

Landkreis: Heilbronn  
Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu  
Gemarkung: Cleebrohn

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

# „Langwiesen IV“

Maßstab 1 : 1000

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 4 2017 0043



**Vermessung · Stadtplanung**  
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
**Büro Untergruppenbach**  
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
info@kaeser-ingenieure.de  
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 03.07.2018/04.04.2019/11.05.2021

### **Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	01.08.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	10.08.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 20.08.2018 bis	20.09.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	mit Schreiben vom	13.08.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	23.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	07.06.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 17.06.2019 bis	02.08.2019
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	vom 08.06.2020 bis	22.06.2020
2. erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	vom 25.05.2021 bis	22.06.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	

Ausgefertigt, Brackenheim den .....

Thomas Csaszar, Verbandsvorsitzender

Ortsübliche Bekanntmachung und In-Kraft-Treten des Bebauungsplans  
und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Thomas Csaszar, Verbandsvorsitzender

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Langwiesen IV“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Zulässig ist ein Industriebetrieb zur Produktion und Feuerverzinkung von Gerüstbauteilen, deren Lagerung und Versand, sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen, insbesondere Gebäude für Mitarbeiterstellplätze, innere Erschließungsstraßen und Lagerflächen.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 10.05.2021, angefertigt durch Messmer Consult, Schwaikheim (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 (3) BauGB).

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen.

a) Grundflächenzahl: vgl. Planeintrag

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeintrag): Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull (m ü NN) festgesetzt. Maßgeblich ist die Oberkante Attika bzw. der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten (z.B. Kamine, Klimaanlage, Lüftungen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Besondere (von §22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b).

Zugelassen sind Einzelgebäude ohne Längenbeschränkung, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage 1 der Begründung) dargestellten Nebenanlagen, insbesondere Stützmauern, LKW-Stellplätze und Einfriedungen, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Ebenerrdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je vier Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung gepflanzt wird (Artenempfehlung vgl. Bepflanzungs- und Begrünungskonzept).
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserverhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwassererhaltung zu ergreifen.
- d) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- e) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- f) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- g) Zur Schonung nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken. Es sind abstrahlungsarme Lampen sowie insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- h) Unbelastetes Regenwasser von Dachflächen ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.
- i) Bei der Verwendung von Metall als Dacheindeckung (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- j) Die als Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereiche entlang der Zaber und des Fürtlesbachs sind nach Maßgabe des Konzepts „Entwicklung der Zaberaue bei Frauenzimmern, Renaturierung Zaber & Fürtlesbach“, gefertigt durch das Büro Geitz & Partner GbR (vgl. Anlage 3 der Begründung), zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.7 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Pflanzzwang – flächig (PZ): Die im Plan festgesetzten Flächen sind nach Maßgabe des Bepflanzungs- und Begrünungskonzepts (vgl. Anlage 2 der Begründung) gleichmäßig mit heimischen, raumwirksamen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen, flächig durch standortgerechte Sträucher bzw. Strauchgruppen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. (Artenempfehlung siehe Bepflanzungs- und Begrünungskonzept). Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes sind in den Pflanzflächen zulässig.

## Hinweise:

- a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der ausgedehnten Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG: CLEE016 (KD Nr. 13 in der Denkmalliste): Jungsteinzeitliche Siedlungen, die in Form von angepflügten Befunden belegt sind. Der Gewannname "Steinäcker" lässt zudem auf Zeugnisse der römischen Epoche oder des Mittelalters schließen.

CLEE006 (KD Nr. 6 in der Denkmalliste): Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung in Luftbilder, Lesefunde des Alt- und Mittelneolithikums sowie Reste einer mittelalterlichen Befestigungsanlage. Der Gewannname "Ransbacher Straße" lässt einen Bezug zu der jüngst ausgegrabenen Wüstung Niederramsbach bzw. der seit Langem gesuchten, südlich des Römerwegs verlaufenden römischen Fernstraße erwarten.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

- b) Grundwasserableitungen – auch über das öffentliche Abwassernetz – sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).

- c) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden vollständig von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm, Reste alter Schuttdecken, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- d) Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

- e) Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langwiesen IV“:

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung: vgl. Planeinschrieb. Zulässig ist ausschließlich Flachdach (maximale Dachneigung 10°).
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Weiße, sowie leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
- c) Baukörper über 50m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längenentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit Kletterpflanzen entsprechend dem Bepflanzungs- und Begrünungskonzept (vgl. Anlage 2 der Begründung) zu begrünen.

### 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 1 m von der Grenze abzurücken und entsprechend dem Bepflanzungs- und Begrünungskonzept einzugrünen. Zur Einfriedung sind Metallzäune bis 2,50 m Höhe zugelassen, die am Boden eine Öffnungsweite von 15 cm aufweisen, um Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht zu behindern (Durchschlupf).

### 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind entsprechend dem Bepflanzungs- und Begrünungskonzept (vgl. Anlage 2 der Begründung) als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.