

Landkreis: Heilbronn  
Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu  
Gemarkung: Cleebrohn

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

# „Langwiesen IV“

Maßstab 1 : 1000

**VORENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 4 2017 0043



Kirchstraße 5  
74199 Untergruppenbach  
Tel. 07131.58230-0  
Fax 07131.58230-26  
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 03.07.2018

### **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.....	
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am.....	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom ..... bis .....	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	
	Ausgefertigt, Brackenheim	den.....

Rolf Kieser, Verbandsvorsitzender

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

Zur Beurkundung:

Rolf Kieser, 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) 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 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). 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. 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.  
Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 03.07.2018 (vgl. Anlage der Begründung).

### 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: Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Attika bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche (vgl. Planeintrag).

### 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.  
(Die EFH wird im weiteren Verfahren festgesetzt.)

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan. Abweichungen der Gebäudehauptrichtung um bis zu 10° sind zulässig.

### 1.5 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 und entsprechend den Vorschriften in § 5 (7) Nr. 3 LBO Baden-Württemberg (Gewerbe- bzw. Industriegebiet).

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

### **1.7 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an den im Plan festgesetzten Stellen erfolgen.

### **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 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 Artenempfehlung im Anhang gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserverhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwassererhaltung 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.
- 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 dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und dort nach Möglichkeit zu versickern. Im Falle eines Starkregenereignisses kann überflüssiges Regenwasser von dort dem Fürtlesbach oder der Zaber zugeführt werden.
- k) Bachaue entlang des Fürtlesbach  
Die Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB entlang des Fürtlesbachs sind als offene Bachwiesenzone zur Sicherung des Frischluftabflusses zu gestalten.
- l) Die Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB entlang der Zaber ist als Auwiese naturnah zu gestalten und für geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

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

- a) Pflanzzwang – flächig (PZ 1): Die im Plan ausgewiesenen Bereiche sind gleichmäßig mit heimischen, raumwirksamen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen (durchschnittlich 1 Baum pro 100 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen, flächig durch standortgerechte Sträucher bzw. Strauchgruppen (durchschnittlich 10 Sträucher pro 100 m<sup>2</sup>) zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. (Artenempfehlung siehe Anhang). Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes sind zulässig.
- b) Pflanzzwang – flächig (PZ 2): Die im Plan ausgewiesenen Bereiche sind als Ufergehölzsaum zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgesehen sind Initialpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen (Artenempfehlung siehe Anhang) und die natürliche Entwicklung des Saumes durch Auflassen der Ackernutzung.

### **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.
- 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).

## **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 extensiv begrüntes Flachdach (maximale Dachneigung 10°).
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: 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 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 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 1m von der Grenze abzurücken und beidseitig 1m tief dauerhaft zu bepflanzen. Zur Einfriedung 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 (Durchschlupf).

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

- a) Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht versiegelte Grundstücksfreifläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zehn Sträucher zu pflanzen.
- b) 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.