



STADT : GAILDORF  
GEMARKUNG : UNTERROT  
FLUR : 2 (MÜNSTER)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „MÜNSTER MÜHLE, 1. ÄNDERUNG“

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 21.07.2021 / 24.05.2023

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** : 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 „Münster Mühle“, rechtsverbindlich seit 26.04.2008

#### **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 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 Bebauungsplanes sind:**

- Der Lageplan vom 21.07.2021 / 24.05.2023
- Der Textteil vom 21.07.2021 / 24.05.2023

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „MÜNSTER MÜHLE, 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.
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Vergnügungsstätten.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn:
- Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind,
  - Stellplätze und Zufahrten, die nicht für den LKW-Verkehr vorgesehen sind aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind.
  - Flach- und flachgeneigte Dächer mindestens extensiv begrünt werden.
- 1.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO) Siehe Festsetzungen unter 2.4
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

- 1.3 BAUWEISE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
und § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (o)*  
*Abweichende Bauweise (a),*  
offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.
- Unterschiedliche Bauweise siehe Eintrag im Lageplan.
- 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 jeweiligen Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Freilagerbereiche, Lagerboxen, Silos, Abstellflächen für Container, Trafos, Waschanlagen usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND  
STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
*Stellplätze* sind allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb der flächenhaft festgesetzten Pflanzgebote.
- 1.6 VON DER BEBAUUNG FREIZU-  
HALTENDE FLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz und § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg.
- 1.7 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.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VER-  
KEHRSFLÄCHEN MIT BESONDE-  
RER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Fahrbahn, Gehweg, Wirtschaftsweg  
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,
- 1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN  
AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der Bundesstraße 19 sowie an den entsprechend im Lageplan dargestellten Bereichen nicht zulässig.
- 1.10 VERSORGUNGSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Elektrizitätswerk, Trafostation*
- 1.11 FÜHRUNG VON VERSORGUNGS-  
LEITUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.13  
BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.12 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN  
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND  
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,  
NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-  
FLÄCHEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)*  
Die Maßnahmen des Artenschutzes sowie die im Lageplan als Pflanzgebots- bzw. Pflanzbindungsflächen und die in Anlage 3 dargestellten externen Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.  
Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses

Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

### 1.12.1 ERSATZQUARTIERE

*Bereitstellung von Quartieren für Brutvögel und Fledermäuse*

An den im Lageplan zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 2) dargestellten Standorten sind für den Verlust von Fledermausquartieren sowie von Mehlschwalbenhabitaten auf dem Flurstück 303 der Flur 2 der Gemarkung Unterrot 2 Fledermaustürme mit einer Grundfläche von 45x45 cm (*beispielsweise des Herstellers Hebegro GbR*) zu errichten. Bei diesen sind am Dachtrauf der Türme jeweils 10 Schwalbennester zu befestigen.

Weiterhin sind auf Flurstück 164/4 der Flur 2 der Gemarkung Unterrot gemäß Lageplaneintrag 2 Fledermaustürme mit einer Grundfläche von 30x30 cm zu errichten.

Darüber hinaus sind für den Verlust von Brutvogelhabitaten auf den Flst. 159, 160, 161, 164/4 und 166 der Flur 2 der Gemarkung Unterrot in den Gehölzbeständen insgesamt 20 Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten zu exponieren.

Um den Verlust eines Turmfalkenhabitats zu vermeiden, ist dieses außerhalb der Brutzeit auf das Gebäude der Münstermühle (Hausnummer 2) gemäß Eintrag im Lageplan (siehe Anlage 2) zu versetzen bzw. dort ist eine neue Habitatstruktur für Turmfalken herzustellen.

### 1.12.2 ERSATZMASSNAHME E1 „ZAUNEIDECHSENHABITATE“

Durch die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt ein Eingriff in den Lebensraum von Zauneidechsen. Da im direkten Umfeld keine geeigneten Ersatzlebensräume geschaffen werden können müssen die Zauneidechsen umgesiedelt werden. Als Ausgleich für die bau- und anlagebedingt entfallenden Lebensräume werden adäquate Ersatzlebensräume mit geeigneten Habitatstrukturen geschaffen. Für die Ersatzlebensräume sind externe Flächen vorgesehen, welche sich im Ortsteil Bröckingen der Stadt Gaildorf befinden.

