

## STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 3  
Vorlage Nr. 94/2018  
Sitzung des Gemeinderates  
am 17. Juli 2018  
-öffentlich-

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften „Langwiesen IV“

#### Beschlussantrag:

1. Für den in der Abgrenzungskarte vom 18.06.2018 dargestellten Bereich wird dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 9) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zugestimmt und dessen Aufstellung nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan erhält den Titel „Langwiesen IV“.
2. Der vorliegende städtebauliche Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel hierzu durchgeführt.
4. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, den entsprechenden Beschlüssen in der Verbandsversammlung des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu zuzustimmen.

06.07.2018 Heckmann

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Langwiesen IV" des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren

#### Sachverhalt

##### 1. Anlass / Problemstellung

Ein im Zabergäu ansässiger Gewerbebetrieb (Gerüstbaubranche) beabsichtigt den Neubau eines Werks, das auf ca. zehn Hektar Fläche u.a. Gebäude für eine Verzinkerei und Produktionsanlagen sowie Lagerflächen für Rohmaterial, Endprodukte und den Versand umfassen soll. Notwendig sind zudem Mitarbeiterstellplätze und innerbetriebliche Erschließungsstraßen. Auch die notwendige Rückhaltung von Regenwasser und Ausgleichsflächen sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

Aufgrund des gegebenen Flächenbedarfs sind an den beiden vorhandenen Standorten der Firma keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben, vor allem aufgrund regionalplanerischer Restriktionen. Für den Neubau besteht ein dringender Bedarf, da in den bestehenden Werken bereits eine maximale Auslastung erreicht ist. Insbesondere das Verzinken der Gerüstbauteile muss aufgrund der begrenzten Kapazität in den vorhandenen Werken durch Fremdfirmen, verbundenen mit den notwendigen Transporten, durchgeführt werden. Aus dieser Bedarfssituation heraus ergibt sich die Notwendigkeit für die Ausweisung von geeigneten gewerblichen Bauflächen. Der neue Standort soll im Bereich des interkommunalen Gewerbeschwerpunkts „Langwiesen“ entstehen, da hier auf Ebene des Regional- und Flächennutzungsplans bereits Bauflächen dargestellt sind, die – wie vertiefende vorbereitende (insbesondere immissionsschutzrechtliche) Untersuchungen ergeben haben – für diese Flächen- und Betriebsansprüche grundsätzlich geeignet sind. Zugleich befindet sich der geplante Standort in verkehrsgünstiger Lage zu den bestehenden Werken der Firma in Eibensbach und Güglingen.

Die Eigenart des anzusiedelnden Betriebs mit seinem Flächenbedarf, Emissionsgrad und Verkehrsaufkommen bedingt, dass Möglichkeiten der Innenentwicklung naturgemäß stark eingeschränkt sind. Zudem muss der Standort auch für künftige Entwicklungen geeignet sein, d.h. entsprechende Flächenreserven bieten. Flächen mit dieser Eignung sind im Innenbereich nicht ersichtlich. Darüber hinaus sind auch geeignete Brachflächen, wie z.B. ehemalige Militärgelände, in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Grundsätzlich ist bei der Abwägung zu beachten, dass der Standortsicherung für diesen Betrieb im Zabergäu ein erhebliches Gewicht beigemessen wird, da er zahlreiche Arbeitsplätze und eine hohe Wertschöpfung in der Raumschaft sichert.

Der Geltungsbereich ist in der Abgrenzungskarte vom 18.06.2018 dargestellt (vgl. Anlage 1). In den Geltungsbereich sind auch die Bereiche für die Sicherung der Ausgleichsflächen und der Frischluftschneisen einbezogen, sowie jene, die für die Verlegung des Römerwegs nötig sind.

## **2. Sachstand**

Das Büro Käser Ingenieure, das mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt wurde, hat bereits einen städtebaulichen Entwurf erstellt, der als Anlage 8 zu dieser Vorlage beigefügt ist und von einem Vertreter des Büros in der Sitzung im Detail erläutert werden wird.

Vom Büro Heine und Jud wurde bereits eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt, die als Anlage 5 beigefügt ist. Ebenso wurde bereits eine Brutvogelanalyse beim Büro Umweltplanung Dr. Münzing in Auftrag gegeben, deren erste vorläufige Ergebnisse als Anlage 6 beigefügt sind.

Der durch das Büro Messmer Consult erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls als Anlage 4 beigefügt.

Weitere notwendige Gutachten werden beauftragt und im weiteren Verfahren vorgelegt.

Nach Zustimmung der Gemeinderäte aller Verbandsmitglieder können in der Verbandsversammlung des Zweckverbands die eigentlichen Verfahrensbeschlüsse zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden und im Anschluss daran die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Der Zeitraum für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird in den Amts- und Mitteilungsblättern der Verbandsmitglieder bekannt gegeben werden.

### **Finanzierung**

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan werden vom Vorhabenträger getragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu abgeschlossen.

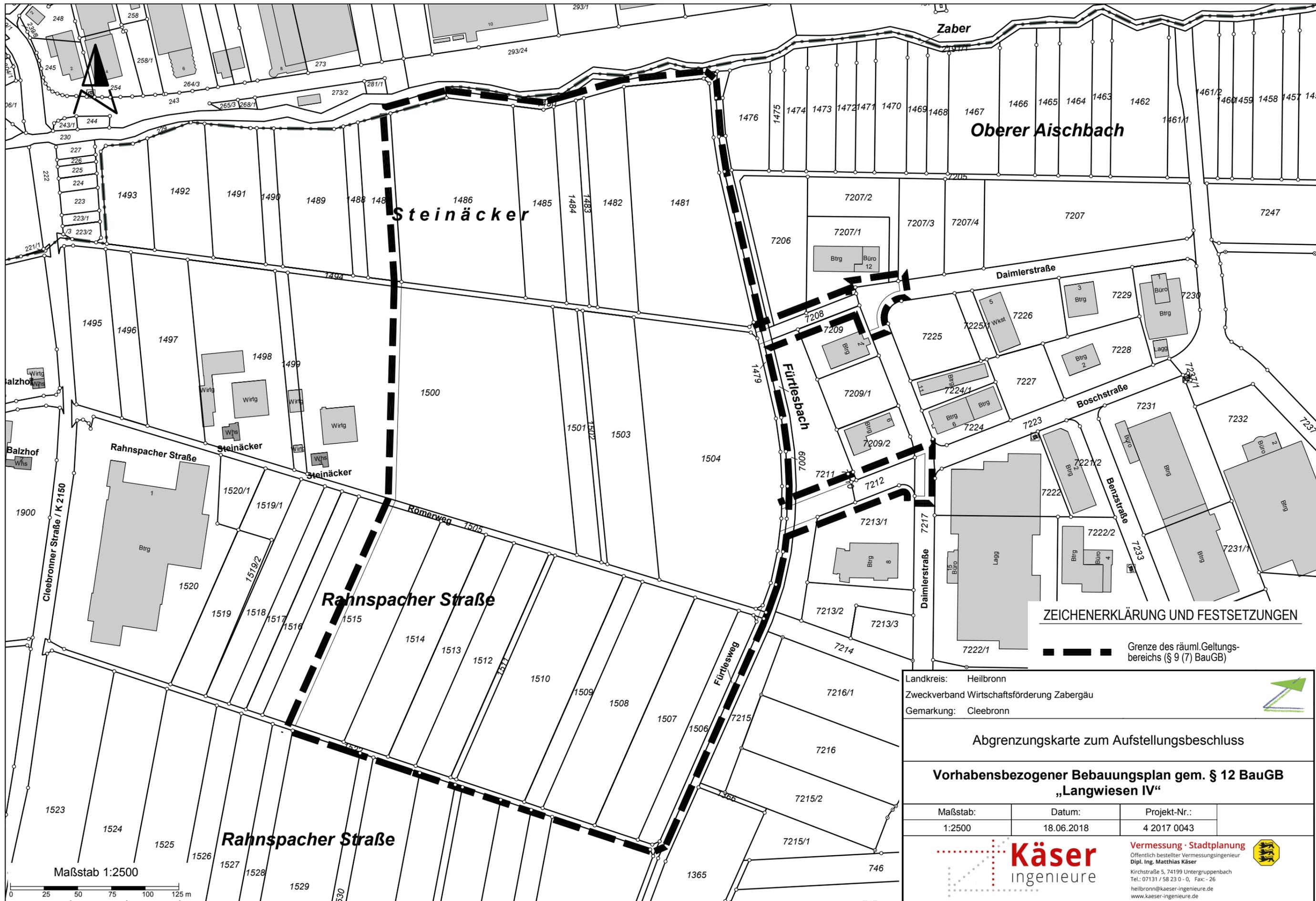
### **Beschlussvorschlag**

**Der Gemeinderat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:**

1. Für den in der Abgrenzungskarte vom 18.06.2018 dargestellten Bereich wird dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 9) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zugestimmt und dessen Aufstellung nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan erhält den Titel „Langwiesen IV“.
2. Der vorliegende städtebauliche Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel hierzu durchgeführt.
4. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, den entsprechenden Beschlüssen in der Verbandsversammlung des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu zuzustimmen.

