



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



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET BRÖCKINGEN, 2. ÄNDERUNG“

VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

ANERKANNT: GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 27.03.2024

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 : 1 (BRÖCKINGEN)
KREIS : SCHWÄBISCH HALL

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bröckingen, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 26.02.2011.

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. I 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 27.03.2024
- Der Textteil vom 27.03.2024

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „GEWERBEGEBIET BRÖCKINGEN, 2. ÄNDERUNG“ in Gaildorf-Bröckingen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1.1	GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	<i>Zulässig sind:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Anlagen für sportliche Zwecke. <p><i>Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tankstellen, - Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Dabei darf eine maximale Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschritten werden. <p><i>Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 BauNVO zugelassen werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, <p><i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Höchstgrenze 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: <ul style="list-style-type: none"> - Dächer mindestens extensiv begrünt sind, - Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind.
1.2.3	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)	Gemäß Eintrag im Lageplan.
1.3	BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Abweichende Bauweise (a),</i> 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.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Stellplätze sind innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Flächen zulässig, sofern die Abstände zur Bundesstraße gem. Festsetzung 1.6 eingehalten sind.
- 1.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE 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.
Für die zulässigen Ausfahrten entlang der Bundesstraße B 19 sind Sichtfelder von 110 / 5 / 110 m erforderlich. Diese müssen bei den einzelnen Baugesuchen nachgewiesen werden.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Fahrbahn,
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 B 19 nur an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig.
- 1.10 FÜHRUNG VON VERSORGENGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmelde-dienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.11 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.11.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE – AUSGLEICHFLÄCHEN ORTSRANDEINGRÜNUNG –**
Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Die Flächen sind mit Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen als Ortsrandeingrünung zu entwickeln. Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten und entsprechend weiter zu entwickeln. Die Flächen sind als extensive Wiesenflächen mit locker angepflanzten Gehölzgruppen der Pflanzliste 3 zu entwickeln. Die Fläche darf nur extensiv gepflegt werden (kein Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.).

- 1.12 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Oberflächenwassermulde
- 1.13 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) *Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)*
Die im Lageplan als private Grünfläche sowie die in Anlage 2 dargestellte externe Ersatzmaßnahme sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Diesen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.
- 1.13.1 ERSATZMASSNAHME E 1 „ENTWICKLUNG EINER OBSTBAUMREIHE“**
Auf einer Teilfläche von 1.200 m² des Flurstücks 115/2 der Flur 1 der Gemarkung Unterrot (externe Maßnahme, siehe Anlage 2) ist auf dem ehemaligen Bahndamm der Kochertalbahn eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Dazu sind einreihig auf der Dammkrone Obstbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 12-14 cm betragen. Die übrigen Flächen sind als Blumenwiese einzusäen (z.B. Mischung 01 der Fa. Rieger-Hofmann) und extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung, Abfuhr des Mähguts usw.).
- 1.14 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) *LR 3 – Leitungsrecht 3:*
Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG zur Haltung und Unterhaltung von unterirdisch verlegten Telekommunikationsleitungen.
GR, FR 1 - Geh- und Fahrrecht 1:
Allgemeines Gehrecht und Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Gewerbegebiets (Flst 142 / 145).
Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.15 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)** (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen (GE) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ausrichtung der Gebäudegrundriss) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.16 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.16.1 PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME**
Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind
- entlang der Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen.

- auf den restlichen Grundstücksflächen Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 1 oder Laubbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 12-14 cm betragen.
Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungs-idee erhalten bleibt.
- 1.16.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN -** Die Verkehrsgrünflächen wie Bankette, Wassergräben, Mulden und Böschungen sind durch Aussaat von Wildblumen, Böschungsrasen oder Wildkräutern zu begrünen und im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht möglichst extensiv zu bewirtschaften (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).
- 1.16.3 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.17 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.
- 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 30 m Länge sind im Abstand von mindestens 20 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen der Pflanzliste 2 mit Hilfe von Rankgerüsten.

