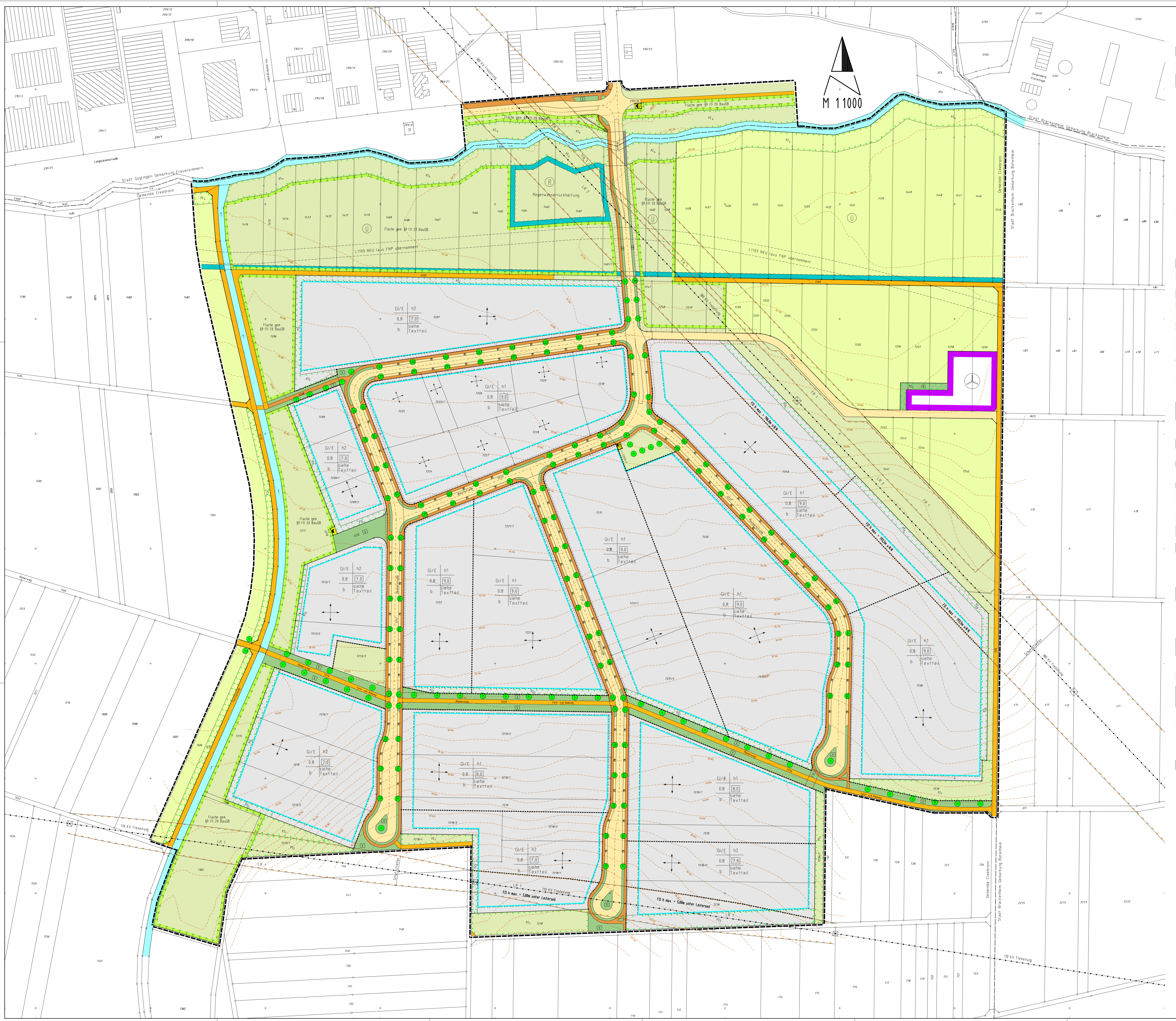

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

▬ ▬ ▬	Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

GI/E	Industriegebiet eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

••••••••	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)
h1,2	max. Gebäudehöhe gem. Textteil 1.3
0,8	Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
9,0	Baumassenzahl, hier z.B. 9,0

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

✛	Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehauptrichtung
b	Besondere (abweichende) Bauweise gem. Textteil 1.5
- - - -	Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Baumassenzahl BMZ
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtflächen	Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bepflanzung, Bebauung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich

🟧	Gehweg
🟨	Fahrbahn
P	Parkplatz
V	Grünfläche als Bestandsteil von Verkehrsanlagen
Feldweg	Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
••••••••	Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für den Luftverkehr

🟪	Hubschrauberlandeplatz

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)

🟨	Umformerstation

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

☒—•—•—•	elektrische Freileitung mit Mast

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

🟩	öffentliche Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)

🟩	Flächen für die Landwirtschaft

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

▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

FR 1,2	Fahrrecht gem. Textteil 1.10
LR 1,2	Leitungsrecht zugunsten der Leitungseigentümer

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

●	Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil
∴	Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

▭	Flächen für Abgrabungen
▭	Flächen für Aufschüttungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 u. (4) § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