### **Anlage(n)**

1. Abgrenzungskarte "Langwiesen IV"
2. Textteil "Langwiesen IV"
3. Begründung "Langwiesen IV"
4. Vorhaben- und Erschließungsplan "Langwiesen IV"
5. Schalltechnische Stellungnahme "Langwiesen IV"
6. Brutvogelkartierung "Langwiesen IV"
7. Artenempfehlung heimische Gehölze und Streuobst
8. Städtebaulicher Entwurf "Langwiesen IV"
9. Antrag des Vorhabenträgers



**Oberer Aischbach**

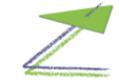
**Steinäcker**

**Rahnpacher Straße**

**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

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

Landkreis: Heilbronn  
 Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu  
 Gemarkung: Cleebronn



Abgrenzungskarte zum Aufstellungsbeschluss

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB  
 „Langwiesen IV“**

Maßstab: 1:2500	Datum: 18.06.2018	Projekt-Nr.: 4 2017 0043
--------------------	----------------------	-----------------------------

 **Käser**  
 ingenieure

**Vermessung · Stadtplanung**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl. Ing. Matthias Käser  
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
 heilbronn@kaeser-ingenieure.de  
 www.kaeser-ingenieure.de



Maßstab 1:2500



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.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am.....
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom ..... bis .....
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 Gebäudehaupttrichtung 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.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Langwiesen IV“

### Begründung

VORENTWURF

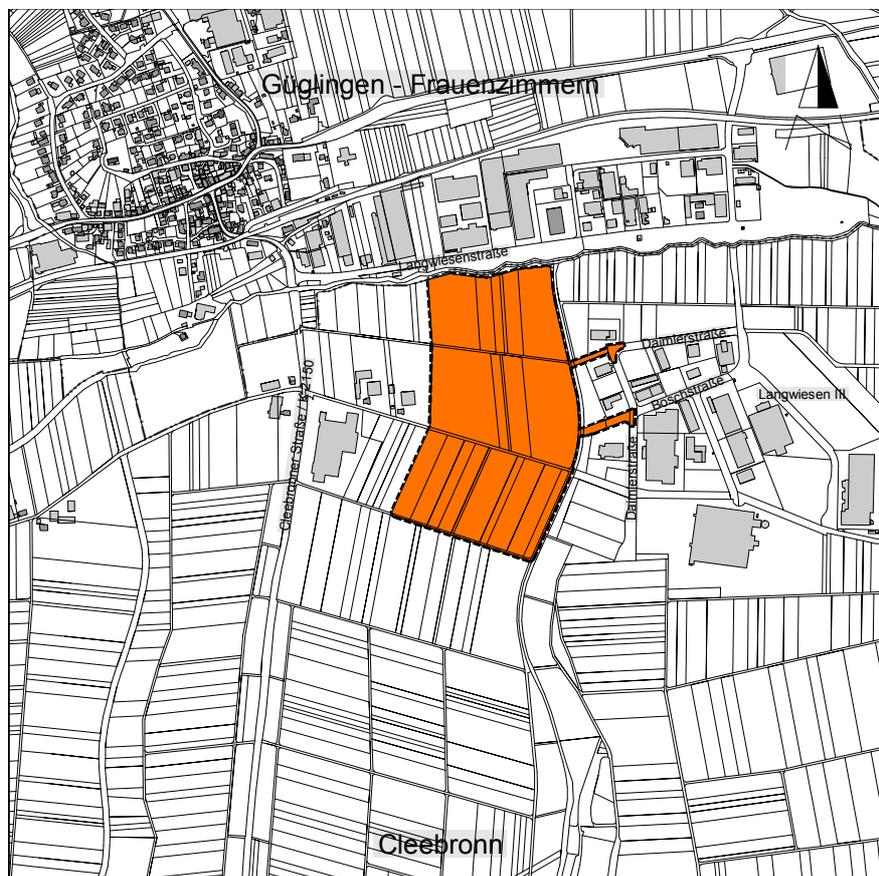
#### Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

##### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erweiterungsflächen des interkommunalen Industriegebiets „Langwiesen“, westlich des bereits erschlossenen Gebiets „Langwiesen III“.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Fürtlesbach, westlich befinden sich das Betriebsgelände der „Weingärtner Cleebronn-Güglingen eG“ und zwei Hofstellen. Im Norden stößt das Plangebiet an die Zaber, während sich südlich die freie Feldflur anschließt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1479 (nördlicher Fürtlesweg, teilweise), 1481 – 1486, 1494 (Weg, teilweise), 1500 (teilweise), 1501 – 1504, 1505 (Römerweg, teilweise), 1506 – 1514, 1515 (teilweise), 1522 (Weg, teilweise), 1539 (südl. Fürtlesweg, teilweise), 7206 (teilweise), 7208, 7211 (teilweise), 7212, 7217 (Daimlerstraße, teilweise).



## 1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ein im Zabergäu ansässiger Gewerbebetrieb (Gerüstbaubranche) beabsichtigt den Neubau eines Werks, das auf ca. 10ha Fläche u.a. Gebäude für eine Verzinkerei und Produktionsanlagen sowie Lagerflächen für Rohmaterial, Endprodukte und den Versand umfassen soll. Notwendig sind zudem Mitarbeiterstellplätze und innerbetriebliche Erschließungsstraßen. Auch die notwendige Rückhaltung von Regenwasser und Ausgleichsflächen sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

Aufgrund des gegebenen Flächenbedarfs sind an den beiden vorhandenen Standorten der Firma keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben, vor allem aufgrund regionalplanerische Restriktionen. Für den Neubau besteht ein dringender Bedarf, da in den bestehenden Werken bereits eine maximale Auslastung erreicht ist. Insbesondere das Verzinken der Gerüstbauteile muss aufgrund der begrenzten Kapazität in den vorhandenen Werken durch Fremdfirmen, verbunden mit den notwendigen Transporten, durchgeführt werden. Aus dieser Bedarfssituation heraus ergibt sich die Notwendigkeit für die Ausweisung von geeigneten gewerblichen Bauflächen. Der neue Standort soll im Bereich des interkommunalen Gewerbeschwerpunkts „Langwiesen“ entstehen, da hier auf Ebene des Regional- und Flächennutzungsplans bereits Bauflächen dargestellt sind, die für diese Flächen- und Betriebsansprüche geeignet sind. Zugleich befindet sich der geplante Standort in verkehrsgünstiger Lage zu den bestehenden Werken der Firma in Eibensbach und Güglingen.

Durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Eignung für den Landbau in Anspruch genommen. Laut digitaler Flurbilanz handelt es sich bei den Flächen um die höchste Eignungsstufe I. Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme dieser Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Eigenart des anzusiedelnden Betriebs mit seinem Flächenbedarf, Emissionsgrad und Verkehrsaufkommen bedingt, dass Möglichkeiten der Innenentwicklung naturgemäß stark eingeschränkt sind. Zudem muss der Standort auch für künftige Entwicklungen geeignet sein, d.h. entsprechende Flächenreserven bieten. Flächen mit dieser Eignung sind im Innenbereich nicht ersichtlich. Darüber hinaus sind auch geeignete Brachflächen, wie z.B. ehemalige Militärgelände, in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Grundsätzlich ist bei der Abwägung zu beachten, dass der Standortsicherung für diesen Betrieb im Zabergäu ein erhebliches Gewicht beigemessen wird, da er zahlreiche Arbeitsplätze und eine hohe Wertschöpfung in der Raumschaft sichert.

Nach Abwägung aller Belange wird der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen der Vorrang eingeräumt um die Betriebsansiedlung in dieser Form zu ermöglichen. Bei der Entscheidung werden die landwirtschaftlichen Belange jedoch mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Insbesondere bei der Auswahl der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird darauf geachtet, dass eine weitere Flächenumwandlung vermieden wird. Zudem soll der fruchtbare Boden durch ein Oberbodenmanagement einer Wiederverwendung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zugeführt werden. Nicht zuletzt wird der Flächenzuschnitt so gewählt, dass ausreichend große Bewirtschaftungseinheiten verbleiben und das landwirtschaftliche Wegenetz erhalten bleibt bzw. bei Bedarf gleichwertig ersetzt wird.

