

# STADT NEUENSTEIN

## BEBAUUNGSPLAN „LANGE KLINGE III - NORD“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### ENTWURF

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 01.02.2010

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 20.01.2023

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 18.01.2023 bis 17.02.2023

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Neuenstein, den .....  
Nicklas (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Plandatum: 26.02.2024**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“ (nach § 9 BauGB)

## Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>GE</b>	<p><b>Gewerbegebiet (GE)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>(2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>(3) Tankstellen,</li> <li>(4) Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze für Schrott und Abfälle jeglicher Art sowie Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) nicht zulässig.</p> <p>Die in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.</p>
-----------	---

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Nutzungsschablone</p>
--	--

	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die jeweilige Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufeld individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normalnull (NN). Die einzelnen Baufelder sind im zeichnerischen Teil mit der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knödellinie) definiert</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für das <u>gesamte</u> Gebäude.</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 3,0 m sind zulässig.</p>
--	--

### 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>a = abweichende Bauweise.</p> <p>Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die Länge der Gebäude ist <u>nicht begrenzt</u>.</p>
--	--

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

### 5. Stellplätze und Garagen

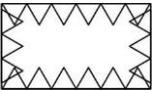
(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einschränkungen gelten im nördlichen Bereich zur Autobahn orientiert. Hier sind die Vorgaben der Straßenbauverwaltung in der von Bebauung freizuhaltender Fläche zu beachten (Nr. 6 der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	--

**6. Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Nebenanlagen, bei denen es sich um Gebäude handelt (z.B. Stellplatzüberdachungen mit PV, Trafostation, PV-Speicher, Wärmepumpen, Unterstände usw.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamthöhe von 10 m über Bezugshöhe zulässig.</p>
--	--

**7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) von Hochbauten jeder Art freizuhalten.</p> <p>Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungs-zonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. der Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.</p> <p>Ausnahmsweise können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie notwendige Feuerwehrumfahrungen zugelassen werden, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p>
---	---

**8. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

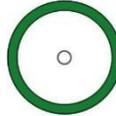
	<p><b>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</b></p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.</p>
---	---

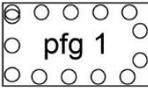
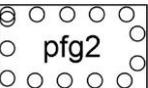
**9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.</p> <p>Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie</p>
--	---

	<p>bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin.</p> <p>Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.</p>
--	---

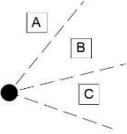
## 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume (öffentlich)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind in den Verkehrsgrünflächen standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Anlage Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume (Privat)</b></p> <p><u>Ohne Plandarstellung</u></p> <p>Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (s. Anlage Pflanzliste) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Zusammenhängende Stellplatzanlagen sind ab dem 6. oberirdischen und nicht überdachten Stellplatz mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Hierbei ist je 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (s. Anlage Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Bäume bei den Stellplatzflächen können auf die Pflanzpflicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche angerechnet werden.</p> <p><u>Mit Plandarstellung</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Anlage Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können planungsbedingt verschoben werden, sofern der Gesamteindruck der Plandarstellung erhalten bleibt.</p> <p>Die Bäume mit Plandarstellung können auf die Pflanzpflicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche angerechnet werden.</p> <p>Bei Abgang sind die Bäume bis Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p>

 <p>pfg 1</p>	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1), Gestaltung Regenrückhaltebecken</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Sohle des Rückhaltebeckens ist mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung für Feuchtwiesen zu begrünen (s. Anlage Pflanzliste).</p> <p>Die Böschungen des RRBs sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung für feuchte Hochstaudenfluren zu begrünen (s. Anlage Pflanzliste).</p> <p>Die Wiesenflächen rund um das RRB sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung mit Arten der Fettwiesen (s. Anlage Pflanzliste) zu begrünen. Das Uferbegleitende Gehölze des Gewässers ist dabei zu erhalten.</p>
 <p>pfg2</p>	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 2), Gebietseingrünung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50% der Fläche, mit Bodendeckern (s. Anlage Pflanzliste) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Grundstückszufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.</p>

