; u.a. auch über die schwächer befahrene Carl-Benz-Straße kann gefahren werden.

## 4.4 Technische Erschließung

Über die angrenzenden Straßen ist das Grundstück bereits technisch erschlossen.

## 4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Auf dem heute bereits stark versiegeltem Grundstück besteht bereits das KFZ-Ersatzteilegeschäft der Husch-Autoteile Erich + Jochen Hinderer Großhandels-gesellschaft mbH mit Lagerhalle, Garagen und privaten Verkehrsflächen.

Nordwestlich angrenzend liegt ein 24h-LKW/KFZ-Unfall- und Pannenservice, auf der anderen Straßenseite ein Discountmarkt. Umliegend bestehen weitere gewerbliche Nutzungen und (teilweise allgemeine) Wohnnutzungen.

Die Geschossigkeit der umliegenden Bebauung schwankt stark zwischen einem bis zu fünf Geschossen. Der angrenzende Pannenservice-Betrieb und der Discountmarkt sind beispielsweise eingeschossig, südlich eines zweigeschossigen Wohnhauses auf der östlich gegenüberliegenden Straßenseite bestehen auf Freiflächen zahlreiche siloartige Behältnisse und ein großes Hallengebäude. An der Ecke Carl-Benz-Straße / Freiherr-von-Drais-Straße besteht ein fünfgeschossiges Wohnhaus.

## 4.6 Umwelt

Das Gelände ist heute weitestgehend versiegelt und hinsichtlich der sonstigen Biotoptypen und Vernetzungswirkung geringwertig. Gesetzlich geschützte Biotope und Schutzgebiete, inkl. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete, sind durch die Planung nicht betroffen.

Östlich außerhalb des Siedlungsrandes zeigt der Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffen und Bergbau eine mittleren Bodenqualität und eine hohe bis sehr hohe, im Unterboden stellenweise geringe, Wasserdurchlässigkeit. Der Boden im Plangebiet hat durch die bestehende gewerbliche Nutzung und fast vollständige Versiegelung seinen Bodenwert weitgehend verloren.

Die Potenzialuntersuchung sieht ein (geringes) Mauereidechsenpotenzial auf kleinen Teilflächen des Grundstücks.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist die Standortentwicklung, Umstrukturierung bzw. die städtebauliche Neuordnung des gesamten Grundstücks an der Carl-Benz-Straße. Es soll die Möglichkeit zur Betriebsmodernisierung am gleichen Standort gegeben werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Modernisierung und Sicherung von Gewerbeflächen geschaffen werden.

### 5.2 Nutzungskonzept und Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,365 ha soll vor dem Hintergrund der Modernisierung von Husch Autoteile Erich + Jochen Hinderer GmbH städtebaulich neu strukturiert werden. Dabei wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Bestandshalle wird um einen nordöstlichen Teilbereich verkleinert. Auf dem nördlichen Teilgebiet wird ein neues, höheres Gebäude mit Flachdach errichtet. Im dessen Erdgeschoss befindet sich ein Verkaufsraum neben einer Fläche für Arbeitsplätze für Mitarbeiter, mit darüber liegender Empore als Lager, sowie ein Lagerraum für die Anlieferung. Darauf anschließend folgen Stockwerke mit Lager. Im Dachgeschoss finden Büroräume, Besprechungszimmer sowie Sozialräume sowie zwei Betriebswohnungen Platz.

Entlang der Fassade an Carl-Benz-Straße reihen sich Parkplätze und Bäume auf. Befahren wird das Grundstück weiterhin über die Einfahrt an der Rudolf-Diesel-Straße. Die Anlieferung erfolgt über die Carl-Benz-Straße an der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Geschützt wird die Anlieferungszone von einem Vordach, welches den Neubau mit der Bestandshalle verbindet. Der südwestliche Teilbereich des Geltungsbereichs wird zur Vegetations- und Reptilienfläche.

## **5.3 Mobilität**

### **5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet wird weiterhin über die Rudolf-Diesel- bzw. Carl-Benz-Straße erschlossen. Der fließende Verkehr wird nicht durch die Planung beeinflusst.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem privaten Grundstück nachgewiesen.

### **5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist bereits gut an den ÖPNV angebunden. Somit wird an der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur festgehalten.

### **5.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Die Planung wird sich auf den Rad- und Fußgängerverkehr nicht erheblich auswirken. Es sind keine Änderungen geplant.

## **5.4 Technische Erschließung**

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen sowie die bestehende Bebauung vorhanden.

## **5.5 Schallschutz**

Die Nutzungen im Geltungsbereich rücken nicht näher als nach bisherigem Bebauungsplan zulässig bisher an die umliegenden Gewerbegebiete heran.

