



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



TEXTTEIL

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET ORTSEINGANG - WEST“

Verfahren nach § 13a BauGB

VORHABENSTRÄGER: ROMMEL LEBENSMITTELMARKT PROJ. GMBH & CO. KG
VON-PISTORIUS-STRASSE 14
70188 STUTTGART

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 30.06.2021 / 20.07.2022 / 21.06.2023

Proj. Nr.: 21RM002 / Kennung: 251g

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

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

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

RECHTSGRUNDLAGEN DES VORHABENBEZOGENEN 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 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540),
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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 30.06.2021 / 20.07.2022 / 21.06.2023.
- Der Textteil vom 30.06.2021 / 20.07.2022 / 21.06.2023.
- **Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.06.2021 / 20.07.2022 / 21.06.2023.**

Textliche Festsetzungen
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
im Plangebiet „Sondergebiet Ortseingang - West“ in Gaildorf

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB).
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 SONSTIGE SONDERGEBIETE (SO)** (§ 11 BauNVO) *SO - Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe*
- Das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes.
- Zulässig ist im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.855 m² sowie ein Backshop mit Café im Vorkassenbereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 m².
- Zulässig sind nur Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments wie Lebensmittel, Getränke einschl. Spirituosen, Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel, Genussmittel, Tabakwaren, Zeitschriften / Zeitungen.
- Der Anteil des Randsortimentes mit Waren des zentrenrelevanten Sortiments wie Blumen, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher, Kurzwaren, Bekleidung, Haushaltswaren wird auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.
- Weiter zulässig sind der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer, Trafostation usw.
- 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. Ebenfalls zählen hierzu Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- Die *Gebäudehöhe (GH)* darf, gemessen von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, bis zum höchsten Punkt des Gebäudes maximal 8,50 m betragen. Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.
- 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 BauNVO bis einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden, wenn:
- Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind,
 - sonstige Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie Reduzierung der versiegelten Flächen hergestellt werden.
- 1.3 BAUWEISE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Abweichende Bauweise (a),*
offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis max. 75 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 die dem Betrieb zugeordneten Nebenanlagen wie Einhausungen für Einkaufswagen, Abfallbehälter, Werbepylon, überdachte Fahrradstellplätze, Abstellflächen für Container und Müllcontainer, Trafos, usw. zulässig, sofern die gestalterischen Belange berücksichtigt und die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) *Garagen, überdachte (Carports) und offene Stellplätze* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.
- 1.6 SICHTFELDER**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB) Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten 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 Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Fahrbahn,
Gehweg bzw. Geh- und Radweg,
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.8 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) *Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge (E/A)* sind nur an der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stelle auf einer Breite von maximal 10 m zulässig. Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind allgemein zulässig.
- 1.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB) *Trafostation*
- 1.10 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSL EITUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.11 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** *Regenrückhaltung*
Für das Sondergebiet sind entsprechende Flächen für die Rückhaltung bzw. Versickerung wie ein Rigolen- und/oder Mulden-Rigolensystem vorzusehen. Die Ableitung des Drosselabflusses sowie der Überlauf erfolgt zum Kocher.

