



**ZEICHENERKLÄRUNG**

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs

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

Maß der baulichen Nutzung Dichtmaß (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 12-14 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8

Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen (Höhenfestsetzungen)

Bestandene und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22-23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

b) besonders (abweichende) Bauweise siehe Textteil

Baugrenze

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhengabens in Metern (ü. NN))

HGP: Höchster Gebäudesockel als Hochflächen

EFH: Erdgeschossfußbodenhöhe als Höhenangabe

Erläuterung der Nutzungsabstände

Art der baul. Nutzung: Höhe baulicher Anlagen

Grundflächenzahl: GZ

Baumstammzahl: BZ

max. Zahl der Wohnj. Geb.: Z

Dachform und Dachneigung

Verkehrsmittel (§ 9 (1) Nr. 1 u. 9 (3) BauGB): Nutzung überörtlich: Gehweg, Fahrrad, PKW, Fußgänger

Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 24 (4) Straßenverkehrsordnung für Baden-Württemberg

Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Beschränkung ohne Ein- und Ausfahrt

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 3 BauGB)

110 kV Freileitung (oberirdisch) mit Mast

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallerzeugung und Abwasserbehandlung sowie für Abfallerzeugung (§ 9 (1) 3, 14 BauGB)

Regenrinnenabdeckungen

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB): Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung siehe Eintragsab, Private Grünfläche Zweckbestimmung siehe Eintragsab

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 16 BauGB): Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit oder ohne Beschränkung) siehe Textteil

Ni-Geb.-Fah- und Leitungsrechte zu bestehenden Flächen (§ 11 (1) BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Luftverkehrsbehörde

Flächen für Anforierungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Grünanlagen (§ 9 (1) 17 BauGB)

Pflanzung (PZ) gem. Textteil

Pflanzung (PZ2) gem. Textteil

Pflanzung (PB) gem. Textteil

Landesnaturschutzstellen

Wasserscheitellinien und Flächen für die Wassernutzung, die Hochwasserschutzmaßnahmen (§ 20 Nr. 7 u. 4 (1) 9 (1) 15 (1) BauGB)

Maße und Aufzeichnungen zum Schutz gegen Überschwemmungsrisiken

Nachrichtliche Übernahmen: HD 100-Linie (digitales)

Zaber (bisheriger Verlauf)

**Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2009 (GBl. S. 582; bei S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) 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 Bauabzugsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3176), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche bauzweckliche 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 Feuerverzinzung von Gerüstbauteilen, deren Lagerung und Versand, sowie die hierzu 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, Schwäbheim (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. Pläneintrag  
b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Pläneintrag): Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist als höchster Gebäudesockel (HGP) in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Maßgeblich ist die Oberkante Attika bzw. der Schrägpunkt 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. Unterschrägen 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 festgesetzt.  
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) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je vier Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung gepflanzt wird (Artenempfehlung vgl. Befruchtungs- und Begrünungskonzept).  
b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.  
c) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserhältnisse 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 notwendige 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 Schaffung nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung auf das notwendige Minimum 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 Dachdeckung (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 Fürtlebachs sind nach Maßgabe des Konzepts „Entwicklung der Zabräule bei Frauenzimmern, Renaturierung Zaber & Fürtlebach“ gefertigt durch das Büro Geiz & Partner GbR (vgl. Anlage 3 der Begründung), zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

**1.7 Pflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
Pflanzung – flächig (PZ): Die im Plan festgesetzten Flächen sind nach Maßgabe des Befruchtungs- und Begrünungskonzepts (vgl. Anlage 2 der Begründung) gleichmäßig mit heimischen, raumfüllenden, standortgerechten Laub- oder Nadelbäumen zu bepflanzen. flächig durch standortgerechte Stäucher bzw. Strauchgruppen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten (Artenempfehlung siehe Befruchtungs- und Begrünungskonzept). Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes sind in den Pflanzflächen zulässig.

**Hinweise:**

a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zulage treten, bei denen es sich um riedelartige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsident ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbeerungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.  
Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der ausgedehnten Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG: CLEEB16 (KD Nr. 13 in der Denkmalliste), Jungsteinzeitliche Siedlungen, die in Form von angepflanzten 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 Zuteilung in Lufbiller, Lesefunde des Alt- und Mittelneolithikums sowie Reste einer mittelalterlichen Befestigungsanlage. Der Gewannname „Römerweg“ lässt einen Bezug zu den jüngst ausgegrabenen Wüstung Niederrambach bzw. der seit Langem gesuchten, südlich des Römerwegs verlaufenden römischen Fürtlebach erwarten.  
Bei Bodenergebnissen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.  
b) Grundwassererhebungen – auch über das öffentliche Abwasserzettel – sind unzulässig. Grundwassererhebungen sind im Vorfeld der Bauplanung unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwassererhebungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor der 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 Verbreitungsgebiet von Gespinnen der Grabkoll-Formation (Gipskeuper). Diese werden vollständig von quartern Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmungen, Auelehnen, Reste alter Schutzdeken, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.  
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwund (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbesetzung) des tonenbindungsartigen Verwitterungsbockens sowie mit einem Kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichem bautechnischen Erschweren führen. Der Grundwasserfernstand kann bauwerkrelevant sein.  
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Verkarstung der anliegenden Oberfläche vorliegen bzw. wasserrechtlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 133 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verdrängung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatsteinlösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerkammer, Sickerbecken, Mulden-Rinnen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.  
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenmerkmalen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungsortes, zum Grundwasser, zur Baugrunderkennung, bei Anteilen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunderkundungen 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 jagen, 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 Fortpflanzung- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).  
e) Schutzrisik: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugern dürfen Gehörschritte und Störungsmassnahmen im Allgemeinen nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden (§§ 39 Abs. 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. Pläneintrag. 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 Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit Kleinfassaden entsprechend dem Befruchtungs- und Begrünungskonzept (vgl. Anlage 2 der Begründung) zu begrünen.

**2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
Zu den entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 1 m von der Grenze abzurücken und entsprechend dem Befruchtungs- und Begrünungskonzept einzugraben. Zur Einfriedung sind Metallzune bis 2,50 m Höhe zuzulassen, die am Boden eine Öffnungswerte von 15 cm aufweisen, um Kleinsäugler in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht zu behindern (Durchspritz).

**2.3 Gestaltung der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind entsprechend dem Befruchtungs- und Begrünungskonzept (vgl. Anlage 2 der Begründung) als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Landkreis: Heilbronn  
Gemarkung: Ciebronn

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften „Langwiesen IV“**

Maßstab 1 : 1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.  
Projekt-Nr. 4.2017.0043

Vermessung: Stadtplanung  
Kaiser Ingenieurbüro GmbH & Co. KG  
Bauingenieurwesen  
Kaiserstraße 100  
71334 Heilbronn  
Tel: +49 7141 210-11 Fax: +49 7141 210-120  
www.kaiser-ingenieur.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
Örtliche 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
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung	am	07.06.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	17.06.2019 bis 02.08.2019
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 (3) BauGB)	vom	08.06.2020 bis 22.06.2020
2. erneute öffentliche Auslegung (§ 4 (3) BauGB)	vom	25.05.2021 bis 22.06.2021
Stützungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. m. § 74 (7) LBO)	am	05.08.2021

Ausgefertigt: Brackenheim den.....

Thomas Caszary, Vorstandsvorsitzender

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

Zur Beurkundung:

Thomas Caszary, Vorstandsvorsitzender