



STADT : GAILDORF
GEMARKUNG : GAILDORF
FLUR : 0 (GAILDORF)
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„PAUL-STEPHAN-PARK“

Verfahren nach § 13a 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 24.02.2021 / 26.01.2022

Kalmus

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

Proj. Nr. GA19080
Kennung: 251h

STADT : **GAILDORF**
GEMARKUNG : **GAILDORF**
FLUR : **0 (GAILDORF)**
KREIS : **SCHWÄBISCH HALL**

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Gartenstraße“, rechtsverbindlich seit 07.11.1960.

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 24.02.2021 / 26.01.2022.**
- **Der Textteil vom 24.02.2021 / 26.01.2022.**

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Paul-Stephan-Park“ 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 SO - SONSTIGE SONDERGEBIETE** Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe.
(§ 11 BauNVO)

SO 1 - Sondergebiet für Bau- und Gartenmarkt

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO deren Waren mit nicht zentrenrelevanten Warengruppen nur aus dem Kernsortiment der Bau- und Gartenfachmärkte bestehen.

Dies sind folgende Warengruppen im Kernsortiment:

- Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente und Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen),
- Holz und Holzmaterialien mit Zuschnitt,
- Pflanzen und Gartenbedarf (Dünger, Erden, Gartenhäuser, Pflanzen und Pflanzgefäße, Gartengeräte),
- Floristik und Schnittblumen,
- Bad-, Sanitäreinrichtungen, -zubehör,
- Installationsmaterial,
- Leuchten und Leuchtmittel,
- Eisenwaren und Beschläge,
- Farben, Lacke, Malerartikel,
- Kfz-/Fahrradzubehör,
- Bodenbeläge und Fliesen,
- Zooartikel einschließlich Tiernahrung.

Als Randsortimente sind folgende zentrenrelevante Warengruppen zulässig:

- Haushaltswaren,
- Bastel-, Deko- und Geschenkartikel,
- Arbeitsbekleidung auf insgesamt maximal 75 m² Verkaufsfläche und
- Nahrungsmittel und Getränke auf insgesamt maximal 175 m² Verkaufsfläche.

Weiter zulässig sind:

- Büros und Sozialräume
- sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer usw.

Zulässig sind im SO 1 Bau- und Gartenmärkte mit den o.g. Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 5.400 m². Die Randsortimente dürfen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

Nicht zur Verkaufsfläche angerechnet werden: Sozial- und Sanitäräume, Kantinen, Ausstellungsflächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen und Verkehrsflächen.

SO 2 - Sondergebiet für Lebensmittelmarkt

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 Bau-NVO deren Warensortiment nur Waren des Vollsortiments von Lebensmittelmärkten haben.

Dies sind aus dem folgenden nahversorgungsrelevanten Sortiment:

- Lebensmittel,
- Getränke einschl. Spirituosen,
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel),
- Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- Genussmittel / Tabakwaren,
- Zeitschriften / Zeitungen.

Als Randsortimente sind folgende zentrenrelevante Warengruppen zulässig:

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren,
- Bücher,
- Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren,
- Bekleidung,
- Spiel- und Sportartikel,
- elektrische Haushaltsartikel (Grundbedarf),
- Geschenkartikel
- Topf- und Schnittblumen.

Weiter zulässig sind:

- Backshop mit Café im Vorkassenbereich,
- der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen,
- sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer usw.

Zulässig sind im SO 2 Lebensmittelmärkte mit den o.g. Sortimenten einschließlich Backshops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.860 m². Der Anteil des Randsortiments mit Waren des zentrenrelevanten Sortiments darf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche einnehmen.

Nicht zur Verkaufsfläche angerechnet werden: Sozial- und Sanitäräume, Kantinen, Ausstellungsflächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen und Verkehrsflächen.

Definition der Verkaufsfläche:

Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsflächen befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge, nicht jedoch Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs, soweit auf ihnen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