- (§ 9 Abs.1 Nr.14 +16 BauGB)
- 1.12 GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Private Grünfläche - Ausgleichsmaßnahme „Gewässerrandstreifen und Ortsrandeingrünung“ –*
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Gewässerrandstreifen bzw. in den nicht direkt dem Kocher zugeordneten Uferböschungen als Ortsrandeingrünung zu gestalten. Innerhalb der Fläche sind die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und naturnah weiterzuentwickeln. Auf die im Lageplan entsprechend eingetragenen Festsetzungen zur Pflanzbindung PFB1 (siehe Ziffer 1.16.2), zur Pflanzbindung PFB2 (siehe Ziffer 1.16.3) sowie zu den Pflanzgeboten PFG1 (siehe Ziffer 1.15.2) und PFG2 (siehe Ziffer 1.15.3) wird verwiesen.
- 1.13 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Flächen für die Gewässerunterhaltung –Gewässerrandstreifen-
Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens entlang des Kochers ist:
- der Abfluss extremer Hochwässer durch eine entsprechende Geländemodellierung zu gewährleisten,
 - eine höhenmäßige Geländeänderung nur in Abstimmung mit der Fachbehörde vorzunehmen,
 - die Erstellung baulicher oder sonstiger Anlagen sowie sonstiger Befestigungen unzulässig,
 - eine Ablagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost, Abfall, sonstige wassergefährdende Stoffe) unzulässig.
- 1.14 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- GR, FR 1 - Geh- und Fahrrecht 1:*
Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 199 und 200 zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sowie des Flurstücks 120 (Kocher) zur Bewirtschaftung des Kochers für die jeweiligen Eigentümer.
- LR 1 – Leitungsrecht 1:*
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- LR 2 – Leitungsrecht 2:*
Leitungsrecht zugunsten der Netze BW zur Haltung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.15 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.15.1 PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME**
- Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind
- entlang der Straßen mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 20 cm betragen.
 - auf den restlichen Grundstücksflächen (ohne Durchgrünung der Parkplatzflächen) mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 1, 2 oder 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen.

- zur Durchgrünung der Parkplatzanlage klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen.
Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist zulässig (Zufahrt, Grenzen, Leitungen), soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.15.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)
-ERGÄNZUNG DER GEWÄSSER-
RANDBEPLANZUNG-**
- Das Pflanzgebot PFG1 ist zur Ergänzung des gewässerbegleitenden Gehölzgürtels mit vereinzelt Baum- und Strauchgruppen der Pflanzlisten 3 oder 4 vorzusehen und weitestgehend der Sukzession zu überlassen. Pro 100 m² Pflanzgebotsfläche sind mindestens ein Baum sowie 12 Sträucher anzupflanzen. Dabei sind die Arten entsprechend der Überflutungshäufigkeit anzupflanzen. Vorhandene Grünstrukturen wie Laubgehölze und Hochstaudenfluren (Krautsaum) sind zu erhalten.
- 1.15.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)
-ORTSRANDEINGRÜNUNG-**
- Das Pflanzgebot PFG2 ist zur landschaftlichen Einbindung des Ortsrandes als dichter Gehölzgürtel zu entwickeln. Grundlage sind die bestehenden Gehölzstrukturen, die gemäß der Pflanzbindung PFB2 (siehe Ziffer 1.16.3) zu erhalten und so weiterzuentwickeln sind, dass die Fläche auf mindestens 75% überdeckt ist. Dazu sind ergänzend Laubbäume und Sträucher der Pflanzliste 3 anzupflanzen. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Laubbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen.
- 1.15.4 PFLANZGEBOT
-VERKEHRSGRÜN V₁-**
- Die Verkehrsgrünflächen V₁ sind im Bestand zu erhalten und ggf. mit autochthonem Saatgut für Böschungen / Straßenbegleitgrün wie z.B. Mischung Nr.4 von Fa. Rieger - Hofmann zu begrünen. Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).
- 1.15.5 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.16 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**
- 1.16.1 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.
- Eine Zerstörung bzw. erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der *Biotope* sind verboten.
- 1.16.2 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)
- GEWÄSSERANDBEPLANZUNG -**
- Die als *Pflanzbindung 1 (PFB 1)* ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art als Gewässerrandbepflanzung besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. entsprechend den Festsetzungen des Pflanzgebots 1 (PFG 1), siehe Textteil Ziffer 1.15.2, weiterzuentwickeln.
- 1.16.3 PFLANZBINDUNG 2 (PFB 2)
- ORTSRANDEINGRÜNUNG -**
- Die als *Pflanzbindung 2 PFB2* ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Vielfalt und Art als Gehölzgürtel besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. entsprechend den Festsetzungen des Pflanzgebots PFG2 (siehe Textteil Ziffer 1.15.3) weiterzuentwickeln.