**11. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Lärmschutzmaßnahmen Gewerbelärm</b> Siehe Plandarstellung</p> <p><b>Emissionskontingentierung</b></p> <p>Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.</p> <table border="1" data-bbox="464 1547 1390 1839"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Teilfläche</th> <th rowspan="2">Fläche</th> <th colspan="2">Emissionskontingente</th> </tr> <tr> <th><math>L_{EK, tags}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</th> <th><math>L_{EK, nachts}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teilfläche 1</td> <td>31.816 m<sup>2</sup></td> <td><b>63</b></td> <td><b>52</b></td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 2</td> <td>30.004 m<sup>2</sup></td> <td><b>61</b></td> <td><b>52</b></td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 3</td> <td>20.387 m<sup>2</sup></td> <td><b>61</b></td> <td><b>50</b></td> </tr> </tbody> </table>			Teilfläche	Fläche	Emissionskontingente		$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	Teilfläche 1	31.816 m <sup>2</sup>	<b>63</b>	<b>52</b>	Teilfläche 2	30.004 m <sup>2</sup>	<b>61</b>	<b>52</b>	Teilfläche 3	20.387 m <sup>2</sup>	<b>61</b>	<b>50</b>
Teilfläche	Fläche	Emissionskontingente																			
		$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]																		
Teilfläche 1	31.816 m <sup>2</sup>	<b>63</b>	<b>52</b>																		
Teilfläche 2	30.004 m <sup>2</sup>	<b>61</b>	<b>52</b>																		
Teilfläche 3	20.387 m <sup>2</sup>	<b>61</b>	<b>50</b>																		

	<p>Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK<sub>zus</sub>:</p> <table border="1" data-bbox="480 344 1370 600"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Richtungssektor</th> <th colspan="2">Zusatzkontingente</th> </tr> <tr> <th>LEK<sub>zus, k, tags</sub> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</th> <th>LEK<sub>zus, k, nachts</sub> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>14</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>4</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>0</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i</sub> + LEK<sub>zus,k</sub> zu ersetzen ist.</p> <p>Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten:  <b>x-Koordinate 3.543.787; y-Koordinate: 5.453.204</b></p> <p>Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:</p> <p><b>Richtungssektor A: 277° - 97°</b>  <b>Richtungssektor B: 97° - 220°</b>  <b>Richtungssektor C: 220° - 277°</b></p> <p>Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.</p> <p>Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.</p>	Richtungssektor	Zusatzkontingente		LEK <sub>zus, k, tags</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	LEK <sub>zus, k, nachts</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	A	14	9	B	4	0	C	0	10
Richtungssektor	Zusatzkontingente														
	LEK <sub>zus, k, tags</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	LEK <sub>zus, k, nachts</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]													
A	14	9													
B	4	0													
C	0	10													
	<p><b>Lärmschutzmaßnahmen Verkehrslärm</b></p> <p>Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Bereich der Teilfläche 3 (siehe zeichnerischer Teil) schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-2:2018-01 mit nach Norden ausgerichteten Fenstern unzulässig.</p> <p>Für das gesamte Plangebiet ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens von betroffenen Antragstellern der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile der DIN 4109-2:2018-01 dimensioniert werden.</p>														

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>In den Teilbereichen GE1 bis GE3 sowie GE5 sind flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern diese nicht anderweitig oder für eine Photovoltaikanlage genutzt werden.</p> <p>Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Bei der Vollflächigkeit werden technische Aufbauten, Aufzüge, Oberlichter oder andere bautechnisch notwendige und nicht für eine Begrünung oder eine Photovoltaikanlage geeignete Bereiche nicht berücksichtigt.</p> <p>Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.</p>
--	--

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die jeweilige Ansichtsfläche des Werbeträgers darf 15 m² nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.</p> <p>Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäuden sowie die Höhe der freistehenden Werbeanlagen darf dabei die zulässige Gebäudehöhe der einzelnen Teilbereiche GE1 bis GE7 nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen, Himmelsstrahler, o.ä. sind nicht zulässig.</p> <p>Beleuchtete Werbeanlagen sind insektenfreundlich herzustellen.</p>
--	---