Bei der Farbgebung der Gebäude sind zum Außenbereich hin nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10, 60 und 80 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.
- 2.1.2 DÄCHER**
Dachform und Dachneigung (DN)

Für Wohn- und Bürogebäude:
Geneigte Dächer mit 25-40° Dachneigung, Pult- und Zeltdächer bis 25° DN.
Für sonstige gewerbliche Gebäude:
Geneigte Dächer bis 25°, Flach-, Shed- und Tonnendächer.

Dachdeckung:
Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° DN 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 Gesamtheit 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)

Die Gebäudehöhe (GH) darf im Plangebiet maximal 12,00 m betragen.

Die Gebäudehöhe wird dabei gemessen ab der im Baugesuch festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Überschreitungen der maximal festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Dachaufbauten für Aufzüge, lufttechnische Anlagen, betriebsbedingte Aufbauten oder Anlagen wie Silos, Schornsteine, Antennen usw. in der anlagentechnisch bedingten Höhe allgemein zulässig.

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, welche von der Bundesstraße B19 aus sichtbar sind, in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn,
- Werbeanlagen auf und innerhalb von Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 3 anzupflanzen.

2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

- 2.5.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN** Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.5.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im festgesetzten Gewerbegebiet bis zu 1,00 m Höhe bzw. Tiefe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
- 2.5.3 STÜTZMAUERN** Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Ansonsten sind Stützmauern bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.
- 2.5.4 EINFRIEDUNGEN** Einfriedungen sind als Draht-, Metall- oder Holzzäune bis 2,00 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und von Außenbereichsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zum Außenbereich hin sind Einfriedigungen mit Sträuchern der Pflanzliste 3 vollständig einzugrünen.
- Für alle Einfriedungen, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern und den versiegelten Flächen ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche bzw. versiegelter Fläche 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. Sämtliche Dachflächen müssen in die Wassergräben entlang den Erschließungsstraßen entwässert werden.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 GEHÖLZRODUNGEN**
(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

4. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 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, Gewürzlicken, 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 (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

4.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölze)**Bäume:**

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

Obstbäume mit Hochstamm

Sträucher:

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

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 und 1.16 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG umgehend der 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 oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Bodenschutz

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

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

5.5 Baugrund

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

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.

Hochwasser

Bei extremen Hochwässern (HQ extrem) am Kocher kann der Bereich südlich des Plangebiets überflutet werden. Das berechnete HQ 100 wird noch etwas weiter südlich abgeleitet.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird jedoch empfohlen und auf möglicherweise hochstehendes Grundwasser wird hingewiesen. Umgestaltungsmaßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Weitere Hinweise

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/>.

5.8 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Wohngebieten sind dies 48 m³ pro Stunde für 2 Std. und in Gewerbegebieten sind dies grundsätzlich 96 m³ pro Stunde (laut DVGW-W 405). Aufgrund der derzeitigen Versorgung kann diese Menge und der notwendige Wasserdruck nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Löschwasserbehälter, Druckerhöhungsanlage) von Seiten der Bauherren zu treffen.

Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf als die grundsätzlich benötigten 96 m³ pro Stunde notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung weiterer eigener Anlagen, wie beispielsweise eines zusätzlichen 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-immissionschutz.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 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.

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 Plangebiet 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 Umspannstation

Hinsichtlich der elektrischen Versorgung des Gewerbegebietes wird darauf hingewiesen, dass je nach Anzahl der anzusiedelnden Betriebe und deren elektrischen Leistungsbedarfs noch eine oder mehrere 20/0,4 kV Umspannstationen erstellt werden müssen.

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 Gewerbliche Abwässer

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

5.14 Verkehrsflächen

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

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

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 27.03.2204
Anlage 2	Lageplan zur externen Ersatzmaßnahme gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	Vom 27.03.2024

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|-----------|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 01.03.2023 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 11.03.2023 |
| 3. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 27.03.2024 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 7. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Stadtverwaltung
Gaildorf, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 27.03.2024

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