



STADT : GAILDORF  
GEMARKUNG : UNTERROT  
FLUR : 1 (BRÖCKINGEN)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL

---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „WAAGÄCKER-ERWEITERUNG“



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 21.07.2021/24.11.2021

*Kalmus*

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447-0  
FAX 07171 10447-70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. GA21018  
Kennung: 251e

**STADT** : **GAILDORF**  
**GEMARKUNG** : **UNTERROT**  
**FLUR** : **1 (BRÖCKINGEN)**  
**KREIS** : **SCHWÄBISCH HALL**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Waagäcker“, rechtsverbindlich seit 22.08.1974.

#### **RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
- BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
- UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:**

- **Der Lageplan vom 21.07.2021/24.11.2021.**
- **Der Textteil vom 21.07.2021/24.11.2021.**

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „Waagäcker - Erweiterung“ in Bröckingen, Gaildorf.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 eGE – eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 i. V. m. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO)
- Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs.2, jedoch nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind:*
1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
  3. Anlagen für sportliche Zwecke,
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 i.V. m.§ 1 Abs. 9 BauNVO:*
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Dabei darf eine maximale Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
- Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 BauNVO zugelassen werden:*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
- Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 Bau NVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 zugelassen werden, wenn:
- Flach- und flachgeneigte Dächer begrünt sind (siehe Ziffer 2.1.1),
  - Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind (siehe Ziffer 2.4).
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Abweichende Bauweise (a),*  
offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis 70 m zulässig.

- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Lagerboxen, Silos, Abstellflächen für Container, Trafos, Waschanlagen usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)  
*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
*Stellplätze* sind im festgesetzten Gewerbegebiet allgemein zulässig.
- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
Fahrbahn, Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.7 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
*Ein- und Ausfahrten für den Schwerlastverkehr* sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche (eGE) nur an der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stelle auf einer Breite von maximal 12 m zulässig.
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)  
Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.9 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.9.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE –ORTSRANDEINGRÜNUNG–**  
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Ortsrandeingrünung zur landschaftlichen Einbindung mit einer einseitigen Allee gemäß dem Eintrag im Lageplan und dem Pflanzgebot (siehe Ziffer 1.13.1) zu gestalten.  
Die Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).
- 1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)  
*Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)*  
Die im Lageplan festgesetzte private Grünfläche und die externe Ersatzmaßnahme E1 sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.  
Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind all jene privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.
- 1.10.1 ERSATZMASSNAHME E1 – WEGBEGLEITENDE BAUMREIHE –**  
Auf Flurstück 132 der Flur 1 der Gemarkung Unterrot sind gemäß dem schematischen Lageplaneintrag (siehe Anlage 4) mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 entlang der Feldwege bzw. im Umgriff des noch zu erstellenden Regenrückhaltebeckens zu pflanzen.  
Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.  
Die darunter befindlichen Flächen sind als extensive Feuchtwiese einzusäen, z.B. mit der Saatgutmischung Nr. 06 der Fa. Rieger-Hofmann. Anschließend sind die Flächen durch entsprechende Bewirtschaftung auszumagern und dauerhaft

- extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7., Abfuhr des Mähguts usw.).
- 1.11 LEITUNGSRECHT**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR – Leitungsrecht:*  
Leitungsrecht zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnende Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.12 PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN**
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche (eGE) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.13 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.13.1 FÜR LAUBBÄUME**
- Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind.16-18 cm betragen. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.13.2 PFLANZGEBOT (PFG)  
-DURCHGRÜNUNG-**
- Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist pro 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens *ein mittelkroniger Laubbaum* der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 1.13.3 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen.
- 1.15 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.3 BauGB i.V.m. § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.16 NEBENANLAGEN**  
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Hinsichtlich der Zulässigkeit von sonstigen untergeordneten Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziffer 1.4 verwiesen.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30m Länge* sind im Abstand von maximal 15 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen der Pflanzliste 3 mit Hilfe von Rankgerüsten.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*  
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 35°.
- Dachdeckung:*  
Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind mindestens extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) zu begrünen.
- Bei geneigten Dächern über 15°, die nicht begrünt sind, sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.
- Dachaufbauten:*  
Dachaufbauten sind mit Ausnahme der gemäß Ziffer 2.2 zulässigen untergeordneten baulichen Anlagen, mit denen die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten werden darf, nicht zulässig.
- Solaranlagen:*  
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:
- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
  - bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Die zulässige Gebäudehöhe (GH)* ist als Höchstgrenze festgesetzt. Siehe Eintrag im Lageplan.
- Die Gebäudehöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- Überschreitungen der maximal festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Dachaufbauten für Aufzüge, lufttechnische Anlagen, technisch bedingte Aufbauten, Schornsteine oder Antennen usw. sind in der anlagentechnisch bedingten Höhe allgemein zulässig.
- Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.

