



**MOSBACH**

Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

# **Bebauungsplan „Industriestraße, Nr. 1.44 A“**

## **Gemarkung Mosbach und Neckarelz**

**Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB  
Hinweise**

Planstand: Dezember 2020

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach  
Planen und Technik  
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den 20.10.2021

---

Michael Jann, Oberbürgermeister

# I. Textliche Festsetzungen

---

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

### 1.1 Gewerbegebiet GE 1

Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.

Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

### Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben: (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 1 des Anhangs sind zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ziff. 2 des Anhangs sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn nur eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 3 des Anhangs sind in Form von „Convenience Stores“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm zulässig.

## **1.2 Gewerbegebiet GE 2**

Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.

Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind allgemein zulässig (§ 1 Nr. 7 BauNVO).

### Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben: (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 1 des Anhangs sind zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ziff. 2 des Anhangs sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn nur eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 3 des Anhangs sind in Form von „Convenience Stores“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm zulässig.

## **1.3 Gewerbegebiet GE 3**

Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.

Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind allgemein zulässig (§ 1 Nr. 7 BauNVO).

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:  
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 1 des Anhangs sind zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ziff. 2 des Anhangs sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn nur eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 3 des Anhangs sind in Form von „Convenience Stores“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm zulässig.

#### **1.4 Sondergebiet SO 1**

Als Art der baulichen Nutzung ist Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Die Verkaufsfläche wird auf max. 4.500 qm begrenzt.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 1 des Anhangs sind zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Ziff. 2 des Anhangs und nahversorgungsrelevante Sortiment gemäß Ziff. 3 des Anhangs sind nur als Rand- und Ergänzungssortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

#### **1.5 Sondergebiet SO 2**

Als Art der baulichen Nutzung ist Sondergebiet „Aus- und Weiterbildung / Gästehaus“ (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt.

Im Sondergebiet „SO 2“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Anlagen für Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Werkstätten

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

## **2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **3. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)**

Leitungsrechte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## II. Hinweise

---

### 1. Altlasten, Bodenschutz

Im Planungsgebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster bislang mehrere Flächen verzeichnet. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, besteht bei folgenden Flächen kein unmittelbarer Handlungsbedarf, solange es hier nicht zu Nutzungsänderungen und/oder Tiefbauarbeiten kommt:

- AS Betonwerk Lang, Alte Neckarelzer Straße 15 (Produktion)
- AS Sägewerk Denninger
- AS Betonwarenfabrik & Schrotthandel Schill KG
- AS Kfz-Reparaturwerkstatt Rückert
- AS Zimmergeschäft & Schreinerei Maylandt u.a.
- AS Stars, Schrottplatz und Abschleppdienst
- Teilfläche 2: AS Straßenmeisterei, Spedition Spitzer
- AS Betonwerk Lang (Tankstelle, Fasslager, Waschplatz, Zapfs.)
- AS Texaco Tankstelle Käsmann
- AA Weidenstock
- AA Am Katzenhornsteg
- GWSF Fa. Dobranski
- SBV AVIA Tankstelle Industriestr. 3
- Flst.-Nr. 6017 und 6030 (Karle)
- Flst.-Nr. 2959 (ETM)
- AS Tankstelle Handelszentrale
- AS Deetken Getreidemühle
- GWSF Fa. Zahradnik

Es ist zu beachten, dass bei den Flächen Flst.-Nr. 6017 und 6030 (Karle), Flst.-Nr. 2959 (ETM), AS Tankstelle Handelszentrale, AS Deetken Getreidemühle, GWSF Fa. Zahradnik bereits Belastungen des Untergrundes festgestellt wurden, die grundsätzlich weitere Maßnahmen erfordern.

Des Weiteren befinden sich im Planungsgebiet auch mehrere altlastverdächtige Flächen, zu denen aufgrund fehlender Erkenntnisse derzeit seitens der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine Aussagen getroffen werden können:

- Mikrofonbau
- AS Schlachthof
- Teilfläche 1: AS Brennstoffhandlung Kirchgessner
- AS Autozentrale GmbH&Co KG

Für eine abschließende Beurteilung sind für diese Flächen Orientierende Untersuchungen angezeigt.