	<p><i>Hinweis:</i>  <i>In einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A6 bedürfen Werbeanlagen mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</i></p>
--	--

### 3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen oder Stützmauern im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p> <p><i>Hinweis für den Bereich der Anbauverbotszone der BAB A6:          Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.</i></p>
	<p><b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b></p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische PKW Stellplätze, Hofbereiche, Wege und Betriebsflächen) auf denen kein behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfallen kann, sind aus Gründen der möglichst geringen Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster oder Pflastersteine mit offenen Fugen). Davon ausgenommen sind solche Flächen, die durch ihre Nutzungsart baulich eine feste Oberfläche erfordern.</p> <p>Stellplätze und Betriebsflächen, auf denen behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, sind flüssigkeitsdicht auszuführen.</p> <p>Das Niederschlagswasser ist nach geeigneter Behandlung in den Regenwasserkanal zu leiten. Alternativ kann das verschmutzte Niederschlagswasser auch ohne Vorbehandlung und nach geeigneter Rückhaltung in den Mischwasserkanal geleitet werden.</p>

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
2. Als Empfehlung aus dem Gutachten zu den klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen (kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden und liegt dem Verfahren bei) gelten folgende Hinweise:
  - Um die Wärmespeicherwirkung der Gebäude gering zu halten, sollten die Gebäude mindestens nach aktuellem GEG-Standard (GEG (2023), Artikel 18a) errichtet werden
  - Dachflächen sollen möglichst intensiv oder extensiv begrünt werden
  - Regenwasser sollte in Zisternen gesammelt und entweder genutzt oder dem Wasserkreislauf zurückgeführt werden
  - Fassaden sollten in hellen Farben und nicht absorbierend ausgebildet werden, Fassadenbegrünung wird ebenfalls empfohlen
3. Die Geräuschimmissionsprognose (kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden und liegt dem Verfahren bei) empfiehlt u.a. für den Gewerbelärm die Festsetzung von Emissionskontingenten. Zur besseren Handhabung werden Praxishinweise beigelegt (siehe Anlage).
4. Planergänzende Normen und Richtlinien

Technische Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen werden, können an den Bibliotheken der technischen Hochschulen in Baden-Württemberg eingesehen werden. Eine Übersicht der Teilnehmenden Hochschulen kann auf der Homepage des Beuth-Verlages als Herausgeber der Normen abgefragt werden.
5. Hinweise zum Grundwasserschutz
  - Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
  - Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).
  - Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
  - Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.
  - Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).

## 6. Hinweise zum Bodenschutz

- Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).
- Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten.
- Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.

7. Alle unzerlegten Glasflächen über 2 m<sup>2</sup> sollten mit Glas versehen werden, das der österreichischen ONR 191040 Kategorie B genügt, über 4 m<sup>2</sup> der Kategorie A.

8. Die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens zeitweise (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden), resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Nutzern des Plangebietes als ortsüblich hinzunehmen.

## 9. Hinweise zum Abfallrecht

Der bei dem Vorhaben anfallender Bodenaushub ist gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG vor Ort zu verwenden. Es ist auf ein Erdmassenausgleich hinzuwirken.

10. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, holozänen Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

## 11. Bundesautobahn BAB A6

Der Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“ betrifft die sechs-streifige Erweiterung der BAB A6 zwischen dem Autobahnkreuz Weinsberg und der Landesgrenze Baden-Württemberg/Bayern im dritten Planungsabschnitt (Öhringen - Kupferzell). Der dritte Planungsabschnitt befindet sich seit 2018 im Planfeststellungsverfahren, wodurch nach § 9a FStrG eine Veränderungssperre gilt. Es wird eine erste Planänderung erarbeitet.