## 5.6 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits größtenteils versiegelt. Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote vorgesehen, die Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen beinhalten, insbesondere auch zur Hambrücker Straße. So sind mindestens 20 % der Fläche als Vegetationsflächen anzulegen und pro 500 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche sind ein standortgerechter Laubbaum sowie zwei standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Die Bäume schaffen eine randliche Eingrünung. An der Hambrückerstraße wird südwestseitig eine Fläche für Reptilien vorgesehen mit nordostseitigen Sträuchern vor den Stellplätzen.

Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten sowie zum Schutz von Grundwasser getroffen.

## 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Allgemein sind die Festsetzungen aus den Festsetzungen des bestehenden Angebotsbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Vorhabens fortentwickelt.

### 6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei sind ergänzende Aussagen für die Zulässigkeit des Vorhabens in dem Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig (z.B. die Möglichkeit der Änderung der Möblierung/inneren Raumaufteilung). Die Festsetzung eines Baugebiets ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung auf dem Vertragsweg, falls in späteren Jahren heute noch nicht absehbare Anpassungen erfolgen sollen. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets - entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan - ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung. Die Festsetzungen spannen dabei einen Rahmen auf, an den sich das

im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss. Das Gewerbegebiet ist eingeschränkt, um das umliegende Wohnen im Mischgebiet nicht zu beeinträchtigen.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.3.1 Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl ermöglicht die geplante Bebauung und ist wie im bestehenden Bebauungsplan auf 0,6 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Stellplätze vermeidet eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und der Grünordnung. Die festgesetzte Begrünung entlang der Straßen wird durch eine Stellplatzbegrünung sowie eine Vegetationsfläche an der Hambrücker Straße aufgegriffen.

#### **6.3.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der Carl-Benz-Straße an jener der benachbarten Gewerbegebiete im Bebauungsplan, in dem das Grundstück heute liegt. An der Hambrückerstraße wird im Sinne einer räumlichen Kontinuität die niedrige GFZ des angrenzenden Mischgebiets aufgegriffen.

#### **6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Planung greift die größeren Höhen des südwestlichen Angrenzers und des Wohngebäudes an der Ecke Carl-Benz-Straße / Freiherr- von-Drais-Straße etwa auf, um das Grundstück weiter zu verdichten. An der Hambrücker Straße steht die festgesetzte Kontinuität entlang dieser Straße im Vordergrund, weshalb die Höhe hier niedriger bleibt.

Die festgesetzte minimale und maximale Oberkante ermöglichen den Bau des zeitgemäßen Firmenstandortes. Somit sichert die zulässige Höhe ein harmonisches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild der neuen Gebäude.

Eine konkrete Erdgeschossfußbodenhöhe wird zur Sicherung einer gewissen planerischen Flexibilität nicht festgesetzt, ist aber im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch ggf. notwendige Dachaufbauten wird gebietsverträglich aber ausreichend zugelassen. Solaranlagen auf dem Dach werden dabei begünstigt.

#### **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche entwickelt sich aus dem bestehenden baufenster und wird zur Gliederung etwas verkleinert. Sie ermöglicht den geplanten Neubau.

#### **6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze resultieren aus der geplanten Grundstückszonierung.

#### **6.6 Anschluss an die Verkehrsflächen**

Die Zufahrtsbereiche werden dauerhaft ordnend gesichert und verkehrssichernd eng begrenzt. Von der Hambrücker Straße wäre die Zufahrt ortsuntypisch. An der Carl-Benz-Straße bleibt im Kurvenbereich ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

#### **6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen**

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter, zum Schutz und Pflege der Natur, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die auch dem Ortsbild zu Gute kommen. So sind Vegetationsflächen bzw. Bepflanzungen festgesetzt. Für das gesamte Grundstück wird eine Mindestanzahl an standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern geregelt zur Sicherung eines Mindestbegrünungsgrades. Die bestehende Vegetation ist durch Erhaltungsgebote berücksichtigt.

Die wasserdurchlässige Ausbildung von oberirdischen PKW-Stellplätzen dient, als Maßnahme zur Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen erhalten oder wieder hergestellt.

Die Anzahl der zu erbringenden Gehölze entspricht jener des bestehenden Bebauungsplans. Ergänzend wird aufgrund der Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz eine Maßnahmenfläche für Reptilien festgesetzt als CEF-Fläche. Zur Sicherung ihrer Besonnung werden darauf Gehölze zur Vermeidung störender Verschattungen des Habitats nordostseitig angeordnet. Gleichzeitig verschatten die Bäume auch die Stellplätze zur Minderung ihrer Überhitzung. Gehölze gliedern vor der Architektur bzw. wirken verdeckend vor den Stellplätzen an der Hambrücker Straße.