- 1.17 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- 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.
- 1.18 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 50 cm ist zulässig.
- 1.19 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hinsichtlich der Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziffer 1.4 verwiesen.
- 1.20 FLÄCHEN BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND**
(§ 9 Abs.5 BauGB)
- Innerhalb des im Lageplan dargestellten Überschwemmungsbereichs (HQ 100-Linie – Abgrenzung des 100-jährigen Hochwassers) sind entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Eindringen von Hochwasser zu treffen (siehe Lageplaneintrag). Entsprechende Schutzmaßnahmen sind ggf. am nördlichen Randbereich des Sondergebiets zu treffen und mit dem Regierungspräsidium Stuttgart frühzeitig abzustimmen.
- 2.0 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.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*
Zulässig sind Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) bis 15°.
Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude bzw. Anbauten sind Abweichungen 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.

2.2 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind mit Ausnahme der unter Ziffer 1.2.1 genannten Anlagen (untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten) nicht zulässig.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind auch als aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie müssen dann jedoch einen Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und eine maximale Höhe von 1,00 m über der Dachfläche einhalten.

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.

An den Wandflächen des Gebäudes sind Werbeanlagen zugelassen, wenn

- deren Gesamtlänge maximal 30% der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreitet,
- deren Einzelfläche maximal 35 m² beträgt,
- diese zum Außenbereich hin unbeleuchtet bzw. nur indirekt beleuchtet sind.

Freistehende Werbeanlagen sind in Zuordnung zur Bundesstraße B 19 zulässig

- ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 9,0 m und einer zweiseitigen Werbefläche von jeweils maximal 20 m² sowie
- eine Einfahrtsstehle mit einer Höhe von maximal 3,0 m und einer zweiseitigen Werbefläche von jeweils 5 m².

Maßgebend ist dafür die Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche. Weiter sind noch maximal 3 Werbefahnen zulässig

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf bzw. innerhalb von Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,

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

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden sind *Stellplätze* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

Stellplätze die zur Bundesstraße B 19 (Ottendorfer Straße) hin orientiert sind, müssen mit Blendschutzzäunen oder einer dichten Bepflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 3 ausreichend gegen Blendwirkung eingegrünt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 2 oder 3 anzupflanzen.

Stellplatzanlagen können zudem mit Überdachungen oder anderen baulichen Anlagen für die Nutzung von Photovoltaikanlagen überstellt werden, sofern die Hauptnutzung erhalten und die Durchgrünung nicht beeinträchtigt wird.

- 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. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** sind innerhalb des Geltungsbereiches 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 an der nördlichen und westlichen Grenze des Sondergebiets zulässig.
Ansonsten sind Stützmauern bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind diese als Naturstein-Trockenmauern herzustellen oder dauerhaft zu begrünen. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN** sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich nicht zulässig.
Ansonsten sind Einfriedungen als Zäune und Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 2,50 m Höhe zulässig. Zäune über 1,00 m Höhe sind mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 bzw. Sträuchern der Pflanzliste 3 zu begrünen. Abschränkungen zur Schließung des Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten sind zulässig.
Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.4.5 OFFENE LAGERFLÄCHEN** sind entlang der öffentlichen Straßen mit einer 2,0 m hohen Sichtmauer oder 2,0 m hohen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen einzufrieden.
- 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 > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Der gedrosselte Überlauf der Pufferbehälter muss in den nördlich angrenzenden Kocher geleitet werden.

- 3.0** **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1** **ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET** Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich (gemäß § 29 WG BW) des Kochers (HQ 100-Linie – Abgrenzung des 100-jährigen Hochwassers). Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.
Bei jeglichen Veränderungen durch bauliche Anlagen sowie bei Veränderungen des Geländes sind die Fachbehörden einzuschalten. Auf die Festsetzung im Textteil Ziffer 1.22 wird verwiesen.
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 (http://www.bmvbs.de/Anlage/original_953503/Hochwasserschutzfibel.pdf).
- 3.2** **HOCHWASSERVORSORGE** Bei extremen Hochwässern (HQ extrem) kann das Plangebiet überflutet werden.
Eine hochwasserangepasste Bauweise wird deshalb empfohlen und auf möglicherweise hochstehendes Grundwasser wird hingewiesen. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen.
Auf die Hochwasserschutzfibel „Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten“ des Bundes sowie auf die Leitlinie "Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, des Innenministeriums und des Wirtschaftsministeriums wird hingewiesen.
- 4.0** **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.
- 4.1** **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.