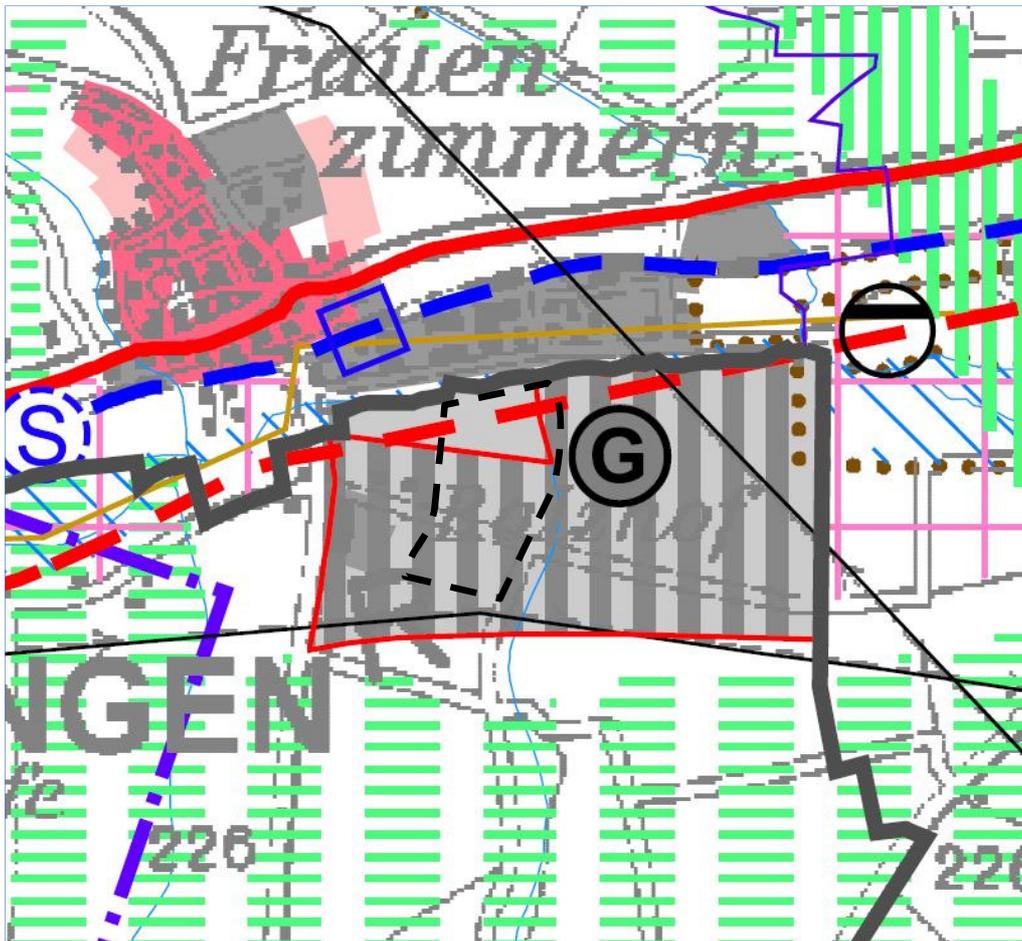
## 1.3 Planerische Vorgaben

### a) Regionalplan Heilbronn-Franken

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der regionalen Entwicklungsachse Zaberfeld - Lauffen a.N.. Es liegt größtenteils innerhalb der als „Schwerpunktbereich für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ (sog. IGD-Schwerpunkte) dargestellten Flächen des Regionalplans (Kategorie Vorranggebiet, Plansatz 2.4.3.1). Die Planung entspricht somit grundsätzlich den Zielen der Raumordnung. Im nördlichen Bereich sind Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Flussaue der Zaber geplant und in den Geltungsbereich einbezogen um diese planungsrechtlich abzusichern. Gleiches gilt für die erforderlichen Anlagen zur Regenrückhaltung.

Die Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen werden gebietsscharf festgelegt. Ausnahmsweise können nach Abstimmung mit dem Regionalverband im Anschluss an die abgegrenzten Schwerpunkte Abweichungen von der gebietsscharfen Abgrenzung als Ausformung durch die kommunale Bauleitplanung zugelassen werden. Vorliegend werden gewerbliche Flächen nördlich bis etwa zur HQ100-Linie einbezogen, da es sich aufgrund der flachen Topographie um gut geeignete Flächen für eine gewerbliche Nutzung handelt. Die Flächeninanspruchnahme kann so an anderer Stelle reduziert werden.

Der neue Werkstandort soll auch für künftige Entwicklungen Spielräume bieten. Diese Spielräume wären in westliche oder südwestliche Richtung gegeben, wo auch der gültige Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen für die Erweiterung des Gebiets Langwiesen vorsieht.



Quelle: Regionalplan Heilbronn – Franken 2020, Raumnutzungskarte M 1:80.000, eigene Darstellung Plangebiet

## **b) Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Brackenheim-Cleebronn als Gewerbefläche (GI) dargestellt. Es handelt sich um die Erweiterungsflächen des interkommunalen Industriegebiets „Langwiesen“. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Als Hinweis auf die Überlegungen zur Schaffung einer sog. „Zabertalstraße“ (L 1103 neu) ist eine entsprechende Trasse nachrichtlich im Plan dargestellt.

## **c) Verbindliche Bauleitplanung (Zuständigkeit)**

Die Bauflächen liegen innerhalb des Verbandsgebiets des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu (ZWZ), in dem sich die Gemeinden des Zabergäus auf Grundlage des Gesetzes für kommunale Zusammenarbeit zur Planung und Erschließung von gewerblichen Bauflächen zusammengeschlossen haben. Der Zweckverband ist als Planungsverband im Sinne des Baugesetzbuchs zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Gemeinde Cleebronn.

## **d) Immissionsschutzrechtliche Situation**

Westlich des Plangebiets befinden sich zwei Aussiedlerhöfe mit Wohnnutzung durch die Betriebsinhaber. Hier stellt sich die Frage der Schutzbedürftigkeit bzw. Schutzwürdigkeit dieser Nutzungen.

Nach der bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmimmissionen durch den geplanten Betrieb maßgeblichen TA Lärm bestehen für den Außenbereich keine besonderen Richtwerte zur Lösung von Immissionskonflikten im Außenbereich.

Diese Frage kommt auf, da sich die TA Lärm, die bei der Beurteilung ist, bei der Einstufung der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft an den Baugebietskategorien der BauNVO orientiert. Da der Außenbereich kein Baugebiet ist, enthält die TA Lärm keine besonderen Richtwerte zur Lösung von Immissionskonflikten im Außenbereich. Zu beurteilen ist stets der Einzelfall.

In der Rechtsprechung ist jedoch vielfach entschieden worden, dass eine im Außenbereich zulässige Wohnnutzung nicht die Schutzmaßstäbe eines allgemeinen oder reinen Wohngebiets in Anspruch nehmen kann. Das schließt es allerdings nicht aus, dass im Einzelfall dort, sei es aufgrund privilegierter Nutzung, sei es ohne Privilegierung bei fehlender Beeinträchtigung öffentlicher Belange auch gewohnt werden darf, so dass Wohnnutzungen im Außenbereich nicht schutzlos sein dürfen. Die dort zulässigerweise ausgeübten Wohnnutzungen müssen jedoch damit rechnen, dass sich in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft privilegierte Nutzungen ansiedeln, zu denen sowohl landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche als auch gewerbliche Nutzungen z. B. gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zählen können. Angesichts dessen kann ein Bewohner des Außenbereichs nach der Rechtsprechung nur die Schutzmaßstäbe für sich in Anspruch nehmen, die auch für andere gemischte nutzbare Bereiche einschlägig sind, mithin Werte für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete.

An den maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten Aussiedlerhöfe sind demnach die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete, d.h. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, einzuhalten (Nr. 6.1 c TA Lärm).

Die Einhaltung dieser Richtwerte wird im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft und ggf. durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt.

#### **1.4 Topografie, momentane Nutzung**

Das überplante Gebiet ist nur schwach geneigt und fällt mit durchschnittlich 2 % von ca. 199 m üNN im Südwesten auf ca. 188 m üNN im Nordosten.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Des Weiteren sind mehrere Feldwege, darunter der Römerweg, in den Geltungsbereich einbezogen.

#### **1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes für die Ansiedlung eines großflächigen Industriebetriebs. Zur Zielerreichung wird das Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ gewählt, bei dem auf Grundlage des § 12 BauGB das zulässige Vorhaben exakt definiert und damit städtebaulich gesteuert werden kann. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP), in dem das Projekt beschrieben und dargestellt wird (vgl. Anlage der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung des Vorhabens, wodurch z.B. die Baugrenzen lediglich als Rahmen festgelegt werden können, innerhalb derer gebaut werden kann. Die weiteren Vorgaben orientieren sich an den Regelungen des angrenzenden Gebiets „Langwiesen III“ und gewährleisten eine schlüssige bauliche Entwicklung innerhalb des gesamten Gewerbeschwerpunkts. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei wie bisher über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, jedoch nach den Erfordernissen des Bauvorhabens bemessen.

Trotz der gegebenen günstigen Topografie sind aufgrund der Anforderungen des Gewerbebaus ausgleichende Erdarbeiten erforderlich, die zu einem Geländeeinschnitt entlang der südlichen Gebietsgrenze führen werden. Die dort entstehende Böschung ist mit einem flächigen Pflanzgebot belegt und dient der Eingrünung des Plangebiets nach Süden hin.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch das bestehende Gewerbegebiet „Langwiesen“. Die Funktion der Hauptzufahrt übernimmt hier die verlängerte Boschstraße, die vom Querschnitt her bereits entsprechend ausgelegt ist, plangebietsseitig ist hier ein Zufahrtsbereich definiert. Eine zweite, untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit wird durch eine Verlängerung der nördlich davon verlaufenden Daimlerstraße ermöglicht.

Das Plangebiet wird durch den überörtlichen Rad- und Feldweg „Römerweg“ durchschnitten. Dieser führt bisher aus dem angrenzenden Gebiet „Langwiesen III“ geradeaus durch das Plangebiet Richtung Güglingen. Um die Funktion dieser wichtigen Verbindung zu erhalten, soll der Weg verlegt und südlich um das Plangebiet herum geführt werden. Entlang des Fürtlesbachs wird der Weg dabei durch eine freizuhaltende und als offene Bachwiesenzone zu gestaltende Grünfläche begleitet, die zugleich auch als Ausgleichsfläche dienen soll. Am südlichen Rand wird der Radweg auf dem bestehenden und auszubauenden Wiesenweg (Flst.Nr. 1522) geführt und über eine im westlichen Bereich des Plangebiets neu zu bauende Verbindung wieder an den Römerweg zurückgeführt. Aufgrund der günstigen Topografie ist der Weg komfortabel zu befahren.