# Teil B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften



## Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Carl-Benz-Straße 4 (Husch-Gelände)" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C - 2).

### 2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt.

### 3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Allgemein sind die örtlichen Bauvorschriften aus den örtlichen Bauvorschriften des bestehenden angebotsbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Vorhabens fortentwickelt.

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 3.1.1 Werbeanlagen

Um eine zu starke Eigenständigkeit und Dominanz der Werbeanlagen im Geltungsbereich und für die Umgebung zu vermeiden, sind diese auf die Fassade und in den Abmessungen, aber für die Eigenwerbung ausreichend, begrenzt.

Zur Vermeidung von Störeffekten und aufdringlicher Licht- und Wechselwerbung sowie Himmelsstrahler werden diese restriktiv behandelt bzw. ausgeschlossen.

##### 3.1.2 Einfriedigungen

Um kein Gefühl der Einengung im öffentlichen Raum zu erzeugen, müssen Einfriedigungen entsprechend von den Verkehrsflächen zurückgesetzt sein und sind nach oben begrenzt. Die Regelung galt bereits bisher.



# Teil B - 3 Umweltbericht



## Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet. Es werden zudem Eingrünungen, Baum- und Strauchpflanzungen, versickerungsfähige Stellplätze und ergänzende ökologische Regelungen getroffen.

Die festgesetzte Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage am Ortsrand ausreichend ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Versiegelung und bestehenden Nutzungen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-3) lässt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen. Da auf kleinen Flächen trotz der Zäsurwirkung der umliegenden Straßen (geringes) Potenzial für Mauereidechsen besteht, wird der Verlust von potenzieller Reptilienhabitatsfläche auf dem Grundstück ausgeglichen, um ggf. vorkommende Eidechsen im Vorfeld von Bau- und Abbrucharbeiten dorthin fachlich korrekt vergrämen oder verbringen zu können. Die Wiedereinwanderung in das Baufeld aus der Umgebung bzw. der Schutz der Eidechsen in der neuen Habitatsfläche in der Bauphase wird durch Reptilienschutzzaun gesichert.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten.

Kulturdenkmale mit Umgebungsschutz oder sonstige innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Auf Teil A-5 Archäologische Funde wird verwiesen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind aufgrund der Bebauungsplanung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht ersichtlich.







# Teil C - 1 Kenndaten der Planung



## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	3.710
<b>Summe</b>	<b>3.710</b>

Tab. 1: Kenndaten der Planung



# Teil C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich





# Teil C - 3 Fachbeitrag Artenschutz



# Teil C - 4 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext



## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 46)

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Carl-Benz-Straße 4 (Husch-Gelände)”

### 1 Aufstellungsbeschluss

- |     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am |
| 1.2 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                             | am |

### 2 Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- |     |  |            |
|-----|--|------------|
| 2.1 | Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | am         |
| 2.2 | Ortsübliche Bekanntmachung   | am         |
| 2.3 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB   | vom<br>bis |
| 2.4 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  | vom<br>bis |

### 3 Erneute Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- |     |  |            |
|-----|--|------------|
| 3.1 | Gemeinderatsbeschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs 3 Satz 1-3 BauGB            | am         |
| 3.2 | Ortsübliche Bekanntmachung   | am         |
| 3.3 | Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs 3 Satz 1-3 BauGB  | vom<br>bis |
| 3.4 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs 3 Satz 1-3 BauGB mit Schreiben | vom<br>bis |

### 4 Satzungsbeschluss

- |     |   |    |
|-----|---|----|
| 4.1 | Abwägungsentscheidung   | am |
| 4.2 | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB                                     | am |
| 4.3 | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am |

### 5 Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

- |     |  |    |
|-----|--|----|
| 5.1 | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | am |
|-----|--|----|

## **Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Carl-Benz-Straße 4 (Husch-Gelände)”**

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und

### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL 2010 S. 357, ber. GBL S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBL 2025 Nr. 25) und

### § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBL 2024 Nr. 98)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Carl-Benz-Straße 4 (Husch-Gelände)” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 2 Inhalt**

### **Teil A**

### **Bestandteile**

- |       |  |
|-------|--|
| A - 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen   |
| A - 2 | Örtliche Bauvorschriften   |
| A - 3 | Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom<br>....., M 1:500 |
| A - 4 | Vorhaben- und Erschließungsplan  |
| A - 5 | Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen                             |

## Teil B **Begründung**

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

## **Anlagen**

- C - 1 Kennntdaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 4 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Carl-Benz-Straße 4 (Husch-Gelände)" ersetzt im Überlagerungsbereich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hohenrain-Häblich-Reitfeld" - Bereich Heinrich-Hertz-Straße.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

## **Bestätigungen**

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Gemeinde Forst

Forst, den .....

Bürgermeister