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---|---|--------------|------------------|--------------|----------------|---------------|--------------------|-------------|---------------|-------------|------------------|------------|---------------------|------------------------|------------------|-----------|-------------------|-------------------------|---------------|------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------------|--------------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|-----------|--------------|--------------------|----------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| 4.2 | Pflanzliste 2
(Laubbäume entlang der Straßen) | Säulenahorn, Walnuß, Traubeneiche, Stieleiche, Säuleneiche, Sommerlinde u.ä. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.3 | Pflanzliste 3
(Laubgehölze im Trockenstandort) | <p>Bäume:</p> <table border="0"> <tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr><td>Vogelkirsche</td><td>Prunus avium</td></tr> <tr><td>Trauben-Eiche</td><td>Quercus petraea</td></tr> <tr><td>Stiel-Eiche</td><td>Quercus robur</td></tr> <tr><td>Spitz-Ahorn</td><td>Acer platanoides</td></tr> <tr><td>Berg-Ahorn</td><td>Acer pseudoplatanus</td></tr> <tr><td>Vogelbeere</td><td>Sorbus aucuparia</td></tr> <tr><td>Elsbeere</td><td>Sorbus torminalis</td></tr> <tr><td>Winter-Linde</td><td>Tilia cordata</td></tr> <tr><td>Sommer-Linde</td><td>Tilia platyphyllos</td></tr> <tr><td>Obstbäume mit Hochstamm</td><td>Siehe Pflanzliste 1</td></tr> </table> <p>Sträucher:</p> <table border="0"> <tr><td>Roter Hartriegel</td><td>Cornus sanguinea</td></tr> <tr><td>Gewöhnliche Hasel</td><td>Corylus avellana</td></tr> <tr><td>Gewönl. Pfaffenhütchen</td><td>Euonymus europaeus</td></tr> <tr><td>Schlehe</td><td>Prunus spinosa</td></tr> <tr><td>Echte Hundsrose</td><td>Rosa canina</td></tr> <tr><td>Zweigriffeliger Weißdorn</td><td>Crataegus laevigata</td></tr> <tr><td>Eingriffeliger Weißdorn</td><td>Crataegus monogyna</td></tr> <tr><td>Sal-Weide</td><td>Salix caprea</td></tr> <tr><td>Schwarzer Holunder</td><td>Sambucus nigra</td></tr> <tr><td>Trauben-Holunder</td><td>Sambucus racemosa</td></tr> <tr><td>Gewönl. Schneeball</td><td>Viburnum opulus</td></tr> </table> | 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 | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana | Gewönl. 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 | Gewönl. Schneeball | Viburnum opulus |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gewönl. 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gewönl. Schneeball | Viburnum opulus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.4 | Pflanzliste 4
(Laubgehölze im Feuchtstandort) | <p>Bäume:</p> <table border="0"> <tr><td>Schwarz-Erle</td><td>Alnus glutinosa</td></tr> <tr><td>Hänge-Birke</td><td>Betula pendula</td></tr> <tr><td>Gewönl. Esche</td><td>Fraxinus excelsior</td></tr> <tr><td>Stiel-Eiche</td><td>Quercus robur</td></tr> <tr><td>Fahl-Weide</td><td>Salix rubens</td></tr> <tr><td>Berg-Ahorn</td><td>Acer pseudoplatanus</td></tr> <tr><td>Gewönl. Traubenkirsche</td><td>Prunus padus</td></tr> <tr><td>Berg-Ulme</td><td>Ulmus glabra</td></tr> <tr><td>Obstbäume mit Hochstamm</td><td></td></tr> </table> <p>Sträucher:</p> <table border="0"> <tr><td>Gewönl. Pfaffenhütchen</td><td>Euonymus europaeus</td></tr> <tr><td>Purpur-Weide</td><td>Salix purpurea</td></tr> <tr><td>Faulbaum</td><td>Frangula alnus</td></tr> <tr><td>Ohr-Weide</td><td>Salix aurita</td></tr> <tr><td>Grau-Weide</td><td>Salix cinerea</td></tr> <tr><td>Mandel-Weide</td><td>Salix triandra</td></tr> <tr><td>Korb-Weide</td><td>Salix viminalis</td></tr> <tr><td>Gewönl. Schneeball</td><td>Viburnum opulus</td></tr> </table> | Schwarz-Erle | Alnus glutinosa | Hänge-Birke | Betula pendula | Gewönl. Esche | Fraxinus excelsior | Stiel-Eiche | Quercus robur | Fahl-Weide | Salix rubens | Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus | Gewönl. Traubenkirsche | Prunus padus | Berg-Ulme | Ulmus glabra | Obstbäume mit Hochstamm | | Gewönl. 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 | Gewönl. Schneeball | Viburnum opulus | | | | | | | | | | |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hänge-Birke | Betula pendula | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gewönl. Esche | Fraxinus excelsior | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stiel-Eiche | Quercus robur | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fahl-Weide | Salix rubens | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gewönl. Traubenkirsche | Prunus padus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obstbäume mit Hochstamm | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gewönl. 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gewönl. Schneeball | Viburnum opulus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|
 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.0 | <u>HINWEISE</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1 | Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.13, 1.15, 1.17 und 1.18 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.1, 2.1.2, 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter <i>Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan</i> im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