## Anlage Praxishinweise zu Emissionskontingentierung

### Emissionskontingentierung – Praxishinweise

#### **Auszug aus dem „Planungshandbuch für Wirtschaftsförderer und Planer - Standortsicherung und Standortentwicklung für KMU“ (Planungshandbuch der HWKn Düsseldorf, Münster und Dortmund sowie der LGH)**

Die beschriebene Lärmkontingentierung stellt durch die Festsetzung abstrakter Emissionsbeschränkungen sicher, dass das angestrebte Lärmschutzniveau in der Nachbarschaft der Gewerbe- oder Industriezone erreicht wird, verzichtet jedoch bewusst auf Regelungen im Detail, um bei der späteren Ansiedlung konkreter Betriebe größtmögliche Planungsfreiheit zu gewährleisten. Wie Handwerks- und Gewerbebetriebe die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen sicherstellen, bleibt ihnen überlassen.

Die notwendigen Emissionsbeschränkungen schließen allerdings bestimmte Nutzungen aus, die aufgrund ihres Charakters mit dem zulässigen Geräuschniveau nicht vereinbar sind und bei denen sich auch durch eine – gegebenenfalls aufwendige – schalltechnische Optimierung diese Vereinbarkeit nicht herstellen lässt.

Die folgende Auflistung gibt einige praktische Hinweise zur Nutzbarkeit von Flächen einer Gewerbe-/Industriezone unter schalltechnischen Aspekten. Die Erläuterungen sollen als Entscheidungshilfe bei der Ansiedlung von Unternehmen im Plangebiet dienen, ersetzen jedoch keine betriebsbezogenen Immissionsprognosen.

### **Praktische Hinweise zu Emissionskontingenten**

**Emissionskontingente von 60 dB(A)/m<sup>2</sup>** ermöglichen nahezu alle gewerbegebietstypischen Nutzungen und lassen – bei sorgfältiger schalltechnischer Planung – die Ansiedlung von Industrieanlagen zu.

Handwerks- und Produktionsbetriebe mit lärmintensiven Arbeiten in geschlossenen Gebäuden sowie Liefer- und Kundenverkehr im üblichen Umfang erfüllen ebenfalls die schalltechnischen Anforderungen aus diesen festgesetzten Emissionskontingenten. Optimierungen sind allenfalls im Detail bei Planung und Ausführung erforderlich.

Lüftungs- und climatechnische Anlagen der genannten Art von Betrieben verursachen keine Konflikte, wenn sie dem Stand der Technik entsprechen oder gegebenenfalls Schalldämpfer eingebaut sind.

## Anlage Praxishinweise zu Emissionskontingentierung

Im Freien aufgestellte Rückkühler (Kühlager, klimatisierte Räume) weisen relativ hohe Schallenergien auf, die vor allem bei kleinen Teilflächen nicht ohne weiteres mit den Emissionsbeschränkungen vereinbar sind. Dies gilt insbesondere bei Anordnung der Geräte auf dem Dach von Betriebsgebäuden (ohne signifikante Schallabschirmung zu den Immissionsorten hin). Erfahrungsgemäß reduziert der Teil-Lastbetrieb die Schallemissionen deutlich, so dass eine entsprechende Dimensionierung der Kühlleistung oberhalb des eigentlichen Bedarfs sowie der Betrieb der Anlage mit reduzierter Leistung schalltechnische Probleme vermeiden.

Die Ansiedlung von Firmen mit umfangreichem, geräuschintensivem Freiflächengeschehen (Speditionen, Logistikzentren mit hohem Aufkommen an Lkw-Verkehr, aber auch Stahlbaubetriebe und Bautischlereien mit häufigen Arbeiten im Freien) kann bei einer schalltechnisch optimierten Planung ebenfalls möglich sein. Gleiches gilt für moderne industrielle Produktionsanlagen. Tankstellen erfordern, insbesondere wenn sie in größerem Umfang von Lkw frequentiert werden, wegen der im Regelfall kleinen Grundstücksflächen höhere Emissionskontingente als 60 dB(A)/m<sup>2</sup>.

**Emissionskontingente von 55 dB(A)/m<sup>2</sup>** können schalltechnische Auslegungen von Betriebsstätten und Einschränkungen beim Freiflächenverkehr bedingen.