- 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)* sind gemäß Lageplan – Eintrag unterschiedlich als Höchstgrenze festgesetzt:
 - im SO 1 maximal 11,00 m,
 - im SO 2 maximal 10,00 m.
- Die zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von dem im Lageplan festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBSP) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete bauliche Anlagen wie Dachaufbauten für Aufzüge, lufttechnische Anlagen, Schornsteine sowie für Lichtkuppeln usw. bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig, wenn diese mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand abgerückt sind, ihre Grundflächen insgesamt 10 % der Dachfläche nicht überschreiten und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.
 Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.
- 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 0,95 zugelassen werden.
- 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.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind je nach festgesetzter Art der baulichen Nutzung die dem Betrieb und der Funktion zugeordneten baulichen Anlagen wie Einhausungen für Einkaufswagen, Abfallbehälter, Werbeanlagen, Fahrradgaragen, Freilagerbereiche, Trafos usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig. Stellplätze sind allgemein zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen wie festgesetzte Pflanzgebote usw. entgegenstehen.
- 1.6 SICHTFELDER** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Für private Grundstücksausfahrten sind Sichtfelder von 70 / 3 / 70 m erforderlich. Diese müssen bei den einzelnen Baugesuchen nachgewiesen werden.
 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die erforderlichen Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden.
 Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Ver-

- kehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.7 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRS-FLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) *Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 nur an den im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen auf einer Breite von maximal 12 m zulässig.
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGS-LEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 1.9.1 ZEITFENSTER ZUR ENTFERNUNG VON GEHÖLZEN, GEBÄUDEN UND BÄUMEN**
Entfernung von Gehölzen
Die Entnahme von Gehölzen hat zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen. Alternativ müssen die Gehölze auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden.
Entfernung von Gebäuden und Bäumen
Die Entfernung der Habitatbäume und der Abbruch des Gebäudebestands ist außerhalb der Brutzeit der Höhlenbrüter und Gebäudebrüter sowie der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 01. November und 28./29. Februar durchzuführen.
Ist der Abbruch der Gebäude in diesem Zeitraum aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die vom jeweiligen Bauvorhaben betroffenen Gebäude durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Brutvorkommen sowie ein Vorkommen von Fledermäusen hin überprüft werden.
- 1.9.2 QUARTIERE FÜR FLEDERMÄUSE UND VÖGEL (CEF - MASSNAHME)**
Für Fledermäuse
Um einen Ersatz für die potentiellen Fledermausquartiere von gebäudebewohnenden Fledermäusen an der Produktions- und Lagerhalle zu schaffen, sind mindestens zwei Spaltquartiere mit jeweils 1 m² Hangfläche an die Außenfassaden der neugeplanten Gebäude anzubringen und zu integrieren.
Die Integration von Spaltquartieren bzw. künstlichen Ersatzquartieren einschlägiger Hersteller in die Gebäudefassade dient als populationsstützende Maßnahme.
Für Vögel
An Gebäuden ist eine Installation von drei Nisthilfen für Nischenbrüter erforderlich. Anbringung an Bäume oder als Einbaustein in Fassaden bündig oder unter Putz und in Beton (Material Holzbeton; geeignet für den Hausrotschwanz).
Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 1.9.3 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**
Auf die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen gemäß Nr. 5.1 der Anlage 3 wird verwiesen.
- 1.10 LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) *LR – Leitungsrecht:*
Leitungsrecht zugunsten der privaten/öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

- 1.11 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.11.1 FÜR LAUBBÄUME** Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen und im Randbereich der Sondergebiete mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen.
Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.11.2 PFLANZGEBOT ZUR DURCHGRÜNUNG** Zur Durchgrünung sind:
- pro 500 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 2 zu verwenden.
Für alle zu pflanzenden Bäume ist ein Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände von mindestens 16-18 cm zu verwenden. Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl anzupflanzender Bäume angerechnet werden.
- 1.11.3 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.12 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- 1.12.1 PFLANZBINDUNG FÜR EINZELBÄUME** Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.
Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.13 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §16 Abs. 3 Bau NVO) Für die Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist jeweils ein unterer Maßbezugspunkt (UMBSP) festgesetzt.
- 1.14 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 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** Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 40 m Länge* sind im Abstand von maximal 30 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten.
Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von verglasten Fassadenteilen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- 2.1.2 DÄCHER** *Dachform und Dachneigung (DN)*
Zulässig sind Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung.

Dachdeckung:

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn die Dachfläche vollständig mit einer Photovoltaikanlage versehen wird.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind mit Ausnahme der gemäß Ziffer 1.2.1 zulässigen untergeordneten baulichen Anlagen nicht zulässig.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind bei den zulässigen Flach- und flachgeneigten Dächern mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen) zu gestalten.

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.