## 1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Die Maßnahmen sind erforderlich, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Zu nennen sind hier insbesondere die umlaufende Eingrünung durch flächige Pflanzgebote, die Dachbegrünung und die Maßnahmenflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Diese Flächen werden schwerpunktmäßig in der nördlich verlaufenden Zaberaue sowie entlang des Fürtlesbachs festgesetzt, um die bestehenden ökologisch relevanten Strukturen mit den dort verlaufenden Kalt- und Frischluftschneisen zu fördern und zu erhalten. Inhaltlich sind die grünordnerischen Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Langwiesen III“ übernommen.

## 1.7 Ver- und Entsorgung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet im System des Baugebiets „Langwiesen III“ zu entwässern. Hierzu wird ein Anschluss an die Kanäle in der Bosch- und der Daimlerstraße im Altgebiet hergestellt. Zur Einhaltung der Vorgaben werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Langwiesen III“ in die vorliegende Planung übernommen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Regenrückhaltebecken geplant, dessen endgültige Größe und Ausformung im weiteren Verfahren festgelegt wird. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ausleitung in den Fürtlesbach.

Die Behandlung der Abwässer erfolgt durch entsprechende Einrichtungen auf dem Betriebsgelände, sodass keine behandlungsbedürftigen Abwässer in die öffentliche Kanalisation abgegeben werden.

## 1.8 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	1476 Ar
Baufläche (GI)	ca.	1098 Ar
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	ca.	33 Ar
Rad- und Feldwege (inkl. Verkehrsgrün)	ca.	95 Ar
Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (inkl. Regenrückhaltebecken)	ca.	250 Ar

## 1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung/Artenschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung dargestellt.

Die Betroffenheit von geschützten Arten wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Potentialanalyse überprüft. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 03.07.2018

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Teil 2 der Begründung: Umweltbericht**

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

### **Anlagen:**

#### **1. Vorhabens- und Erschließungsplan**

angefertigt durch:

Messmer Consult

Dahlienweg 2

71409 Schwaikheim

#### **2. Brutvogelanalyse**

angefertigt durch:

Umweltplanung Dr. Münzing

Neubrunnenstraße 18

74223 Flein

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

#### **3. Schalltechnische Stellungnahme**

angefertigt durch:

Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik

Schloßstraße 56

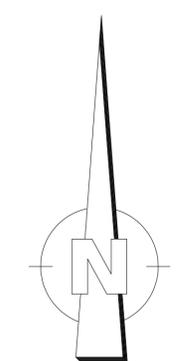
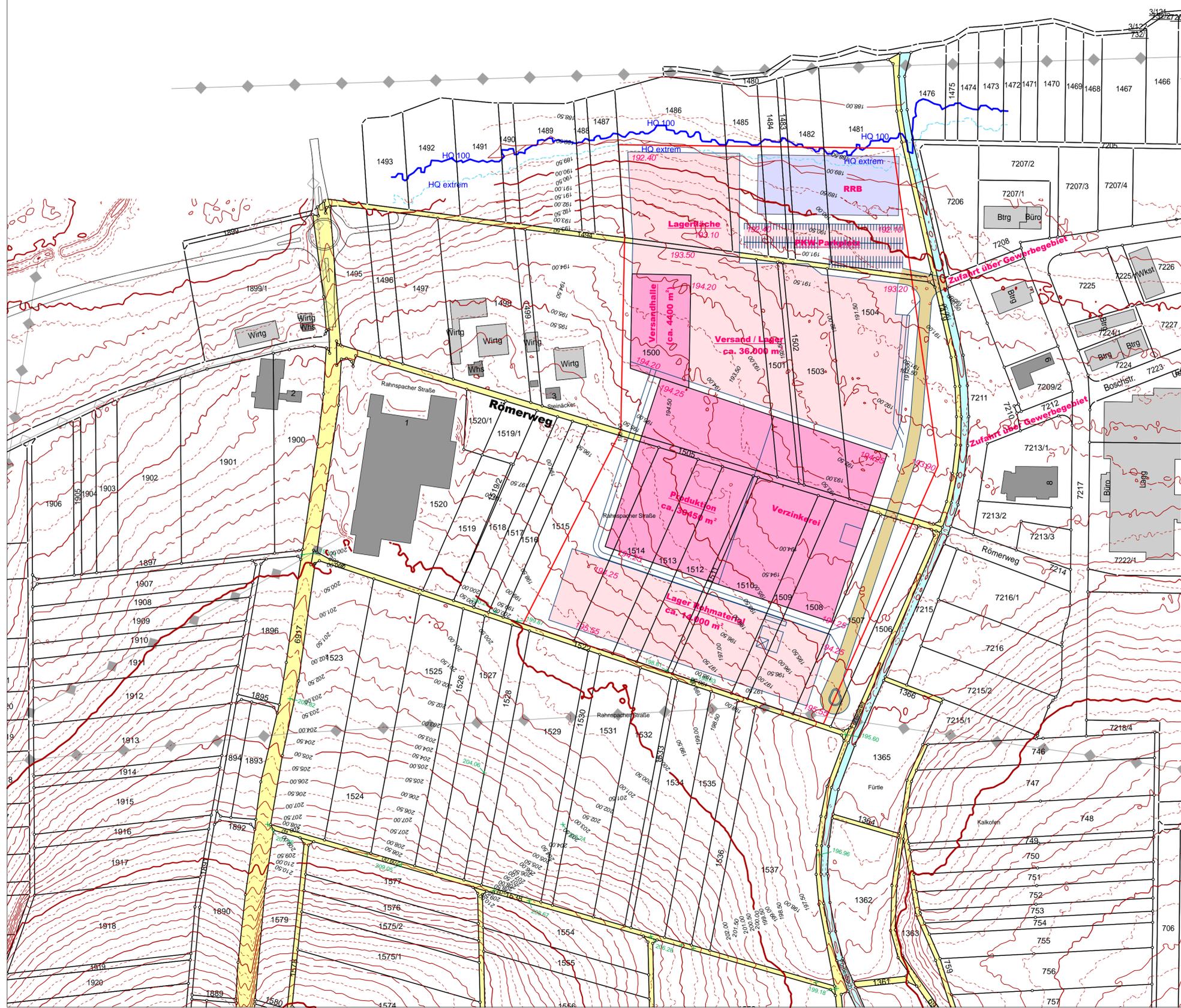
70176 Stuttgart

#### **4. Artenempfehlung Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn**

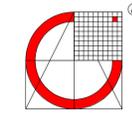
Landratsamt Heilbronn, Stand 09/2016

#### **5. Artenempfehlung Streuobst in der Kulturlandschaft**

Landratsamt Heilbronn, Stand 09/2016



Nr.	Art der Änderung und Ergänzung	Datum	Name
1	Standort Versandhalle nach Westen verschoben	28.06.18	MT

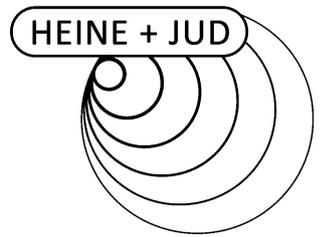


**Messmer  
Consult**

**Tiefbau (Planung - Ausschreibung - Bauleitung)  
Bauleitplanung - Projektsteuerung  
Ingenieurvermessung - GIS - GPS  
Generalplaner**

Dahlenweg 2  
D-71409 Schwackheim  
+49(0)7195/9288-0  
Fax: +49(0)7195/9288-88  
eMail: post@ib-messmer.com  
Internet: www.ib-messmer.com

Projekt : Grundstück "Langwiesen"		Datum	Zeichen
<b>Projekt-Nr. :</b>	22 534	bearbeitet 04/2018	MT
<b>Darstellung :</b>	gezeichnet	03.07.18	MT
	geprüft		
<b>Standortuntersuchung</b>	Reg.-Nr.	1	
<b>Alternativer Standort Variante 2 Zufahrt Ost</b>	Datei	Vergleich-V2-ID1_Kopie.PLT	
	Objekt	Vergleich-V2-ID1_Kopie	
		Maßstab: 1 : 2000	
<b>Bauherr :</b>	Wilhelm Layher Verwaltungs GmbH	alle Höhen im Neuen System (DHHN 92) Herkunft: GPS+GLONASS Referenzdienst: ASCOS	



HEINE+JUD ◦ Schloßstraße 56 ◦ 70176 Stuttgart

Messmer Consult  
Herrn Messmer  
Dahlienweg 2  
**71409 Schwaikheim**

*Per Mail*

Stuttgart, 29. Juni 2018

**Firma Layher Werk III in Göglingen-Frauenzimmern**  
Schalltechnische Untersuchung - Standortuntersuchung, Stellungnahme  
Projekt: 2382-b3

Sehr geehrter Herr Messmer,

beiliegend erhalten Sie die Stellungnahme zum geplanten Standort der Firma Layher in Göglingen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*S. Rahner*

Stefanie Rahner

Anlage: Stellungnahme

INGENIEURBÜRO  
FÜR  
UMWELTAKUSTIK

BÜRO STUTTGART  
Schloßstraße 56  
70176 Stuttgart  
Tel: 0711 / 218 42 63-0  
Fax: 0711 / 218 42 63-9  
Messstelle nach  
§29 BImSchG für Geräusche

BÜRO FREIBURG  
Engelbergerstraße 19  
79106 Freiburg i. Br.  
Tel: 0761 / 154 290 00  
Fax: 0761 / 154 290 99

BÜRO DORTMUND  
Ruhrallee 9  
44139 Dortmund  
Tel: 0231 / 177 408 20  
Fax: 0231 / 177 408 29

Email: [info@heine-jud.de](mailto:info@heine-jud.de)



**THOMAS HEINE · Dipl.-Ing.(FH)**  
von der IHK Region Stuttgart  
ö.b.u.v. Sachverständiger für  
Schallimmissionsschutz

**AXEL JUD · Dipl.-Geograph**  
von der IHK Region Stuttgart  
ö.b.u.v. Sachverständiger für  
Schallimmissionen und  
Schallschutz im Städtebau



Durch die DAkKS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Standorte und Prüfverfahren.