**Emissionskontingente von 46 dB(A)/m<sup>2</sup> bis 50 dB(A)/m<sup>2</sup>** bedingen bereits, dass Arbeiten in geschlossenen Hallen durchgeführt werden müssen und dass lärmindernde Maßnahmen an Lüftungs- und climatechnischen Anlagen erforderlich sind.

Freiflächengeschehen mit Lkw-Verkehr und Ladearbeiten in erheblichem Umfang sind auch bei sorgfältiger akustischer Planung kaum möglich.

Vielfach werden solche Emissionskontingente nur für die Nachtzeit festgesetzt, so dass für Betriebe, die ausschließlich während der Tageszeit arbeiten, keine Einschränkungen bestehen.

**Emissionskontingente von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> oder weniger** bedingen Arbeiten in geschlossenen Hallen, erfordern aber im Regelfall zusätzlich den Verzicht auf das Öffnen von Fenstern und Toren (zumindest an den den Immissionsorten zugewandten Gebäudeseiten) sowie lärmindernde Maßnahmen an Lüftungs- und climatechnischen Anlagen, die über das übliche Maß hinausgehen.

Das Freiflächengeschehen muss auf einzelne Fahrten von Pkw und Kleintransportern beschränkt bleiben. Lkw-Verkehr und Ladarbeiten im Freien (Gabelstapler) sind praktisch ausgeschlossen.

## **Anlage Praxishinweise zu Emissionskontingentierung**

**Emissionskontingente unter 45 dB(A)/m<sup>2</sup>** sind mit einer typischen Gewerbegebietsnutzung nicht vereinbar. Nur wenn sie ausschließlich für die Nachtzeit gelten, kann ein Tagbetrieb ggf. ohne Einschränkungen möglich sein.

### **Zeitliche Beschränkungen / Ausschluss von Nachtbetrieb**

Zur Erfüllung des höheren Schutzanspruchs der Nachbarschaft während der Nachtzeit (niedrigere Nacht-Immissionsrichtwerte) ist häufig ein Ausschluss bestimmter Nutzungen im Gewerbe- oder Industriegebiet während der Nachtzeit erforderlich.

Eine zeitliche Beschränkung der Nutzung kann im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden. Durch Festsetzung entsprechend niedriger Emissionskontingente für die Nachtzeit und ausreichender Kontingente für die Tageszeit wird erreicht, dass im Plangebiet nur Vorhaben ohne Nachtbetrieb zulässig sind.

## Anlage Pflanzempfehlungen

### Beispielartenliste der zu pflanzenden Gehölzarten

die gebietsheimischen Gehölze gemäß LFU sind grau hinterlegt und sind bevorzugt zu verwenden (HG 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland)