Falls im Bereich der o.g. Flächen Nutzungsänderungen und/oder Tiefbauarbeiten geplant sind, sind diese frühzeitig im Vorfeld der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde mitzuteilen und die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der o.g. Flächen ist mit belastetem Aushubmaterial zu rechnen. Gegebenenfalls belastetes Material ist von unbelastetem Aushub zu trennen und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Im überplanten Gebiet sind Verunreinigungen des Grundwassers festgestellt worden. Falls z.B. bei baulichen Maßnahmen in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt

bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen frühzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Unter Umständen werden zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

## **2. Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Kulturdenkmal Alte Neckarelzer Straße 2 (§ 2 DSchG): Mühlengehöft Deetken bestehend aus Wohnhaus, Mühlengebäude, Nebengebäude und Brunnen (Sachgesamtheit); das zweigeschossige Wohnhaus mit Mansarddach 1804 (bez.) errichtet, für die Mühlenfunktion 1871 großen Ergänzungsbau in historischen Formen erstellt, weitere Nebengebäude beiderseits der Elz, teils aus Fachwerk; heute Tagungszentrum.

An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

## **3. Archäologische Denkmalpflege**

Das Plangebiet berührt in Mosbach-Neckarelz das Areal einer neuzeitlichen Ziegelhütte und wahrscheinlich die Reste der abgegangenen St. Annakapelle (beides Kulturdenkmäler nach § 2 DSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass an der Erhaltung ausgewiesener archäologischer Kulturdenkmale grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **4. Hochwasserschutz**

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an das Gewässer I. Ordnung „Elz“ an. Die Flurstücke 1204, 6030/7, 6045, 6051/1, 6051/3 und 6051/4 liegen ganz oder teilweise in einem Bereich, der statistisch einmal in 100 Jahren überflutet wird. Das Flurstück 6030/6 wird laut Hochwassergefahrenkarten ebenfalls bei einem HQ100 überflutet. Lt. örtlicher Feststellung wurde es offensichtlich im Rahmen der Bebauung auf die Höhe der umliegenden Grundstücke aufgefüllt, so dass es außerhalb des HQ100-Bereiches liegt.

Dementsprechend befinden sich Teile des Plangebietes im rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet gem. § 65 Wassergesetz von Baden-Württemberg (WG) i.V.m. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Vorschriften des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

## **5. Gewässerrandstreifen**

Entlang des Gewässers I. Ordnung Elz bzw. dessen Böschungsoberkante besteht ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gem. § 29 WG i.V.m. § 38 WHG. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und der Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen. Dementsprechend gelten folgende wesentliche Verbote:

- Einsatz und Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmitteln zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel,
- Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- Errichtung baulicher (auch verfahrensfreier Vorhaben gem. Anhang zur LBO) und sonstiger Anlagen und
- nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.



## **Anhang: Sortimentsliste im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriestraße, Nr. 1.44 A“**

### **1. Nicht zentrenrelevante Sortimente**

- Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware)
- Sport- und Campingartikel (nur Großgeräte und Campingmöbel)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Wohnmöbel
- Kfz-Teile und -zubehör
- Eisen-, Metall und Kunststoffwaren
- Farben und Lacke
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten und Bodenbeläge
- Blumen, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (außer Schnittblumen, Trockenblumen)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Babybedarf (nur Kindermöbel, Kinderwägen und Laufställe)
- Teppiche
- Gardinen und Zubehör

### **2. Zentrenrelevante Sortimente**

- Bücher/Zeitschriften/Papier- und Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung/Schuhe/Lederwaren
- Sport- und Campingartikel (außer großteilige Sport- und Campingartikel)
- Baby- und Kinderartikel (kleinteilig)
- Foto/Optik
- Uhren/Schmuck
- Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/Kunstgewerbe/Antiquitäten
- Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat
- Spielwaren
- Musikalien
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Reformwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör (sog. Braune Ware)
- Computer und Zubehör
- Beleuchtungsartikel
- Elektrische Haushaltsgeräte (auch Kleingeräte)

### **3. Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- Lebensmittel/Tabakwaren/Getränke
- Apothekerwaren und pharmazeutische Artikel
- Drogeriewaren