Stellungnahme  
Firma Layher Werk III in Güglingen

## Stellungnahme

### Firma Layher Werk III in Güglingen

#### 1 Allgemeines und Aufgabenstellung

Die Firma Layher plant die Errichtung eines neuen Firmenstandortes in Güglingen. Im Rahmen einer Stellungnahme soll eine erste grobe Einschätzung der schalltechnischen Auswirkungen erfolgen (Machbarkeitsuntersuchung). Die Vorgehensweise weicht von den geltenden Normen eines Genehmigungsverfahrens ab.

#### 2 Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung der schalltechnischen Situation erfolgt anhand der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm)<sup>1</sup>. Die TA Lärm legt Immissionsrichtwerte fest, die während des regulären Betriebes nicht überschritten werden sollen. Für Gewebegebiete gelten Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) in der lautesten Nachtstunde, für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.

Die Richtwerte gelten für alle Anlagen/Gewerbebetriebe gemeinsam, d.h. die Vorbelastung durch die ansässigen Betriebe muss berücksichtigt werden. Nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm gilt als Irrelevanzkriterium für die Vorbelastung eine Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um 6 dB(A) durch den Beurteilungspegel der Anlage.

---

<sup>1</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

Stellungnahme  
Firma Layher Werk III in Güglingen

### 3 Grundlagen der Untersuchung

Der Untersuchung wird die Planungsvariante 2 mit im Westen gelegener Versandhalle zugrunde gelegt.

Folgende Schallquellen werden bei den Berechnungen berücksichtigt, alle anderen Schallquellen wurden außer Acht gelassen:

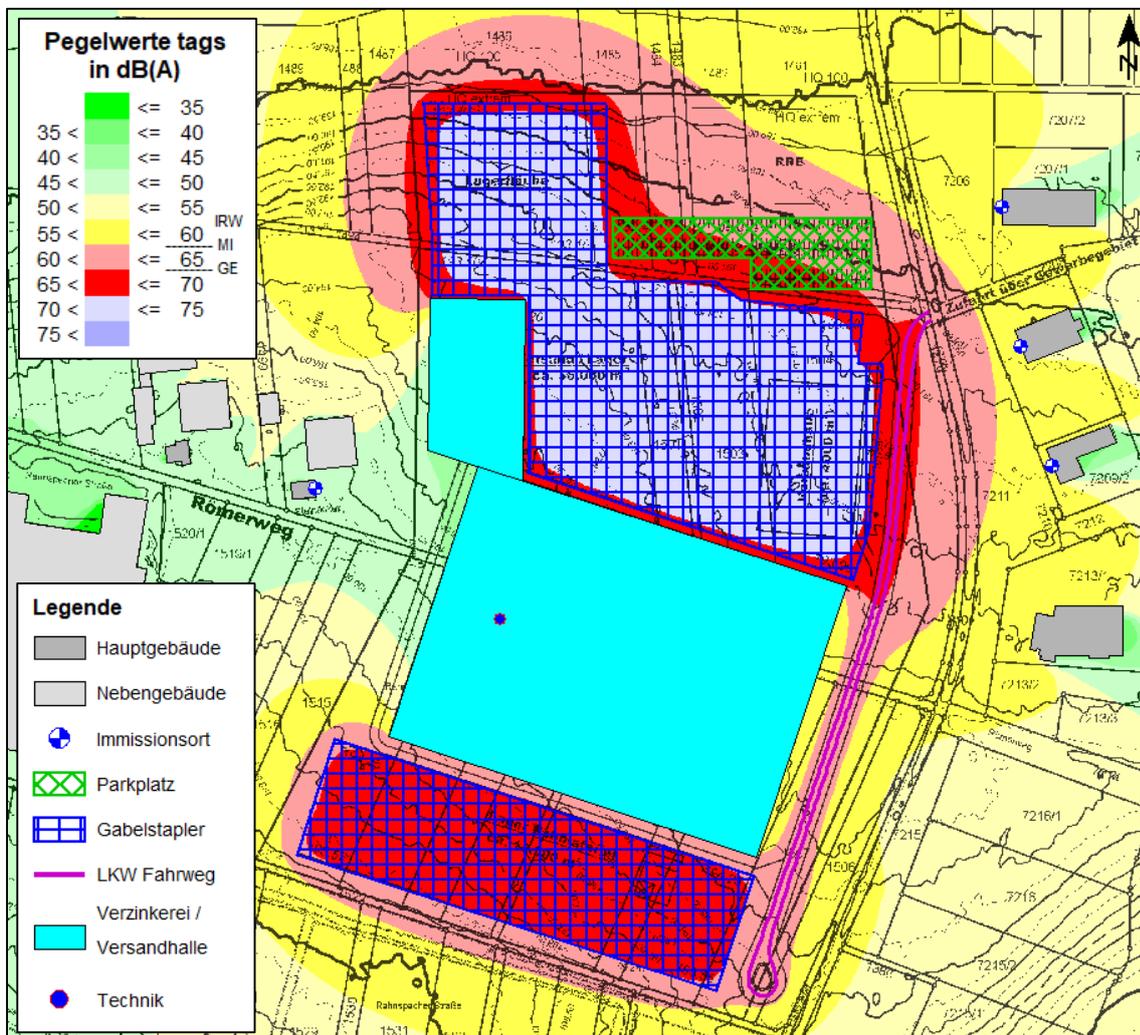
- Gabelstaplerverkehr im Freibereich „Versand/Lager“: durchgehender Betrieb von 10 Dieselstaplern von 7<sup>00</sup> bis 16<sup>00</sup> Uhr, 1 Dieselstapler über 5 Minuten je Stunde nachts
- Gabelstaplerverkehr im Freibereich „Lager Rohmaterial“: durchgehender Betrieb von 2 Dieselstaplern von 7<sup>00</sup> bis 16<sup>00</sup> Uhr und 5 Minuten je Stunde nachts
- LKW-Verkehr: An-/Abfahrt von 60 LKW tags und 1 LKW pro Stunde nachts (Verladung ausschließlich tags)
- Parkplatz mit rund 200 Stellplätzen (Ansatz: rund 800 Bewegungen tags und 100 Bewegungen in der lautesten Nachtstunde)
- Die Schalldämmung der Außenbauteile der Hallen wird im Rahmen der weiteren Planung so ausgelegt, dass die Schallabstrahlung aus dem Inneren vernachlässigbar wird. Die Öffnungsflächen sind geschlossen zu halten.
- Die Schalleistungspegel technischer Einrichtungen werden im Rahmen der weiteren Planung ebenfalls entsprechend ausgelegt, so dass diese von untergeordneter Bedeutung sind.

Stellungnahme  
 Firma Layher Werk III in GÜGLINGEN

**4 Ergebnisse und mögliche Lärmschutzmaßnahmen**

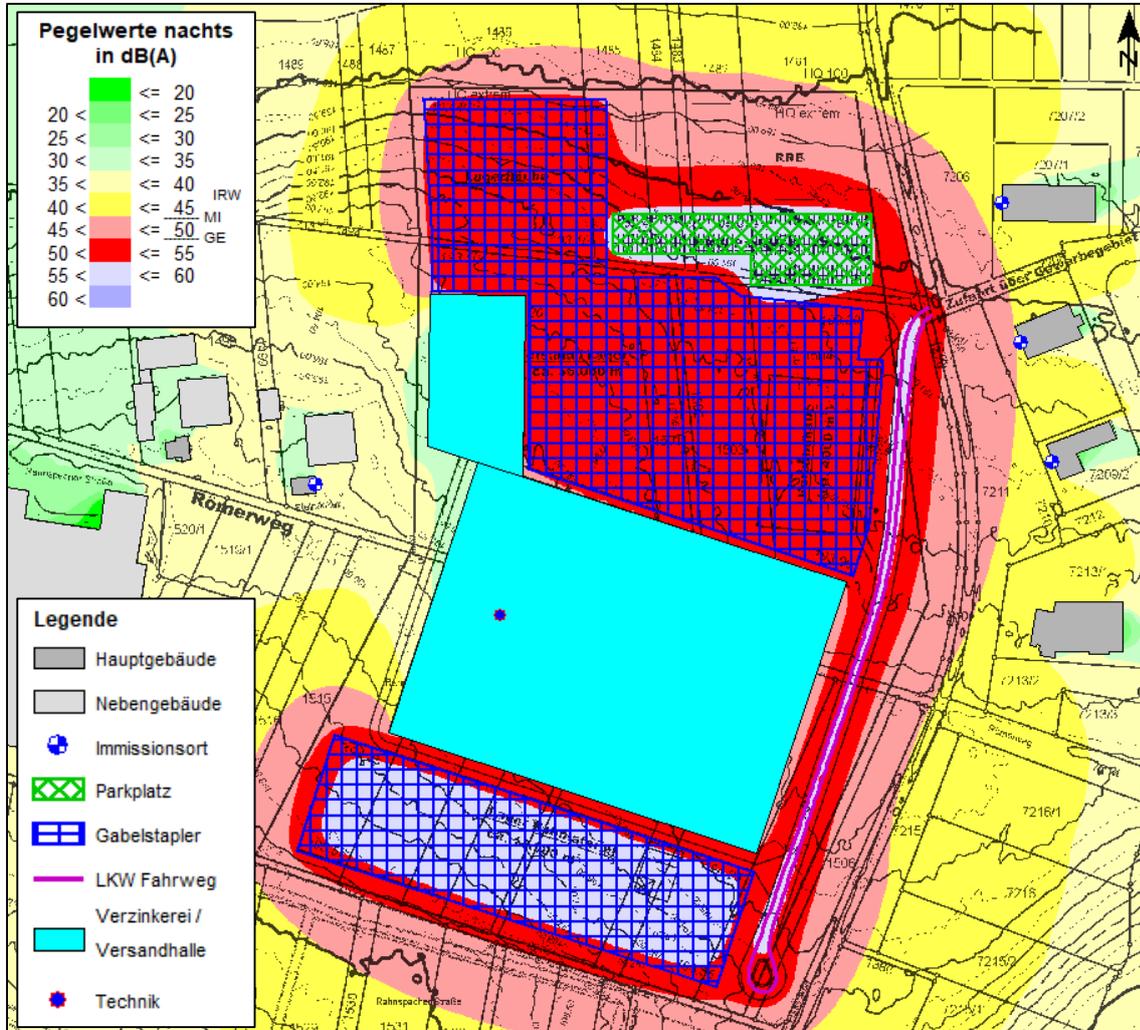
Die Pegelverteilung (Rechenhöhe 5 m über Gelände) ist in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt. Die Skala der Lärmkarten wurde so gewählt, dass ab den hellroten Farbtönen die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts überschritten werden. Der westlich gelegene Hof wird entsprechend der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes eingestuft.