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 278 der Flur 1 der Gemarkung Unterrot sind hierbei insgesamt 14 Habitate für Zauneidechsen mit entsprechenden Strukturen, wie z.B. Steinhäufen oder Steinriegeln, Sandlinsen oder aufgelockertem Oberboden usw. anzulegen und es sind ausreichende Flächen zur Nahrungssuche bereit zu stellen (siehe Anlage 3).

### 1.13 GEH-, FAHR- UND LEITUNGS- RECHTE (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

*LR 1 – Leitungsrecht 1:*

Leitungsrecht zugunsten der Max-Bögl-Wind AG zur Haltung und Unterhaltung einer Druckrohrleitung für die Pumpspeicherkraftwerke Naturstromspeicher Gaildorf.

*LR 2 – Leitungsrecht 2:*

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

*LR 3 – Leitungsrecht 3:*

Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 164/1 zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

- 1.14 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Entlang der Bundesstraße B 19 ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 25 dB(A) nicht überschritten wird. Weiterhin sind die Bauherren verpflichtet für solche Räume auf den eigenen Betriebsflächen erforderliche aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.
- 1.15 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.15.1 PFLANZGEBOT 1 (PFG1) -ORTSRANDEINGRÜNUNG-**
- Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes als Heckenstruktur mit Baumbesatz zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan mindestens mittelkronige 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 geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt. Auf den übrigen Flächen sind Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen, wobei pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche mindestens 15 Sträucher anzupflanzen sind. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten.
- 1.15.2 PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG 2 (PFG / PFB 2) -GEWÄSSERRANDSTREIFEN-**
- Im Bereich des Pflanzgebots bzw. der Pflanzbindung 2 (PFG / PFB 2) ist der bereits mit Auwaldgehölzen bestandenen Gewässerrandstreifen dauerhaft zu erhalten und mit Bäumen oder Sträuchern der Pflanzliste 3 als abgestufter Auwald weiter zu entwickeln. Dabei sind pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebots- bzw. Pflanzbindungsfläche mindestens 20 Kleinbäume oder Sträucher zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als nitrophytischer Saumstreifen zu entwickeln.
- 1.15.3 PFLANZGEBOT 3 (PFG 3) -DURCHGRÜNUNG-**
- Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist pro 1000 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein *mittelkroniger Laub- oder Obstbaum* gemäß Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm bei Laubbäumen bzw. mind. 12 cm bei Obstbäumen betragen.
- 1.15.4 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.16 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- 1.16.1 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)**
- Die als *Pflanzbindung (PFB)* ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Vielfalt und Eigenart als Feldhecke entlang der Bundesstraße sowie als Gewässerrandstreifen entlang des Mühlkanals besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln. Im Bereich der Pflanzbindung 1 (PFB 1) ist die Feldhecke entlang der Bundesstraße zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht entsprechend zu pflegen und auf der der Straße abgewandten Seite mit Gehölzen der Pflanzliste 2 weiter zu entwickeln.

- 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.
- 1.18 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.3 BauGB i.V.m. § 16 Abs.3 BauNVO)  
Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.19 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 für die Erschließung erforderlichen 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.
- Innerhalb von flächenhaft festgesetzten Pflanzgebieten sind solche Nebenanlagen generell unzulässig.

## 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 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind, sofern nicht im Lageplan definiert, in den einzelnen Bereichen folgende Werte zulässig:

Bereich	Firsthöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)	Gebäudehöhe max. (GH)
GE1			
- bei Flachdächer	-	-	12,50 m
- bei Dächern bis 15°	13,00 m	12,00 m	-
- bei Dächern von 15–45°	14,00 m	11,00 m	-
GE2 und GE3			
- bei Flachdächer	-	-	9,50 m
- bei Dächern bis 15°	10,00 m	9,00 m	-
- bei Dächern von 15–45°	11,00 m	8,00 m	-

Die *Traufhöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Wandabschluss.

Die *First-/Gebäudehöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

## 2.3 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

*Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf 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 nicht überschreiten und auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 10 m<sup>2</sup> haben.



- Unzulässig sind Werbeanlagen entlang der B 19 in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn.
- 2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN 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 2 anzupflanzen.
- 2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Hinweis: Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.5.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**
- Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.5.2 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**
- sind innerhalb des Geltungsbereiches 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. Abgrabungen zur Freilegung des UG's sind unzulässig.
- 2.5.3 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.
- 2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**  
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dach ist das Dachflächenwasser über einen Oberflächenwasserkanal an das nördlich des Plangebiets zu erstellende Regenrückhaltebecken anzuschließen. Das Regenrückhaltebecken kann 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche nachweisen und muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche gewährleisten.
- Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen zentralen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen auf den privaten Grundstücken 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. Sämtliche Dachflächen müssen in den westlich vorbeiführenden Mühlkanal oder den Oberflächenwasserkanal entwässert werden.

- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 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.
- 3.2 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. 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 (Laubgehölze)**
- |               |                  |
|---------------|------------------|
| <b>Bäume:</b> |                  |
| Feld-Ahorn    | Maßholder        |
| Hänge-Birke   |                  |
| Hainbuche     |                  |
| Zitterpappel, | Espe             |
| Vogelkirsche  |                  |
| Trauben-Eiche |                  |
|               | Acer campestre   |
|               | Betula pendula   |
|               | Carpinus betulus |
|               | Populus tremula  |
|               | Prunus avium     |
|               | Quercus petraea  |

	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Elsbeere	Sorbus torminalis
	Winter-Linde	Tilia cordata
	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
	Berg-Ulme	Ulmus glabra
	Obstbäume mit Hochstamm	
	<b>Sträucher:</b>	
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
	Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Gewöhl. Liguster	Ligustrum vulgare
	Schlehe	Prunus spinosa
	Echte Hundsrose	Rosa canina
	Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
	Faulbaum	Frangula alnus
	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
	Sal-Weide	Salix caprea
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
	Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus
<b>4.3</b>	<b>Pflanzliste 3 (Laubgehölze im Feuchtstandort)</b>	
	<b>Bäume:</b>	
	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
	Hänge-Birke	Betula pendula
	Gewöhl. Esche	Fraxinus excelsior
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Fahl-Weide	Salix rubens
	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Gewöhl. Traubenkirsche	Prunus padus
	Berg-Ulme	Ulmus glabra
	<b>Sträucher:</b>	
	Gewöhl. 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
	Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus

## **5. HINWEISE**

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

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.15 und 1.16 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.2, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

### **5.2 Funde**

Im Plangebiet besteht auf einer Teilfläche das archäologische Denkmal 7M „Mahl- und Sägemühle Münstermühle mit zugehöriger Wehranlage“. Dabei sind das Mühlengebäude, Hausnummer 2 sowie die südliche Scheune als Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG geschützt. Bei Bodeneingriffen ist

zusätzlich mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Ein Oberbodenabtrag ist mit einem Vertreter des archäologischen Denkmalamtes vorab und mit einem ausreichenden Zeitfenster durchzuführen. Im Bereich des Kulturdenkmals ist zudem mit archäologischen Ausgrabungen / Dokumentationen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von notwendigen Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

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

Auf den im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten Altstandort „Ehem. Heizölschaden Münster Mühle“ Objekt-Nr. 1685 der Stadt Gaildorf wird hingewiesen. Vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Sofern weitere 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

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 / Hochwasser

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen.

Auf die Hochwasserschutzfibel „Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten“ des Bundes wird verwiesen [https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08\\_Hochwasserschutzfibel\\_7.Aufl.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf). Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/> sowie im Leitfaden Kommunales Starkregenisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg <https://www4.lubw.baden->

[wuerttemberg.de/servlet/is/261161/](http://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 jeweilige 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.

#### **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. In Wohngebieten sind dies 800 l pro Minute für 2 Std. und im Gewerbegebiet grundsätzlich 1600 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.

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 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Siedlungsrandbereich befindet. Dabei können von dem östlich in gewisser Entfernung bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen 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: LKP+ INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen                              | vom 21.07.2021 / 24.05.2023 |
| Anlage 2 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)<br>gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe<br>Hans Widmann, 73728 Esslingen | vom 09.03.2021 / 20.02.2023 |
| Anlage 3 | Lageplan zur Ersatzmaßnahme E1<br>gefertigt:<br>LKP+ INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen                         | vom 24.05.2023              |

**7. VERFAHRENSVERMERKE**

- |   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)   | vom            | 29.04.2020     |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)   | am             | 08.05.2020     |
| 3. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)  | vom            | 21.07.2021     |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)   | am             | 26.07.2021     |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)  | vom 09.08.2021 | bis 10.09.2021 |
| 6. Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)   | vom            | 24.05.2023     |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 3 BauGB)   | vom            |                |
| 8. Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom .....  | bis            |                |
| 9. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)   | vom            |                |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom            |                |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Stadtverwaltung  
Gaildorf, den

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 21.07.2021 / 24.05.2023

LKP 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.

Stadtverwaltung Gaildorf, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Zimmermann