- 2.3 WERBEANLAGEN**  
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)
- Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.  
Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.  
Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf und innerhalb der Dachflächen,
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
  - Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.
- 2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND IHREN ZUFAHRTEN**  
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- 2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.5.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**
- Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.5.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Obergrenze von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.
- 2.5.3 STÜTZMAUERN**
- sind nur innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (eGE) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Entlang der öffentlichen Flächen jedoch nur als Trockenmauern aus behauenen Natursteinen oder begrünt. Mit dem Wandfuß ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2.5.4 EINFRIEDUNGEN**
- sind als Stabgitterzäune o.ä. und Holzzäune bis 2,50 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und von Außenbereichsflächen sind diese mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken. Zum Außenbereich hin sind die Einfriedigungen mit Sträuchern der Pflanzliste 2 vollständig einzugrünen.  
Erforderliche Sichtfelder für die Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen.  
Für alle Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**  
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben.  
Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.  
Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Die Entwässerung der Dachflächen ist an die zentrale Regenrückhaltung auf einer Teilfläche des Flst. 132 anzuschließen.

### **3. PFLANZLISTEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

#### **3.1 Pflanzliste 1 (Laubgehölze)**

##### **Bäume:**

Feld-Ahorn Maßholder	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel, Espe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

##### **Sträucher:**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnl. Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

#### **3.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze im Feuchtstandort)**

##### **Bäume:**

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Gewöhnl. Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Fahl-Weide	Salix rubens
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus
Berg-Ulme	Ulmus glabra

##### **Sträucher:**

Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Faulbaum	Frangula alnus

	Ohr-Weide	Salix aurita
	Grau-Weide	Salix cinerea
	Mandel-Weide	Salix triandra
	Korb-Weide	Salix viminalis
	Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
<b>3.3 Pflanzliste 3 (Kletterpflanzen)</b>	Efeu	Hedera helix
	Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
	Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
	Schlingenknöterich	Fallopia Convolvulus
	Hopfen	Humulus lupulus
	Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
	Ackerwinde	Convolvulus arvensis
	Kletterrose	Rosa

#### **4. HINWEISE**

##### **4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.9, 1.10 und 1.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.2, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

##### **4.2 Funde**

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 Ahndung 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.

##### **4.3 Altlasten / Altablagerungen**

Auf die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnete Altlast der Gemeinde Gaildorf wird hingewiesen. Vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

##### **4.4 Bodenschutz**

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des außerhalb der Altablagerung anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall, dass zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

##### **4.5 Baugrund / Geologie**

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/larb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

#### 4.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Hydraulisch wirksame Verkarstungserscheinungen können nicht ausgeschlossen werden.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird, sind Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Baugebiet erforderlich. Es wird daher empfohlen, eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen und eine Fertigung dem Landratsamt, FB 33.3, zuzuleiten. Dieses geotechnische Gutachten sollte insbesondere Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggfs. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlung zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten.

#### 4.7 Oberflächenwasser / Zisternen

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Trotzdem können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

*Weitere Hinweise*

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen. Auf die Hochwasserschutzfibel „Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten“ des Bundes wird verwiesen

[https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08\\_Hochwasserschutzfibel\\_7.Aufl.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf)

Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/> sowie im Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg <https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/> .

#### 4.8 Gewerbliche Abwässer

Zu allen Bauvorhaben die gewerbliche Abwässer zur Folge haben bzw. bei denen mit dem Anfall von Emulsionen gerechnet werden muss, ist die zuständige Wasserbehörde zu hören.

#### 4.9 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

#### 4.10 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

#### **4.11 Löschwasserbedarf**

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In den Gewerbegebieten sind dies grundsätzlich 1600 l pro Minute für 2 Std.

#### **4.12 Naturschutz**

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

#### **4.13 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Randbereich des Ortsteils befindet. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

#### **4.14 Barrierefreiheit**

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

#### **4.15 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

#### **4.16 Lärmschutz**

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ ([https://www.la-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_1503575952.pdf](https://www.la-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf)) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (insbesondere Wohngebäude oder Wohnungen in der Umgebung, auch innerhalb des Gewerbegebiets) müssen eingehalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

**5. ANLAGEN**

- |          |   |                             |
|----------|---|-----------------------------|
| Anlage 1 | Begründung mit Umweltbericht<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen  | vom 21.07.2021 / 24.11.2021 |
| Anlage 2 | Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen  | vom 21.07.2021 / 24.11.2021 |
| Anlage 3 | Untersuchungen zum speziellen Artenschutz gem. §44<br>BNatSchG<br>gefertigt: Büro für Gewässerökologie und Umwelt,<br>Dipl.-Biologe, Matthias Wolf, 74523 Schwäbisch Hall | vom November 2021           |
| Anlage 4 | Lageplan zur externen Ersatzmaßnahme E 1<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen  | vom 21.07.2021              |

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

- |     |   |     |                           |
|-----|---|-----|---------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | vom | 24.03.2021                |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 3 BauGB)  | am  | 06.04.2021                |
| 3.  | Änderung Geltungsbereich und Zustimmung Vorentwurf (§3 BauGB)   | vom | 21.07.2021                |
| 4.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB)  | am  | .....                     |
| 5.  | Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  | vom | 09.08.2021 bis 24.09.2021 |
| 6.  | Auslegungsbeschluss (§3 BauGB)  | vom | 24.11.2021                |
| 7.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 und 6 (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am  |                           |
| 8.  | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)   | vom | ..... bis                 |
| 9.  | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)  | vom |                           |
| 10. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom |                           |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Stadtverwaltung  
Gaildorf, den

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 21.07.2021/24.11.2021

LK&P. INGENIEURE GBR,  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70  
post@lkp-ingenieure.de



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Zimmermann

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Gaildorf, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Zimmermann