



STADT : GAILDORF  
GEMARKUNG : UNTERROT  
FLUR : 02 (MÜNSTER)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „GEWERBEGEBIET MÜNSTER, 1. ÄNDERUNG“

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

---

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 25.03.2020

*Kalmus*

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

Proj. Nr. GA19073  
Kennung: 251c

**STADT** : **GAILDORF**  
**GEMARKUNG** : **UNTERROT**  
**FLUR** : **02 (MÜNSTER)**  
**KREIS** : **SCHWÄBISCH HALL**

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Münster“, rechtsverbindlich seit 30.08.2012.

#### **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 25.03.2020,**
- **Der Textteil vom 25.03.2020.**

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „GEWERBEGEBIET MÜNSTER, 1. ÄNDERUNG“ in 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 GE – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO) *Zulässig sind:*
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Nur ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO:*
- Öffentliche Betriebe,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
  - Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment bis zu 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern diese überwiegend im Gebiet produziert werden (Fabrikverkauf).
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 i.V. m.§ 1 Abs. 9 BauNVO:*
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment.
- Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Vergnügungsstätten.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO) Die *Gebäudehöhen (GH)* der Gebäude sind unterschiedlich als Höchstgrenze (über Normal-Null) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen 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 anlagetechnisch bedingten Höhe allgemein zulässig.
- 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.
- 1.2.3 BAUMASSENZAHL** (§ 21 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Abweichende Bauweise (a),* offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b><br/>(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)</p>                               | <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.<br/>Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Lagerboxen, Abstellflächen für Container, Trafos, Waschanlagen usw. zulässig.</p>   |
| <p><b>1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE</b><br/>(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)</p>                                     | <p><i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.<br/><i>Stellplätze</i> sind innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen allgemein zulässig.</p>   |
| <p><b>1.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b><br/>(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p>      | <p>Fahrbahn, Gehweg, Feldweg.<br/>Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.</p>   |
| <p><b>1.7 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN</b><br/>(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p>                        | <p><i>Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge</i> sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.</p>   |
| <p><b>1.8 FÜHRUNG VON VERSORGENGSLEITUNGEN</b><br/>(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)</p>  | <p>Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.</p>   |
| <p><b>1.9 PFLANZGEBOTE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)</p>   |   |
| <p><b>1.9.1 FÜR LAUBBÄUME</b></p>   | <p>Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen und im Randbereich der Gewerbeflächen 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 cm betragen.<br/>Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.</p>  |
| <p><b>1.9.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) -DURCHGRÜNUNG-</b></p>  | <p>Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist pro 1000 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche je ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Dabei ist, soweit mit der Nutzung zu vereinbaren, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Straßenrandbegrünung zu entwickeln. Die festgesetzten Einzelbäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.</p>   |
| <p><b>1.9.3 SONSTIGES</b></p>   | <p>Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.</p>   |
| <p><b>1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)</b><br/>(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)</p> | <p>Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). 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. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.</p> <p>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</p> |

- Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen.
- 1.11 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, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
  - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.
- 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 zum Außenbereich hin nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von verglasten Fassadenteilen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge* sind im Abstand von 15 m oder weniger vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*
- Im Rahmen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind alle Dachformen und Dachneigungen bis 45° zulässig.
- Dachdeckung:*
- Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt 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.
- Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.
- 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).
- Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

- 2.2 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 oder innerhalb von Dachflächen
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
  - Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.
- Pro Grundstück ist eine *freistehende Werbeanlage* zulässig. Diese darf die festgesetzte Gebäudehöhe um höchstens 2,00 m überschreiten und auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 10 m<sup>2</sup> haben.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND 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.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge* sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 7 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 anzupflanzen.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.4.1 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. Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFschÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.
- 2.4.3 STÜTZMAUERN**
- sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,50 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.
- Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig.  
An den Grenzen zum Außenbereich sind Stützmauern nicht zulässig.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN**
- sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets als Metall- oder Holzzäune bis 3,00 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und von Außenbereichsflächen sind diese mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken. Die Flächen zwischen Zaun und Grundstücksgrenze sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Erforderliche Sichtfelder für die Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen.

Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

**2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**  
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.  
Sämtliche Dachflächen müssen in die dafür vorgesehenen Oberflächenwasserkanäle eingeleitet werden.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs.6 BauGB)

**3.1 GEHÖLZRODUNGEN**  
(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

**4. PFLANZLISTEN**

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

**4.1 Pflanzliste 1 (Laubbäume)**

**Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Aesculus x carnea	Purpurkastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus angustifolia ‚Raywood‘	Schmalblättrige Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus penesylvanica	Rotesche
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Platanus acerifolia	Platane
Populus nigra ‚Italica‘	Säulenpappel
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘	Traubenkirsche
Prunus sargentii	Scharlachkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadtbirne
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Stielsäuleneiche
Quercus rubra	Roteiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Robinia pseudoacacia ‚Semperflorens‘	Scheinakazie
Sorbus aria ‚Magnifica‘	Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere
Tilia americana ‚Nova‘	Amerikanische Linde

	Tilia cordata	Winterlinde
	Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde
	Tilia x europaea ‚Pallida‘	Kaiserlinde
	Ulmus Hybride ‚Rebona‘	Rebona-Ulme
	Zelkova serrata	Japanische Zelkove
<b>4.2 Pflanzliste 2 (Kletterpflanzen)</b>	Hedera helix	Efeu
	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
	Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
	Fallopia Convolvulus	Schlingenknöterich
	Humulus lupulus	Hopfen
	Calystegia sepium	Echte Zaunwinde
	Convolvulus arvensis	Ackerwinde
	Rosa	Kletterrose

## **5. HINWEISE**

### **5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.9.1 bis 1.9.3 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

### **5.2 Funde**

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege– mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

### **5.3 Altlasten / Altablagerungen**

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 dort genannten Stelle zu entsorgen.

### **5.4 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.

### **5.5 Baugrund / Geologie**

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

### **5.6 Grundwasser**

Bezüglich des hoch anstehenden Grundwassers wird auf die in Anlage 2 beigefügte Baugrunduntersuchung des Büros BGU, Adelberg vom 13.06.2009 verwiesen. Ggf. ist bei Eingriffen in den Untergrund, die über 1,50 m Tiefe von der bestehenden Geländeoberfläche hinausgehen, ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen.

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



hörde 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.

#### **5.7 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt teilweise 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.

#### **5.8 Drainagen**

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

#### **5.9 Löschwasserbedarf**

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. Im Gewerbegebiet sind dies grundsätzlich 1.600 l pro Minute für 2 Std.

Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung eigener Anlagen, wie beispielsweise eines Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden. Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

#### **5.10 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.

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.

#### **5.11 Landwirtschaftliche Immissionen**

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

#### **5.12 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.

#### **5.13 Verkehrsflächen**

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

**6.** **ANLAGEN**

- |          |  |                |
|----------|--|----------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 25.03.2020 |
| Anlage 2 | Baugrunduntersuchung<br>gefertigt: BGU Baugrunduntersuchung<br>Dr. Krawinkel, 73099 Adelberg         | vom 13.06.2009 |

**7. VERFAHRENSVERMERKE**

- |  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | vom            | 27.11.2019     |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)  | am             | 10.12.2019     |
| 3. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)   | vom            | 29.04.2020     |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)  | am             | 07.05.2020     |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)   | vom 18.05.2020 | bis 24.06.2020 |
| 6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)  | vom            |                |
| 7. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom            |                |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung  
Gaildorf, den

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 25.03.2020

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