5.2 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.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Auf die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten Altstandorte Nr. 01521-001 und 01521-002 „Chemische Reinigung Stuber / Städtischer Bauhof“ der Stadt Gaildorf wird hingewiesen.

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

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit durch geologische Einzelgutachten gemäß DIN 4020 klären zu lassen. Die Ausführungen auf das als Anlage 5 beigefügten Bodengutachten des Büros sind zu beachten. [wird im weiteren Verfahren beigefügt!]

5.6 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.

5.7 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser

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

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/>.

Das Baugebiet liegt in nur schwach geneigtem Gelände, trotzdem kann bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. 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 www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

5.8 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. Für das geplante Sondergebiet sind dies grundsätzlich 1600 l pro Minute für 2 Stunden. 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.

5.9 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://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) sind einzuhalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

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.

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

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. Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

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 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.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LKP+ INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 30.06.2021 / 20.07.2022 / 21.06.2023
Anlage 2	Umweltverträglichkeitsvorprüfung gefertigt: LKP. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 08.12.2022
Anlage 3	Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Gaildorf gefertigt: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 71638 Ludwigsburg	vom 01.12.2021
Anlage 4	Relevanzprüfung und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gefertigt: Büro Visualökologie, Hans-Georg Widmann Rich.-Hirschmann-Str.31, 73728 Esslingen	vom 19.12.2021
Anlage 5	Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung gefertigt: Bernecker – Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.Ing. Oliver Bernecker, 70499 Stuttgart	vom 22.06.2020

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|---|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 25.11.2020 |
| 2. | Zustimmung zum Vorentwurf Bebauungsplan | vom | 30.06.2021 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 | am | 12.07.2021 |
| 4. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 19.07.2021 | bis 20.08.2021 |
| 5. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 20.07.2022 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | 27.08.2022 |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 12.09.2022 | bis 12.10.2022 |
| 8. | Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | |
| 9. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 8 (§ 3 BauGB) | am | |
| 10. | Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 11. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 12. | 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 30.06.2021 / 20.07.2022 /
21.06.2023

LKP INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkpingenieure.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.

Stadtverwaltung Gaildorf, den

Bürgermeister Zimmermann