Abbildung 1 - Pegelverteilung tags



Stellungnahme  
Firma Layher Werk III in Güglingen

Abbildung 2 - Pegelverteilung nachts („lauteste Nachtstunde“)



An der westlich gelegenen Bebauung (MI) werden Beurteilungspegel bis 50 dB(A) tags und 38 dB(A) in der lautesten Nachtstunde erreicht, an der übrigen Bebauung (GE) Beurteilungspegel bis 59 dB(A) tags und 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten eingehalten. Das Irrelevanzkriterium (Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB(A)) wird an allen Immissionsorten außer nachts an der östlich gelegenen Bebauung (GE) erfüllt.

Sofern an der Bebauung im Gewerbegebiet eine Wohnnutzung vorhanden ist, sind Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem nächtlichen Gabelstapler- und/oder LKW-Verkehr erforderlich (z.B. nachts ausschließlicher Einsatz von Elektrostaplern).

Stellungnahme  
Firma Layher Werk III in Göglingen

### Allgemeine Hinweise

Die Berechnungen erfolgten anhand eines stark vereinfachten Rechenmodells, die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden auf dieser Basis abgeschätzt. Bei einer detaillierteren Betrachtung, die im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens erforderlich wird, können sich Abweichungen ergeben.

Ggf. kann im Rahmen einer detaillierten Untersuchung eine Erhebung der Vorbelastung erfolgen. Sollte dann festgestellt werden, dass keine nennenswerte Vorbelastung vorhanden ist, so ist eine höhere Auslastung durch den geplanten Betrieb möglich.

---

Stuttgart, den 29. Juni 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Heine'.

*Fachlich Verantwortlicher*  
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Heine

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Rahner'.

*Projektbearbeiter/in*  
M.Eng. Dipl.-Geogr. Stefanie Rahner



## Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan „Langwiesen IV“ auf Gemarkung Cleeborn zur Erweiterung der Fa. Layer - erste vorläufige Ergebnisse

Die Brutvogelkartierung wurde von Dr. M. Stauss vom Tübinger Büro „Stauss & Turni“ durchgeführt.

Erwartungsgemäß sind Feldlerchen und Wiesenschafstelze betroffen.

Die folgende Abbildung zeigt die Revierzentren von Feldlerche (FI) und Wiesenschafstelze (St) im Bereich und der Umgebung der aktuell bevorzugten Variante.



Durch das Vorhaben ist 1 Revier der Feldlerche (innerhalb des Plangebiets) betroffen.

Das nächst gelegene Revierzentrum im Süden befindet sich in einer Entfernung von ca. 170 m zum Rand des Plangebiets und damit außerhalb der Kulissen- bzw. Störwirkung. Unterstützend kommt hinzu, dass im Süden des Plangebiets nach unserem derzeitigen Kenntnisstand Lagerplätze und keine hohen Gebäude geplant sind.

1 Revier der Schafstelze befindet sich in ähnlicher Distanz zum Plangebiet.

Daher sind Blühstreifen und Lerchenfenster als CEF-Maßnahmen erforderlich - also Blühstreifen mit einer Flächengröße von 0,1 ha und 6 Lerchenfenster.

Von diesen Maßnahmen profitiert auch die Schafstelze, sodass für diese Art keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Die Ackerflächen im Südosten bzw. Süden des Plangebiets bieten sich für diese CEF-Maßnahmen an.

Sobald die entsprechenden Flächen bekannt sind, kann die saP fertiggestellt werden.

Ansonsten wurden keine weiteren wertgebenden Arten im Plangebiet beobachtet.

Im Kontaktlebensraum kommen noch weitere Feldlerchen, Goldammer und ubiquitäre Brutvogelarten vor.

Anmerkung:

Bei der ursprünglichen Variante südlich der Weingärtnergenossenschaft wären wohl mindestens 2 Brutpaare der Lerche und das Schafstelzenbrutpaar betroffen.

Das würde auch eine Verdopplung der Blühstreifenfläche und Lerchenfenster bedeuten.

## Bedeutung heimischer Gehölze

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Bodenerosion an Feldrainen und Böschungen.
- Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

## Verwendung heimischer Gehölze

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraumtypisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraumtypische Gehölze haben sich im Laufe der Jahrtausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.

## Bitte beachten Sie:

Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden.

Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.



Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr

**Dienststelle:**  
Kaiserstr. 1, Heilbronn

**Postanschrift:**  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

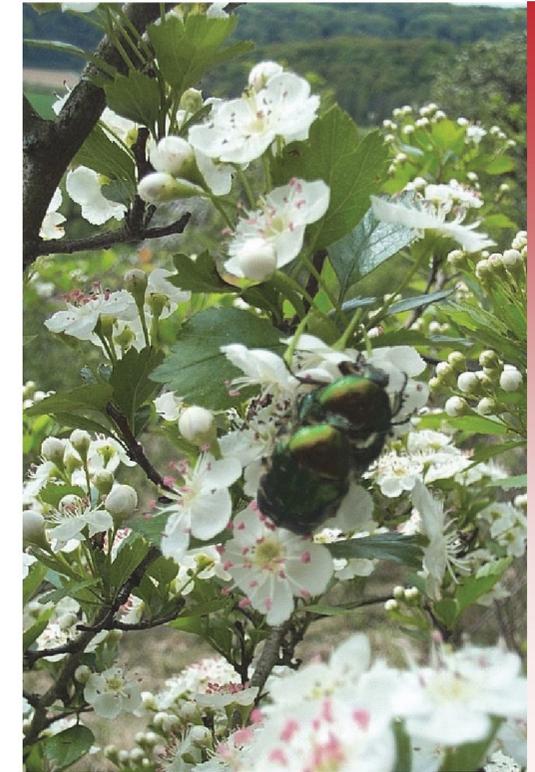
Telefon: 07131 994-308  
Telefax: 07131 4054784

E-Mail: [bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de](mailto:bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de)

[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

Stand: 09/2016

## Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn Empfehlungen zur Arten- auswahl und Pflanzung



# Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung	1) kalkhaltig
		b) Feldhecke	2) sauer
		c) Ufergehölz	3) feucht-nass
		d) Vogelschutzgehölz	4) trocken
		e) Pioniergehölz	5) sonnig
		f) Bienenweide	6) halbschattig

## Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

## Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Hedera helix</i>	Efeu	b,d,f	3,6
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

### **Streuobstwiesen sind Kulturgut**

Streuobstwiesen prägen auch heute noch in weiten Teilen unsere Kulturlandschaft. Bevor es möglich war zu jeder Jahreszeit frisches Obst aus allen Teilen der Erde günstig einzukaufen, waren die Früchte der Obstbäume in Form von Most, Saft, Lager- und Dörrobst eine willkommene Ergänzung des Nahrungsangebots.

### **Streuobstwiesen sind bedroht**

Die siedlungsnahen Streuobstgürtel stehen leider oft dem Bau von Wohn- und Gewerbegebieten im Wege. Auch durch Nutzungsaufgabe, mangelnde Wertschätzung von Streuobstprodukten und fehlende Pflege sind unsere Streuobstwiesen bedroht.

### **Streuobstwiesen sind Lebensraum**

Streuobstwiesen sind für viele gefährdete Tier- und Pflanzenarten ein unverzichtbarer Lebensraum. Streuobsthaine und mächtige Einzelbäume bereichern unsere Landschaft mit ihrer Schönheit. Ein freistehender Mostbirnbaum hat eine natürliche Lebenserwartung von über 150 Jahren. Die Pflanzung und Pflege eines hochstämmigen Obstbaumes ist also eine Generationenaufgabe. Wie wäre es mit der Pflanzung eines Obstbaumes anlässlich eines Familienfestes wie Hochzeit oder Geburtstag?