🟦	Wasserflächen
Ⓤ	Überschwemmungsgebiet
Ⓡ	Regenwasserrückhaltung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

L 1103 NEU	nachrichtliche Übernahme aus der 1. Fortschreibung 1995 des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Brackenheim (TVR Brackenheim, TVR Cleebronn)

Landkreis: Heilbronn
Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu
Gemarkung: Cleebronn und Frauenzimmern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Langwiesen III, 1. Änderung

Maßstab 1 : 1000 mit den Grenzen vom April 2003

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Dipl. Ing. Hans Martin Mader, Stuttgart zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Hermann Koch
Neckargartacher Straße 94, 74080 Heilbronn

Heilbronn, den 9.06.2000 / 21.03.2002
8.07.2002
Öffentl. best. Vermessungsingenieur Koch

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am			15.03.2000
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) am			24.03.2000
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom	27.03.2000	bis	14.04.2000
Beteiligung. der Träger öffentl. Belange (§ 4 BauGB) am 03.04.2000		und	29.04.2002
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am			09.06.2000
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am			03.04.2002
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am			12.04.2002
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 29.04.2002	bis	29.05.2002
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) am			08.07.2002

Ausgefertigt: Brackenheim, den ....

Verbandsvorsitzender

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am	19.07.2002
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am	19.07.2002

Zur Beurkundung:

Verbandsvorsitzender

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Jan. 1998 (BGBl. I S. 137) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578 bzw. 720), zuletzt geändert am 19. Juli 1999 (GBl. S. 292) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dez. 1997 (GBl. S. 521) und vom 19. Dez. 2000 (GBl. S. 760). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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. Bebauungsplan „Langwiesen III, 1. Änderung" Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Industriegebiet (GI/E) - § 9 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO.
Zulässig sind alle in § 9 BauNVO genannten Nutzungen, soweit sie nicht als erheblich belästigend im Bezug auf Luftschadstoffe, Stäube und Gerüche eingestuft werden müssen.
Ferner sind Lagerplätze unzulässig, soweit sie nicht aus betrieblichen Gründen erforderlich sind und mehr als 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 16 u. 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von der mittleren natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante Attika bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche gemessen:
h1 = 15,0 m
h2 = 12,0 m

Im Schutzbereich der im Süden verlaufenden 110 - KV - Elektro - Freileitung sind nur Flachdachbauten mit einer maximalen Höhe bis 5,0 m unter dem Leiterseil zugelassen.

Am südwestlichen Rand des Schutzstreifens der 380 - KV - Freileitung beträgt die maximal zulässige Höhe der Gebäude (Dachhaut) absolut 196,00 m ü. NN in Mastnähe bzw. 193,50 m ü. NN in Mastferne.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b).
Zugelassen sind Einzelgebäude, Doppelgebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbegrenzung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen mindestens 30 m breit sein und eine Mindestgröße von 1500 m² haben.

1.7 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

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

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je vier Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenauswahlliste 1 und 2 Textteil 1.9 f) gepflanzt wird.

c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

d) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserverhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwasserhaltung zu ergreifen.

e) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

f) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen. (Artenauswahlliste 1 und 2 Textteil 1.9 f)).

g) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

h) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

i) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

j) Unbelastetes Regenwasser von Dach- und befestigten Hofflächen ist auf jedem Grundstück durch Versickerung an den Grundwasserkörper weiterzugeben. Dazu sind offene Sickermulden anzulegen. Alternativ ist dieses Wasser in das öffentliche Mulden - Rigolen – System einzuleiten. Die fachgerechte Anlage oberflächiger Entwässerungsgräben und Sickermulden ist nachzuweisen. Bei Starkregen wird nicht versickerndes Überschusswasser in den Regenwasserkanal des Abwasser - Trennsystems eingeleitet.

Wenn auf die Anlage von Sickermulden auf dem eigenen Grundstück verzichtet werden soll, ist ein genereller Anschluss an den Regenwasserkanal nur zulässig, wenn ein Flächenausgleich durch zusätzliche Pflanzflächen auf dem Grundstück vorgenommen wird und zwar im Verhältnis 1 m² Pflanzfläche pro 2 m² Dachfläche. Der Bepflanzung sind die Artenauswahlliste 1 und 2 Textteil 1.9 f) zugrunde zu legen.

k) Bachaue entlang des Fürtlesbaches

Der Fürtlesbach ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu renaturieren und mit einer artgerechten Uferzone zu versehen. In der dafür vorgesehenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll der westliche Teil als offene Bachwiesenzone zur Sicherung des Frischluftabflusses gestaltet werden. Der östliche an die Baufelder angrenzende Teil ist bis zur Grenze des Überschwemmungsbereichs der Zaber zur Eingrünung des Gebietes raumwirksam dicht zu bepflanzen.

l) Die Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB entlang der Zaber ist als Auwiese naturnah zu unterhalten und für geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenauswahlliste 1 Textteil 1.9 f).

