



GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
FLUR : 0 (GSCHWEND)
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„EINKAUFSMARKT GAILDORFER STRAÙE 34“

Verfahren nach § 13a BauGB

VORHABENSTRÄGER: EXTERNI Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. KG
Turmstraße 70
89231 Neu-Ulm

ANERKANNT: GEMEINDE GSCHWEND, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 24.07.2023 / 01.07.2024 /
04.11.2024

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Umlandstraße 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

GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
FLUR : 0 (GSCHWEND)
KREIS : OSTALBKREIS

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes "Badsee 1. Änd." rechtsverbindlich seit 25.11.2021.

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 24.07.2023 / 01.07.2024 / 04.11.2024
- Der Textteil vom 24.07.2023 / 01.07.2024 / 04.11.2024
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.07.2023 / 01.07.2024 / 04.11.2024

**Textliche Festsetzungen
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
im Plangebiet „Einkaufsmarkt Gaildorfer Straße 34“ in Gschwend.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. 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 eGE – eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 i. V. m. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO)
- Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs.2, jedoch nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind:*
1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude.
- Im Rahmen der Einzelhandelsnutzung 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 zulässig.
- Der Anteil des Randsortimentes mit Waren des zentrenrelevanten Sortiments wie Blumen, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher, Kurzwaren, Bekleidung, Haushaltswaren wird auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.
- Unzulässig sind:
1. Verwaltungsgebäude
 2. Tankstellen
 3. Anlagen für sportliche Zwecke
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Nutzungen gemäß § 8 Abs.3:
- 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,
 - Vergnügungsstätten.
- 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 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, bis zum höchsten Punkt des Gebäudes maximal 6,00 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 zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden, wenn:
- Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind,
 - Pflanzgebote und Pflanzbindungen nicht beeinträchtigt werden,
 - die Vorgaben zur Durchgrünung des Plangebiets berücksichtigt werden.
- 1.3 BAUWEISE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Abweichende Bauweise (a),*
offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb und der Funktion zugeordneten baulichen Anlagen wie Einhausungen für Einkaufswagen oder Müllcontainer, Abfallbehälter, Werbeanlagen, Fahrradständer, Lüftungsgeräte usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB) *Stellplätze* sind nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen allgemein zulässig.
- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Feldweg
- 1.7 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) *Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind nur entlang der Badseestraße und dort nur an der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stelle auf einer Breite von maximal 15 m zulässig.
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSL EITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.9 GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) *Private Grünfläche*
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist gemäß *Pflanzbindung / Pflanzgebot 1 (PFB/PFG1)* zur landschaftlichen Einbindung insgesamt als Feldhecke zu gestalten (siehe Ziff. 1.13.3).
- 1.10 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 1.10.1 ERSATZQUARTIERE „HALBHÖHLENBRÜTER“**
Im Plangebiet sind geeignete Quartiere für Halbhöhlenbrüter zu schaffen.
Dabei sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zur Sicherung des Angebots während und nach der Umsetzung der Maßnahmen sind insgesamt 3 künstliche Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter im räumlich-funktionalem Zusammenhang zu exponieren. Zusätzlich sollten 4 weitere solcher Nisthilfen nach Fertigstellung des Vorhabens an diesem exponiert werden.
- 1.10.2 SPE-FLÄCHE 1 „FEUERFALTER“**
Die im Lageplan dargestellte Fläche ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Als Ausgleich für die baubedingt entfallenden Lebensräume des Großen Feuerfalters wird dort ein ca. 500 m² großer Ersatzlebensraum mit

- geeigneten Habitatstrukturen als ampferreiche Brache / Ruderalflur geschaffen. Die Ansiedlung der für den Großen Feuerfalter relevanten Ampferarten (*Rumex crispus*, *R. obtusifolius*) soll durch ein Umsetzen des bestehenden Ampferbestandes unterstützt werden. Dabei werden die Ampferpflanzen aus dem Bestand mit der obersten Bodenschicht (Mächtigkeit ca. 20-30 cm) an den neuen Standort umgesetzt.
- 1.11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (eGE) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.12 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.12.1 FÜR LAUBBÄUME**
- Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 - 18 cm betragen.
Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.12.2 PFLANZGEBOT ZUR DURCHGRÜNUNG**
- Zur Durchgrünung des Gebiets ist pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände von mindestens 16 - 18 cm haben. Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl anzupflanzender Bäume angerechnet werden.
- 1.12.3 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.13 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- 1.13.1 PFLANZBINDUNG / PFLANZGEBOT 1 (PFB/PFG 1)**
- Die als *Pflanzbindung / Pflanzgebot 1* ausgewiesenen Flächen sind zur Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Gehölzes vorgesehen. Die Flächen sind aufgrund ihrer Vielfalt und Eigenart als Feldhecke besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. mit Gehölzen der Pflanzliste 1 weiter zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.
- 1.14 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §16 Abs. 3 Bau NVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 30 cm ist zulässig.
- 1.15 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 und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
Hinsichtlich der Zulässigkeit sonstigen untergeordneten Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziffer 1.4 verwiesen.