Gestaltungsmaßnahme			G1	G2	G3	G4	G5
Festsetzung im Bebauungsplan			Pfg1	Pfg2	nüGF	EB Stellpl	EB Straße
Bäume	Spitzahorn	Acer platanoides			X	X	X
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus			X		X
	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum			X		
	Winterlinde	Tilia cordata			X		X
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos			X		X
	Traubeneiche	Quercus petraea			X		
	Stieleiche	Quercus robur					X
Bäume 2. Ordnung	Traubenkirsche	Prunus padus			X		X
	Wildapfel	Malus domestica			X		
	Wildbirne	Pyrus pyraaster			X		
	Feld-Ulme	Ulmus minor				X	X
	Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Frans Fontaine“			X	X	X
	Mehlbeere	Sorbus aria			X		X
	Elsbeere	Sorbus torminalis			X		
	Eberesche	Sorbus aucuparia			X		X
	Speierling	Sorbus domestica			X		
	Feldahorn	Acer campestre			X	X	X
	Hängebirke	Betula pendula			X		
	Hainbuche	Carpinus betulus			X	X	X
Obstbäume	Hochstamm (alte heimische Sorten (siehe Anlage 19))						
	Apfel	Malus			X		
	Birne	Pyrus			X	X	X
	Pflaume	Prunus			X	X	X
Sträucher hoch	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea			X		
	Haselnuss	Corylus avellana			X		
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus			X		
	Liguster	Ligustrum vulgare			X		
	Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna			X		
	Zweiggr. Weißdorn	Crataegus laevigata			X		
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum					
	Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum					
	Schlehe	Prunus spinosa			X		
	Wildrosen	heimische Rosa sp.			X		
	Pupurweide	Salix pupurea					
	Mandelweide	Salix triandra					
	Schw. Holunder	Sambucus nigra			X		
	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana			X		
Sträucher niedrig	Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum		X	X		
	Apfelrose	Rosa rugosa, violett-rosarot		X	X		
	Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia		X	X		
Bodendecker	Immergrün	Vinca minor		X	X		
	Efeu	Hedera helix		X	X		
	Kriechende Rose	rosa arvensis		X	X		
	Bodendeckende Rose	Rosa Sommerwind		X	X		
	Böschungsmyrte	Lonicera pileata		X	X		
	Fingerstrauch	Potentilla fruticosa „Goldteppich“		X	X		
Pflanzen für die Dach- begrünung M4	<b>Gräser</b>						
	Arten	siehe nächste Seite					
	<b>Kräuter</b>						
	Arten	siehe nächste Seite					
feuchtigkeitsliebende Stauden	Sumpfdotterblume	Caltha palustris	X				
	Mädesüß	Filipendula ulmaria	X				
	Blutweiderich	Lythrum salicaria	X				
	Hänge-Segge	Carex pendula	X				
Rasenmischung (z.B. Rieger-Hofmann)	07 Ufermischung		X				
	06 Feuchtwiese	beinhaltet Mädesüß+Blutweiderich	X				
	02 Fettwiese/Frischwiese		X				

- Erläuterung: G1 Pfg1: Gestaltung des Regenrückhaltebeckens  
 G2 Pfg2: flächiges Pflanzgebot (Randeingrünung)  
 G3 Gärtnerische Gestaltung der übrigen nicht überbaubaren oder nicht bebauten überbaubaren Grundstücksfläche  
 G4 Pflanzgebot Einzelbäume EB (Bereich Stellplätze, auf privater Grundstücksfläche)  
 G5 Pflanzgebot Einzelbäume EB (Anpflanzen von Bäumen entlang Straße, auf öffentlicher und privater Grundstücksfläche)  
 M4 Dachbegrünung (siehe letzte Seite)

**Beispielartenliste der zu pflanzenden Stauden und Gräser (M4 Dachbegrünung):**

Es sind bevorzugt gebietsheimische Arten zu verwenden.

Flachdachbegrünung (extensiv)		(mind. 7 cm Substratdicke)	<b>M4</b>
50 % Kräuter, 50 % Gräser			
Kräuter	Lauch-Sorten	Allium-Sorten	Alle
	Katzenpfötchen	Antennaria dioica	
	Färberkamille	Antemis tinctoria	
	Sandkraut	Arenaria serpyllifolia	
	Goldaster	Aster linosyris	
	Glockenblume	Campanula rotundifolia	
	Nelken-Sorten	Dianthus-Sorten	
	Reiherschnabel	Erodium cicutarium	
	Hungerblümchen	Erophilia verna	
	Waldbeere	Fragaria vesca	
	Ruprechtsknecht	Geranium robertianum	
	Sonnenröschen	Helianthemum nummularium	
	kl. Habichtskraut	Hieracium pilosella	
	Sandglöckchen	Jasione montana	
	Frauenspiegel	Legusia speculum-veneris	
	Staudenlein	Linum perenne	
	Sandmohn	Papaver argemone	
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga		
Fingerkraut	Potentilla verna		
gr. Braunelle	Prunella grandiflora		
Mauerpfeffer-Sorten	Sedum-Sorten		
Leinkraut-Sorten	Silene-Sorten		
Thymian-Sorten	Thymus-Sorten		
gr. Ehrenpreis	Veronica tencrium		
Gräser	Zittergras	Briza media	Alle
	Segge	Carex flacca	
	Schafschwingel-Sorten	Festnea-Sorten	
	Kammschmiede	Koeleria glanca	