### **Pflanزانleitung**

1. Die Pflanzgrube ca. 70 x 70 x 50 cm ausheben und den Untergrund auflockern.
2. Den Aushub mit ca. 1/3 Komposterde verbessern und etwas krümelige Erde einfüllen.
3. Den Baumpfahl in Hauptwindrichtung einschlagen.
4. Den Baum setzen und mit lockerer Erde anfüllen. Die Veredlungsstelle muss ca. 10 cm aus dem Boden ragen.
5. Die Erde leicht festtreten, einen Gießrand ausbilden und den Baum am Pfahl anbinden.
6. Den Baum gut wässern.
7. Die Krone wird aus dem Leittrieb und drei in gleicher Höhe angeschnittenen Leitästen aufgebaut. Nach dem Pflanzschnitt sollte der Leittrieb die im 45° Winkel abgespreizten oder hochgebundenen Seitenäste um ca. 20 cm überragen.
8. Einen Stammschutz gegen Wildverbiss anbringen.

## **Streuobst in der Kulturlandschaft**

### **Sortenempfehlungen für den Landkreis Heilbronn**



Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
**Dienststelle:** Kaiserstr. 1, Heilbronn  
**Postanschrift:**  
Lerchenstr. 40, 74072 Heilbronn  
Tel.: 07131 994-308  
Fax: 07131 4054784  
E-Mail: [bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de](mailto:bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de)  
[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

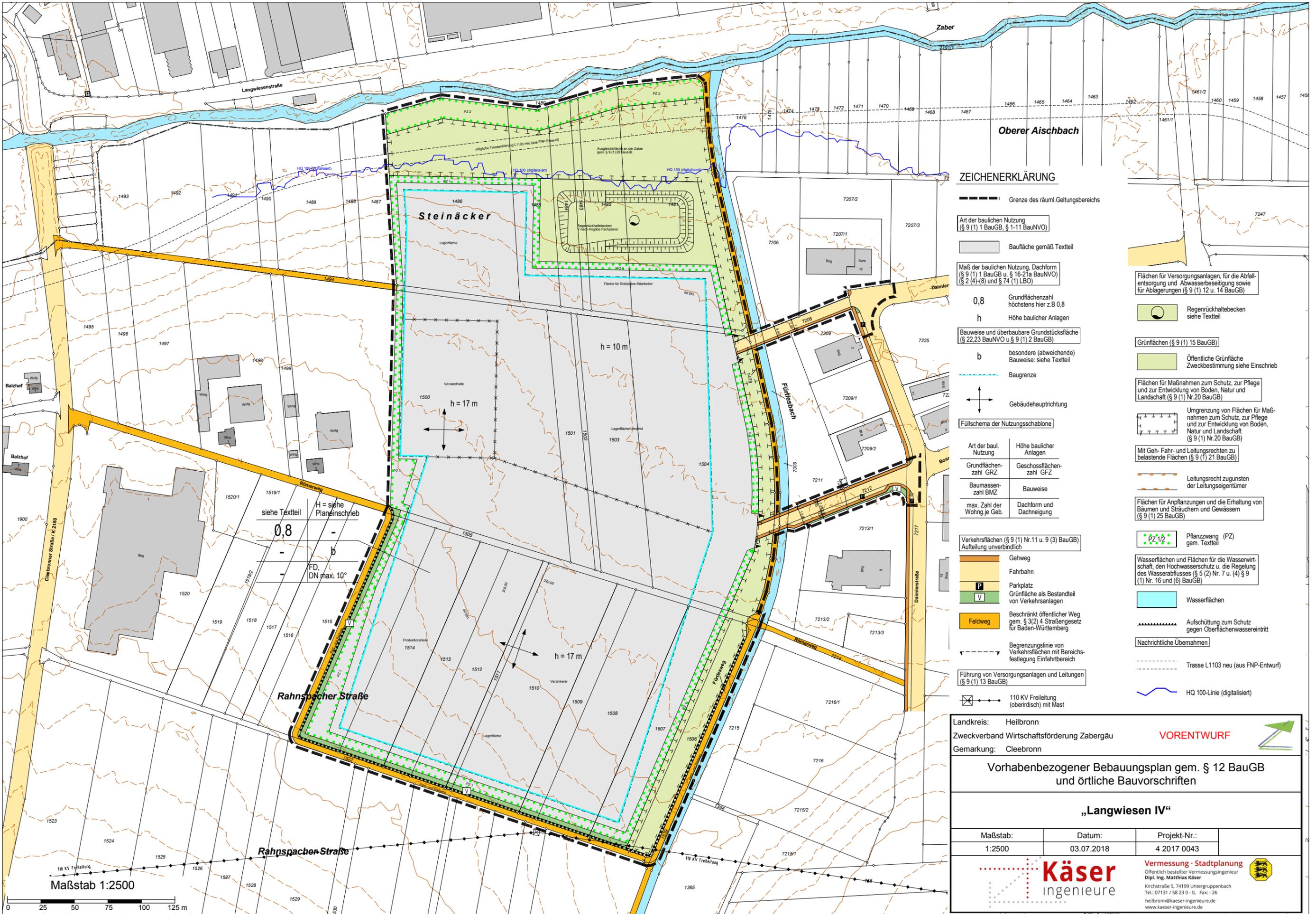


Landkreis Heilbronn

## Empfehlenswerte Obstsorten für Streuobstwiesen im Landkreis Heilbronn

Sorten	Eigenschaften	Sorten	Eigenschaften
<b>Neue Apfelsorten</b>		<b>Neue Birnensorten</b>	
Angold	schorffresist., wenig Mehltau, ertragr., guter Geschmack	Uta	lecker, saftig schmelzend, gesund
Delia	schorffresistent, mehlttauresistent, triploid	Novemberbirne	hoher Ertrag, gute Lagerfähigkeit
Enterprise	schorffresistent, feuerbrandresistent		
Hilde	schorffresistent, mehlttauresistent	<b>Traditionelle Birnensorten</b>	
Rewena	schorffresistent, robust, guter Geschmack	Petersbirne	für höhere Lagen geeignet
Rubinola	schorffresistent, mehlttauresistent, guter Geschmack	Wahls Schnapsbirne	hervorragende Brennsorte
Topaz	schorffresistent, anfällig für mehliges Apfellaus	Nägelesbirne	landschaftsprägender Baum
		Palmischbirne	gute Brennsorte, feuerbrandfest
<b>Traditionelle Apfelsorten</b>		Fässlesbirne	wertvolle Dörr- und Brennsorte
Bittenfelder	unregelmäßiger Ertrag, hoher Säuregehalt	Karcherbirne	zur Sektherstellung geeignet
Börtlinger Weinapfel	kleinfrüchtig, regelmäßiger Massenträger	Wilde Eierbirne	sehr vital, schöne Baumkrone
Boskoop	guter Kuchenapfel, triploid	Conference	wenig schorfanfällig, sehr fruchtbar
Brettacher	lange haltbar, triploid, krebsanfällig auf nassen Böden	Kirchensaller Mostbirne	landschaftsprägender Baum
Champagner Renette	schorffresistent, krebsanfällig auf nassen Böden	Metzer Bratbirne	sehr gesund, hoher Zuckergehalt
Danziger Kant	für höhere Lagen geeignet, etwas krebsanfällig	Schweizer Wasserbirne	gute Mostsorte, wenig Feuerbrand
Gehrs Rambur	sehr ertragreich, triploid	Josephine von Mecheln	wertvolle Winterbirne
Gewürzluiken	starkwüchsig, gesund, Tafel- und Mostapfel	Bayerische Weinbirne	sehr feuerbrandfest
Goldrenette von Blenheim	großkronig, sehr guter Tafelapfel, frostanf., feuchte Böden	Paulsbirne	große, schöne Winterkochbirne
Hauxapfel	guter Stammbildner	Geddelsb. Mostbirne	kleinfrüchtig, sehr guter Saft
Josef Musch	großfrüchtig, triploid	Stuttgarter Geißhirtle	kleinfrüchtig, Tafel- und Kochbirne
Kaiser Wilhelm	großfrüchtig, triploid, krebsanfällig auf nassen Böden		
Maunzenapfel	kleinfrüchtig, sehr frosthart, mehlttauanfällig	<b>Süßkirschen</b>	
Rheinischer Bohnapfel	kleinfrüchtig, bester Mostapfel, Alternanz	Regina	relativ platzfest
Rheinischer Krummstiel	hohe, regelmäßige Erträge	Hedelfinger	gesunder, großkroniger Baum
		Büttners Rote Knorpel	große, rotbunte Früchte
Rheinischer Winterrambur	robust, starkwüchsig, späte Blüte, feuchte Böden	Sam	kräftiger Wuchs, relativ platzfest
Sonnenwirtsapfel	großfrüchtig, sehr robust		
Welschisner	für höhere Lagen geeignet, triploid	<b>Walnüsse</b>	
Zabergäu Renette	Wirtschaftsapfel, für höhere Lagen geeignet	Mars	robust, frosthart, fruchtbar
		Nr. 26	krankheitsresistent, später Austrieb
		Nr. 139	regelmäßiger Ertrag, kompakt