-
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN** Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von verglasten Fassadenteilen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- 2.1.2 DÄCHER** *Dachform und Dachneigung (DN)*
Zulässig sind nur Flach- und flachgeneigte Dächer bis 5° DN.
- Dachdeckung:*
Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.
- Dachaufbauten:*
Dachaufbauten sind mit Ausnahme der gemäß Ziffer 1.2.1 zulässigen untergeordneten technisch notwendigen Anlagen sowie für Solaranlagen nicht zulässig.
- Solaranlagen:*
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind mit einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen) zu gestalten.
- 2.2 WERBEANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)
Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.
- Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf und innerhalb der Dachflächen,
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
 - Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.
- Im Plangebiet sind in Zuordnung zur Gaildorfer Straße und zur Badseestraße je 1 freistehende Werbeanlage als Stehle / Pylon mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und einer Werbefläche von jeweils 20 m² Fläche auf max. 2 Seiten zulässig. Zudem sind an Gebäuden maximal 5 Werbeanlagen mit jeweils maximal 10 m² Fläche zulässig.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND IHREN ZUFAHRTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen Stellplatzflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wege- decke) hergestellt werden.
- Stellplätze, die zur B298 / Gaildorfer Straße hin orientiert sind, müssen mit Blendschutzzäunen oder einer dichten Bepflanzung mit Gehölzen (Blendschutz - Hecke) der Pflanzliste 1 mit einer Höhe von mind. 80 cm ausreichend gegen Blendwirkung eingegrünt werden. Die als Pflanzbindung / Pflanzgebot 1 festgesetzten Flächen können hier als Blendschutz eingerechnet werden.
- Stellplatzanlagen können zudem mit Überdachungen oder anderen baulichen Anlagen für die Nutzung von Photovoltaikanalgen überstellt werden, sofern die Hauptnutzung erhalten und nicht beeinträchtigt wird.
-

- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN** Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** sind zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.
- 2.4.3 STÜTZMAUERN** sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen oder begrünt. Mit dem Wandfuß ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.
An den Grenzen zum Außenbereich sind Stützmauern nicht zulässig.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN** sind entlang der Gaildorfer Straße und der Badseestraße nicht zulässig.
Ansonsten sind Einfriedungen nur als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen und als Zäune bis max. 2,00 m Höhe zulässig.
Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 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.
Die Entwässerung der Dachflächen ist an den Regenwasserkanal an der Badseestraße anzuschließen.
- 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.

- 3.2 ABBRUCH DER GEBÄUDE** Der Abbruch des Gebäudebestands ist außerhalb der Brutzeit der Gebäudebrüter sowie der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 15. November und 28./29. Februar durchzuführen.
- 3.3 PHOTOVOLTAIK** Die Photovoltaikverordnung von Baden-Württemberg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- 4. PFLANZLISTEN** Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (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 (Laubgehölz)**
- | | |
|--------------------------|---------------------|
| Bäume: | |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Sommer-Linde | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Obstbäume mit Hochstamm | |
| Sträucher: | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Echte Hundrose | Rosa canina |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Trauben-Holunder | Sambucus racemosa |
- 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 |
- 5. HINWEISE**
- 5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.9, 1.12 und 1.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.
- 5.2 Funde**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind

bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

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

5.4 Bodenschutz

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

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

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

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 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im (festgesetzten) Wasserschutzgebiet Zone III b, „Rotwiesen, Tiefbrunnen Gehrenbühl und Rotwiesen + Quelle“. Daher sind die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 12.11.1997 zu beachten.

5.7 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.

5.8 Oberflächenwasser / Zisternen

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit

gefrorenem Boden kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte und Hofflächen entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

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>).

5.9 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflex-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.

5.10 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.

5.11 Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen)

oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“

[/https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (insbesondere Wohngebäude oder Wohnungen in der Umgebung, auch innerhalb des Gewerbegebiets) müssen eingehalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5.12 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Gewerbegebieten sind dies grundsätzlich 96 m³ pro Stunde (laut DVGW-W 405).

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.

6. ANLAGEN

- | | | |
|----------|---|---|
| Anlage 1 | Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
gefertigt: LKP Ingenieure GbR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 24.07.2023 / 01.07.2024 /
04.11.2024 |
| Anlage 2 | Analyse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in
Gschwend
gefertigt: Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH,
Hohenzollernstraße 14,
71638 Ludwigsburg | vom 09.11.2022 |
| Anlage 3 | Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutz-
rechtlicher Prüfung
gefertigt: Planbar Güthler GmbH
Mörikestr. 28/3,
71636 Ludwigsburg | vom 15.09.2023 |

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB; § 3 BauGB) | vom | 24.07.2023 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 + 3 BauGB) | am | 09.08.2023 |
| 3. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 11.08.2023 | bis 11.09.2023 |
| 4. | Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 01.07.2024 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | 01.08.2024 |
| 6. | Ern. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 05.08.2024 | bis 05.09.2024 |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | 04.11.2024 |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Gschwend, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 24.07.2023 / 01.07.2024 /
04.11.2024

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



Bürgermeister Ziehr

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 04.11.2024 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Gschwend, den

Bürgermeister Ziehr