Zulässig sind:

- pro Gebäudeseite jeweils eine Werbeanlage oder Werbeschriftzug als Firmenlogo an der Wand mit maximal 25 m² Fläche;
- an den jeweiligen Eingangsseiten zusätzlich zwei Werbeanlagen bis maximal 12 m² Fläche;
- im SO 1 an einer Wandscheibe (Firmenlogo) im Eingangsbereich eine Werbeanlage mit maximal 50 m² Fläche. Mit dieser Werbeanlage darf die Höhe des Gebäudes um maximal 3,5 m überschritten werden;
- eine freistehende Werbeanlage wie Pylon oder Stele mit maximal 12,00 m Höhe über Gelände und mit Werbeflächen auf maximal drei Seiten von je 25 m² Fläche;
- pro Grundstück jeweils 5 Fahnenanlagen mit max. 7,5 m Höhe;
- in Ergänzung zu den bereits genannten Werbeanlagen insgesamt maximal 3 Plakattafeln mit jeweils maximal 10 m² Fläche sowie Einfahrtsstelen und Plakaträhmen mit jeweils maximal 5 m² Fläche.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. innerhalb der Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht bzw. Bildern.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *Stellplatzflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden, sofern es angesichts der Bodenverhältnisse technisch möglich ist.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei sind pro 15 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 anzupflanzen.

- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeänderungen 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, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- sind zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.
- 2.4.3 STÜTZMAUERN**
- sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Entlang der öffentlichen Flächen jedoch nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen oder begrünt. Mit dem Wandfuß ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN**
- sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bis 5 m Tiefe nur als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Erforderliche Sichtfelder für die Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen (siehe Festsetzung Ziffer 1.6).
- Für die Gestaltung der Einfriedungen auf den übrigen Flächen zwischen den Baugrundstücken gilt das Nachbarrechtsgesetz (NRG).
- 2.4.5 MÜLLCONTAINER - STANDPLÄTZE UND OFFENE LAGERPLÄTZE**
- sind so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind und ggf. einzuhausen.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² 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 > 10 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

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 (Obstbäume)

Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.

Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.

Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

3.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölz)**Bäume:**

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Obstbäume mit Hochstamm	Siehe Pflanzliste 1

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus

3.3 Pflanzliste 3 (Kletterpflanzen)

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 1.11 bis 1.12 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.

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

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.

4.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

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.

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.

4.7 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.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen>).

4.8 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 „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

4.9 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.

4.10 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.

4.11 Verkehrsflächen

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.

5. ANLAGEN

- Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen vom 24.02.2021 / 26.01.2022
- Anlage 2 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Gaildorf
gefertigt: imakomm. AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130, 73431 Aalen vom September 2016
- Anlage 3 Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutz-
rechtlicher Prüfung
gefertigt: Planbar Güthler GmbH
Mörikestr. 28/3, 71636 Ludwigsburg vom 25.09.2020 / 19.02.2021
- Anlage 4 Raumordnerischer Vertrag vom 29.09.2020 / 15.10.2020
gefertigt: Regionalverband Heilbronn-Franken,
Am Wollhaus 17, 74072 Heilbronn
und
Stadt Gaildorf,
Schloßstraße 20, 74405 Gaildorf
- Anlagen 5 Baugrunduntersuchungen
- Anlage 5.1 Baugrunduntersuchung zum Neubau eines REWE-
Lebensmittelmarktes an der Gartenstraße 40-52 vom 03.05.2021
gefertigt: TPA GmbH, Gesellschaft für Qualitätssiche-
rung und Innovation,
Siegburger Str. 241, 50679 Köln
- Anlage 5.2 Baugrunduntersuchung zum Neubau eines Baywa-
Fachmarktes an der Gartenstraße 40-52 vom 03.05.2021
gefertigt: TPA GmbH, Gesellschaft für Qualitätssiche-
rung und Innovation,
Siegburger Str. 241, 50679 Köln
- Anlage 6 Orientierende Untergrunduntersuchungen und Zu-
standsbericht zur Liegenschaft Züblin Timber an der
Gartenstraße 40-52 vom 26.03.2019
gefertigt: TPA GmbH, Gesellschaft für Qualitätssiche-
rung und Innovation,
Siegburger Str. 241, 50679 Köln
- Anlage 7 Verkehrliche Untersuchungen zu den geplanten Märk-
ten an der Gartenstraße vom 22.06.2021
gefertigt: Tögelplan - nachhaltige Verkehrsplanung
Hohenstaufenstr. 29, 71696 Möglingen,

6. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 27.11.2019 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 07.12.2019 |
| 3. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 24.02.2021 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | 01.03.2021 |
| 5. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 15.03.2021 bis | 15.04.2021 |
| 6. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | 26.01.2022 |
| 7. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | 09.04.2022 |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Stadtverwaltung
Gaildorf, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 24.02.2021 / 26.01.2022

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 26.01.2022 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Gaildorf, den

Bürgermeister Zimmermann