Triploide Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
  - Baufläche gemäß Textteil
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
  - 0,8 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
  - h Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22.23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
  - b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
- Baugrenze
- ↕ Gebäudehauptrichtung
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. Geb.	Dachform und Dachneigung
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. 9 (3) BauGB) Aufteilung unverbindlich
  - Gehweg
  - Fahrbahn
  - P Parkplatz
  - V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
  - Feldweg Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung Einfahrtbereich
- Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
  - ⊠ 110 KV Freileitung (oberirdisch) mit Mast
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
  - Regenrückhaltebecken siehe Textteil
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung siehe Einschrieb
- 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)
  - Leitungsrecht zugunsten der Leitungseigentümer
  - Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Pflanzweg (PZ) gem. Textteil
- 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
  - ▲ Aufschüttung zum Schutz gegen Oberflächenwassereintritt
- Nachrichtliche Übernahmen
  - Trasse L1103 neu (aus FNP-Entwurf)
  - HQ 100-Linie (digitalisiert)

Landkreis: Heilbronn  
 Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu  
 Gemarkung: Clebronn



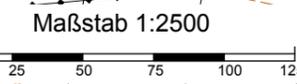
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB  
 und örtliche Bauvorschriften**

**„Langwiesen IV“**

Maßstab: 1:2500	Datum: 03.07.2018	Projekt-Nr.: 4 2017 0043
--------------------	----------------------	-----------------------------

**Käser**  
ingenieure

**Vermessung · Stadtplanung**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.-Ing. Matthias Käser  
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
 Tel. 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
 heilbronn@kaeser-ingenieure.de  
 www.kaeser-ingenieure.de



Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH – Ochsenbacher Str. 56 – 74363 Güglingen-Eibensbach

Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu  
Postfach 1261  
74334 Brackenheim

Eibensbach, 5. Juli 2018/GgL-vg  
Georg Layher  
Telefon: 07135 / 70 – 268  
Telefax: 07135 / 70 – 70268  
E-Mail: Marianne.Burian@layher.com

## Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen:

Die Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH beabsichtigt im neu zu erschließenden Industriegebiet Langwiesen IV entsprechend dem anhängenden Plan „Langwiesen IV“ des Ingenieurbüros Käser, Projekt-Nr: 4 2017 0043 vom 03.07.2018, ein Produktionswerk mit Verzinkerei zu errichten.

Das Werk soll ungefähr folgende Teilflächen umfassen:

Produktionshallen, inklusive Verzinkerei:	33.000 qm
Verladehalle:	4.000 qm
Befestigte Freiflächen zur Lagerung von Roh- und Fertigwaren, bzw. als Baureserve und Parkplätze:	50.000 qm

Die Kapazität der Verzinkerei soll im Bereich von 20 Tonnen zu verzinkender Ware in der Stunde liegen. Die Filter- und Umwelttechnik wird entsprechend dem Standard der Verzinkerei I im Werk Eibensbach ausgeführt. Die Erteilung einer Genehmigung nach dem BImSchG ist Voraussetzung.

Der Bebauungsplan muss unter anderem auf jeden Fall die Errichtung und Betrieb der Verzinkerei und die Führung des Werkes im Dreischichtbetrieb erlauben.

Wir sind bereit und in der Lage, uns auf der Grundlage eines mit dem Zweckverband abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem städtebaulichen Vertrag bzw. in einem Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss zu verpflichten.

Mit freundlichen Grüßen

Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH



Georg Layher



Carolin Langer

**Anlage**  
Wilhelm Layher  
Verwaltungs-GmbH  
Ochsenbacher Straße 56  
74363 Güglingen-Eibensbach  
Deutschland

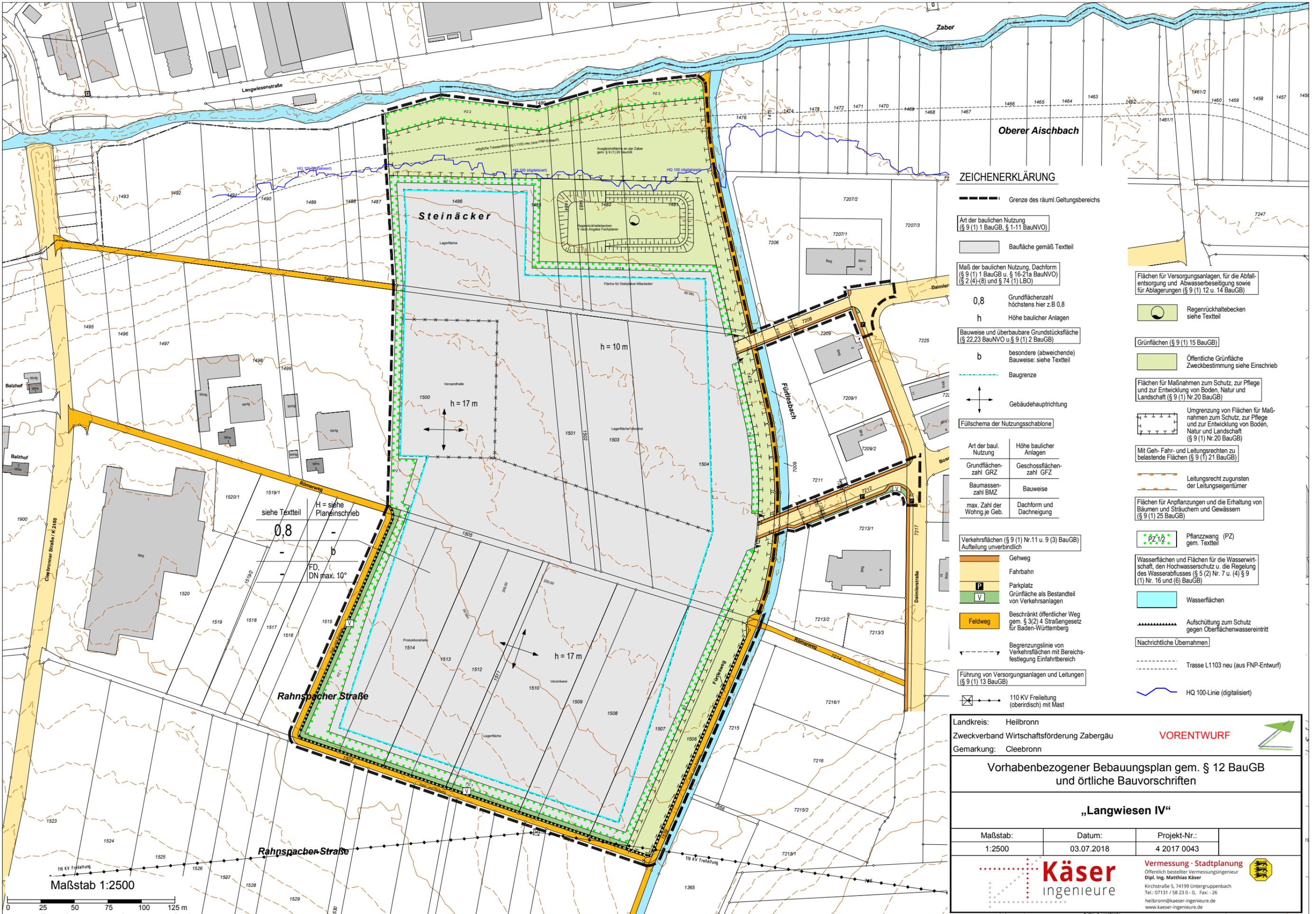
Postfach 40  
74361 Güglingen-Eibensbach  
Deutschland  
Telefon (0 71 35) 70-0  
Telefax (0 71 35) 70-244  
www.layher.com

Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH  
Amtsgericht, Registergericht Stuttgart  
HRB 320031  
Sitz Güglingen-Eibensbach

Geschäftsführung  
Carolin Langer  
Georg Layher  
Thomas Kittner

Baden-Württembergische Bank  
IBAN: DE11 6005 0101 0004 0060 55  
SWIFT-BIC: SOLADEST600  
Commerzbank AG  
IBAN: DE69 6208 0012 0742 2134 00  
SWIFT-BIC: DRESDEFF620





**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
  - Baufläche gemäß Textteil
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
  - 0,8 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
  - h Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22.23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
  - b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
- Baugrenze
- Gebäudehauptrichtung
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. Geb.	Dachform und Dachneigung
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. 9 (3) BauGB) Aufteilung unverbindlich
  - Gehweg
  - Fahrbahn
  - P Parkplatz
  - V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
  - Feldweg Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung Einfahrtbereich
- Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
  - ⊠ 110 KV Freileitung (oberirdisch) mit Mast
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
  - Regenrückhaltebecken siehe Textteil
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung siehe Einschrieb
- 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)
  - Leitungsrecht zugunsten der Leitungseigentümer
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Pflanzwang (PZ) gem. Textteil
- 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
- Aufschüttung zum Schutz gegen Oberflächenwassereintritt
- Nachrichtliche Übernahmen
  - Trasse L1103 neu (aus FNP-Entwurf)
  - HQ 100-Linie (digitalisiert)

siehe Textteil  
H = siehe Pläneinschrieb  
0,8  
b  
FD, DN max. 10°

Rahnsbacher Straße

Rahnsbacher Straße

Landkreis: Heilbronn  
Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu  
Gemarkung: Clebronn



Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Langwiesen IV“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:2500	03.07.2018	4 2017 0043

**Käser**  
ingenieure

**Vermessung · Stadtplanung**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Matthias Käser  
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
Tel. 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
heilbronn@kaeser-ingenieure.de  
www.kaeser-ingenieure.de

