



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet an der A7 Süd, 4. BA 1. Änderung"**

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2023 I S. 348) m.W.v. 23.12.2025
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)
 DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2025 (BGBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)**

- 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1.1. **GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- 1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
- 1.1.1.2. Nicht Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 BauNVO
 - Lagerplätze für Schrott und Autotrucks
 - Vergnügungsstätten
- 1.1.1.3. Die unter § 9 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.2.1. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. **max. Gh= 36,0 m** Gesamtgebäudehöhe (GH) in Meter
- 1.2.2.1. Als Gebäudehöhe gilt bei Flachdachbauten die Höhe von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dach, bei Satteldachbauten die Höhe von EFH bis zum First und bei Pultdachbauten die Höhe von EFH bis zum obersten Punkt des Daches. Zusätzlich sind bei Flachdachbauten Dachoberlichter bis 2 m Höhe zulässig.
- 1.2.2.2. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. bei 0,50 m über bestehendem Gelände liegen. Das bestehende Gelände ermittelt sich durch das arithmetische Mittel der Geländehöhen an den Gebäudeeckpunkten. Ausnahmen sind zulässig, wenn aus topographischen und städtebaulichen Gründen eine andere EFH erforderlich ist.

- 1.3. BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3.1. **a** abweichende Bauweise
- 1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

- 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1. Baugrenze

1.5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

- 1.5.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 1.5.1.1. **PFG 2** Pflanzliche Raumkulisse zur Begrenzung des Gebietes nach Osten mit standortgerechten Gehölzen (flächendeckend).
Bäume und Sträucher:
 Hänbuche (Carpinus betulus)
 Traubeneiche (Prunus padus)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Hasel (Corylus avellana)
- 1.5.1.2. **PFG 9** Laubbäume in den gewerblichen Grundstücken, in den Parkplatzbereichen.
 Pro 5 PKW-Parkplätze ist jeweils 1 Laubbaum zu pflanzen.
Bäume:
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Mehlbeere (Sorbus aria)
 Linde (Tilia platyphyllos)
- 1.5.1.3. **PFG 10** Laubbäume in den gewerblichen Grundstücken.
 Gestaltung der unbebauten Flächen (ausserhalb der Flächen zum anpflanzen von Bäumen) nach § 74 (1) 3 LBO - örtliche Festsetzungen - Je angefangene 500 m² überbaubare Fläche (GRZ 0,8) ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und bei Verlust zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume des PFG 9 können angerechnet werden.
Bäume:
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Mehlbeere (Sorbus aria)
 Linde (Tilia platyphyllos)

- 1.5.1.4. **PFG 11** Randelgrünung des Gewerbegebiets nach Süden mit einer Baumreihe aus mittel- und kleinkronigen Bäumen; Abstand der Bäume 10-15 m; die Zwischenräume zwischen den Baumstandorten sind mit heimischen, standortgerechten Hecken und Sträuchern zu bepflanzen;
 Bäume und Sträucher wie bei PFG 3.

- 1.5.2. Anzupflanzende Bäume
- 1.5.2.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten des jeweiligen Pflanzgebotes zu pflanzen.
- 1.5.3. Anzupflanzende Sträucher
- 1.5.3.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Sträucher der Artenliste des jeweiligen Pflanzgebotes zu pflanzen.

1.6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1. **Fassadenbegrünung**
 Ungegliederte Wandflächen von über 50,00 m Länge sind zu begrünen.
- 1.6.2. **Außenbeleuchtung**
 Die Außenbeleuchtung hat mit insektenchonender Beleuchtung zu erfolgen.

1.7. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.7.1. Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 zu erstellen, da das Plangebiet im Schalleinwirkungsbereich von überörtlichen Straßen liegt.

1.8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)
- 1.8.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.9. NUTZUNGSCHABLONE

GI	max. Gh 36,0m	Art der baul. Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	Füllschema der Nutzungsschablone
0,8	a			
PD/SD/FD, DN 0°-40°		Dachform und Dachneigung		

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO - BW)**

- 2.1. DACHGESTALTUNG**
- 2.1.1. Zulässig sind Pult-, Sattel- und Flachdach, Dachneigung 0 – 40 °.
- 2.1.2. Reflektierende Materialien sowie unbeschichtete bzw. blanke Metalldeckungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Materialien bei Aufbauten für die Energiegewinnung zugelassen werden.

- 2.2. FASSADENGESTALTUNG**
- 2.2.1. Reflektierende und spiegelnde Fassaden, Fassaden mit blankem Metall sowie mit fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

- 2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**
- 2.3.1. Private Wege, Platzflächen und nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.
- 2.3.2. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Stadt Langenau abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

- 2.4. ENTWÄSSERUNG**
- 2.4.1. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
 Der Regenabfluss aus den Grundstücken ist auf max. 20 l/s. ha begrenzt.

- 2.6. WERBEANLAGEN**
- 2.6.1. Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten und sind in fester Verbindung mit den Gebäuden zugelassen.
 Die Länge von Werbeanlagen darf max. 10 % der Gebäudelänge betragen, höchstens jedoch 15,00 m Gesamtlänge.
 Fahnenmasten können auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von max. 10,0 m über dem Niveau des bestehenden Geländes zugelassen werden. Je Grundstück sind max. 5 Fahnenmasten zulässig.
 Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.
 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis max. 20,00 m Höhe, gemessen vom bestehenden Gelände bis zum obersten Punkt der Werbeanlage.

3. HINWEISE

- 3.1. bestehende Bebauung
- 3.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3. Maßangaben in Metern

- 3.4. NIEDERSCHLAGSWASSER**
 Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.
 Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.
 Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.
 Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

- 3.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**
 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Anordnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

- 3.6. BODENSCHUTZ / GEOTECHNIK Bodenschutz (§ 202 BauGB)**
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, § 2 LBodSchAG, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushubs bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Eine möglichst hochwertige Weiterverwertung des Bodens ist anzustreben.
 Auf das LBodSchAG wird verwiesen.

- 3.7. LANDES-KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ (LKreiWiG)**
 Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird hingewiesen.

Geotechnik
 Es werden im Zuge von Planungen oder vor Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro notwendig bzw. empfohlen.

Stadt Langenau
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet an der A7 Süd, 4. BA 1. Änderung"

VORENTWURF
 Maßstab 1 : 1.000
 Stand: 25.02.2026

Planfertiger:
 Büro für Stadtplanung,
 Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat von Langenau hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Änderung Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der A7 Süd, 4. BA 1. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 6 Die Stadt Langenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Langenau, den

..... (Siegel)

Bürgermeisterin, Daria Henning

7 Ausgefertigt

Stadt Langenau, den

..... (Siegel)

Bürgermeisterin, Daria Henning

8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Langenau, den

..... (Siegel)

Bürgermeisterin, Daria Henning