b) Flächiger Pflanzzwang (PZ$_1$): Die im Plan ausgewiesenen Bereiche sind gleichmäßig mit raumwirksamen Bäumen (durchschnittlich 1 Baum pro 100 m² nach Artenauswahlliste 1) zu bepflanzen und flächig durch Sträucher bzw. Strauchgruppen (durchschnittlich 10 Pflanzen pro 100 m² nach Artenauswahlliste 2) zu ergänzen und zu unterhalten.

c) Flächiger Pflanzzwang (PZ$_2$): Die ausgewiesenen Flächen sind mit Sträuchern (durchschnittlich 10 Pflanzen pro 100 m² nach Artenauswahlliste 2) zu bepflanzen und zu unterhalten.

d) Flächiger Pflanzzwang (PZ$_3$): Die ausgewiesenen Flächen sind als Wiesenstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

e) Flächiger Pflanzzwang (PZ$_4$): Die ausgewiesenen Flächen sind als Ufergehölzsaum zu bepflanzen und zu unterhalten. Vorgesehen sind Initialpflanzungen mit Baumarten der Artenauswahlliste 3 und die natürliche Entwicklung des Saumes durch Auflassen der Ackernutzung.

f) **Artenauswahlliste 1 zum Pflanzzwang: Bäume (I. Ordnung):** Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Gewöhnliche Esche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Sommerlinde, Berg-Ulme, Feld-Ulme, Kirsche, Apfel, Birne. **Bäume (II. Ordnung):** Feldahorn, Hainbuche, Holzapfel, Vogelkirsche, Elsbeere.

Artenauswahlliste 2 zum Pflanzzwang: Sträucher: Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Hasel, Schlehe, Rote Heckenkirsche, Feldrose, Hundsrose, Weinrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Vogelbeere.

Artenauswahlliste 3 zum Pflanzzwang: Ufergehölzsaum: Schwarzerle, Feldahorn, Bergahorn, Gewöhnliche Esche, Silberweide, Bruchweide, Salweide, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Traubenkirsche, Schwarzer Holunder, Wasserschneeball.

Artenauswahlliste 4 zum Pflanzzwang: Fassadenbegrünung: Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia und Parthenocissus tricuspidata), Schlingknöterich, Wilde Rebe, Kletterrose.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

FR 1: Für einen möglichen späteren Bahnanschluss als Industriegleis ist ein Fahrrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG oder eines entsprechenden Bahnbetreibers sowie für die bedienten Anschlussnehmer eingetragen.

FR 2: Am südlichen Ende der östlichen Erschließungsstichstraße ist ein Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 7235, 7235/1, 7236 und 7236/2 eingetragen.

1.11 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen darf nur an einer Stelle auf einer Breite von maximal 7 m erfolgen. Aus nachweisbar betrieblichen Gründen sind auch zwei Zufahrten mit zusammen maximal 12 m Breite zulässig. Bei Grundstücken, die durchgängig zwischen zwei gegenüberliegenden Stichstraßen liegen, ist auf jeder Seite eine Zufahrt zulässig.

1.12 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

Hinweis:

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

b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG).

c) Hubschrauberlandeplatz

Der Landefläche liegt die Klasse 2 der Richtlinien für die Genehmigung der Anlage und des Betriebes von Landeplätzen für Hubschrauber vom 24.02.1969 zugrunde. Südwestlich der Landefläche ist im Anschluss an die Zufahrtsstraße eine Fläche für einen Hubschrauberhangar sowie die notwendigen Stellplätze für die Betreiber ausgewiesen.

Bei der Verwirklichung des Hubschrauberlandeplatzes muss die parallel zur Fluggrundlinie verlaufende Hochspannungsleitung auf ca. 1.500 m durch Marker als Luftfahrthindernis gekennzeichnet werden.

Bei einer Genehmigung für Nachtflug ist zusätzlich eine Befeuerung der Masten auf o. a. Strecke erforderlich.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langwiesen III, 1. Änderung":

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

a) Dachform und Dachneigung:
Dachform bei Wohngebäuden: Walmdach, Satteldach, Pultdach, Pyramidendach.
Dachform bei Betriebsgebäuden: Ohne Festsetzungen.
Dachneigung bei Wohngebäuden: Max. 30°
Dachneigung bei Betriebsgebäuden: Ohne Festsetzungen. Dächer bis 10° sind extensiv zu begrünen.

b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

c) Baukörper über 50 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen.

d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 1 m von der Grenze abzurücken und beidseitig 1 m tief dauerhaft zu bepflanzen. Empfohlen werden sommergrüne, blühende Sträucher. Grundstücksgrenzen sind beidseitig mit einem 2 m breiten Grünstreifen zu versehen. Zur Einfriedigung sind Metallzäune bis 1,80 m Höhe zugelassen, die am Boden eine Öffnungsweite von 15 cm aufweisen, um Kleinsäugetiere in Ihrer Bewegungsfähigkeit nicht zu behindern.

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

a) Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zehn Sträucher zu pflanzen.

b) Stellplätze und die für den Betriebsablauf befestigten Flächen müssen durch eine mind. 1,5 m breite Begrünung von den öffentlichen Verkehrsflächen abgegrenzt werden.

c) Für die Befestigung von Arbeits- und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.