



Gemeinde  
Gemarkung  
Flur  
Landkreis

Gschwend  
Gschwend  
Gschwend  
Ostalbkreis

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

## „SONDERGEBIET EINZELHANDEL AN DER BADSEESTRASSE“ UND „WOHNGEBIET AN DER GAILDORFER STRASSE“

Gemeinde Gschwend

.....  
Christoph Hald  
Bürgermeister

---

Fassung 30.08.20221, redaktionell geändert 13.12.2021



Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach  
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777  
■ E-Mail: [info@jahnke-landschaftsarchitekt.de](mailto:info@jahnke-landschaftsarchitekt.de) ■

## Satzung

Die Gemeinde Gschwend erlässt gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2021 auf der Grundlage folgender Gesetze:

|                 |                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BauGB</b>    | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017                   |
| <b>BauNVO</b>   | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.11.2017           |
| <b>PlanzVO</b>  | Planzeichenverordnung in der Fassung der Fassung vom 18.12.1990                  |
| <b>LBO</b>      | Landesbauordnung in der Fassung vom 05.03.2010                                   |
| <b>BNatSchG</b> | das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29.07.2009 |
| <b>UVPG</b>     | das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 28.03.2021  |

jeweils in der derzeit gültigen Fassung

folgende Bebauungsplansatzung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Badseestraße“ und „Wohngebiet an der Gaildorfer Straße“

### § 1

Für das im Planblatt durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet wird der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Badseestraße“ und „Wohngebiet an der Gaildorfer Straße“ aufgestellt.

Der Planteil in der Fassung vom 30.08.2021, redaktionell geändert 13.12.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Badseestraße“ und „Wohngebiet an der Gaildorfer Straße“ gilt für den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich. In diesem Bereich gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen sowie die sich aus den Planzeichen ergebenden Festsetzungen.

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

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. der BauNVO als Ergänzung der Planzeichnung. Planungsrechtlich festgesetzt wird:

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten die Planeinschriebe als festgesetzt:

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

**SO „Sondergebiet Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO)**

**WA „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahme: Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Ausnahmen i. S. V. § 4 Abs. 3 Nr. (3) i. V. mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§16-21a BauNVO)

- **Sondergebiet:**
- Grundflächenzahl GRZ (§§16 (2)1 und 19 BauNVO)  
Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend.  
Durch Ausweisung von Flächen zu einer möglichen Vergrößerung des Kreisverkehrs im Bereich Kreisverkehr/Badseestraße verringert sich der Geltungsbereich SO.  
Die Grundflächenzahl wird deshalb mit **0,82** festgesetzt.

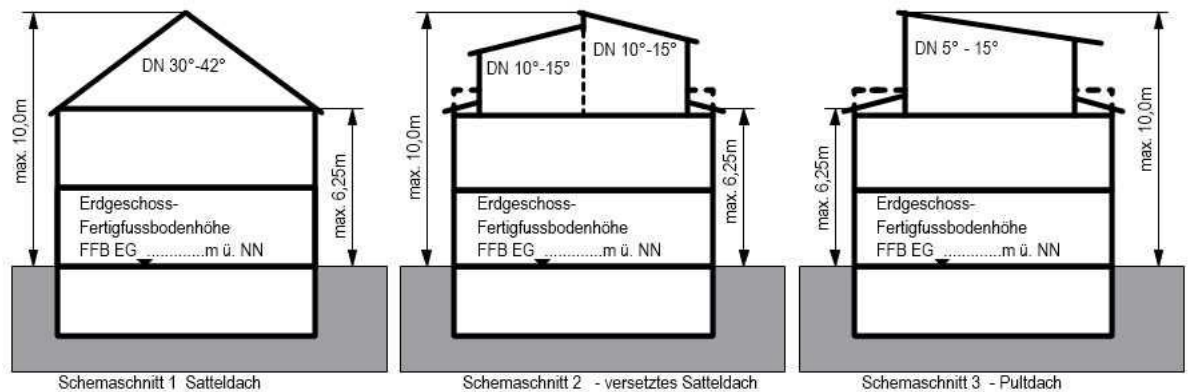
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf **ein Vollgeschoss** beschränkt.

- Zulässige Verkaufsflächen  
Die zulässige Verkaufsfläche wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:  
Einzelhandel **1.100 m<sup>2</sup>**

- **Wohngebiet:**
- Grundflächenzahl GRZ (§§16 (2)1 und 19 BauNVO)  
Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend.  
Die Grundflächenzahl wird mit **0,40** festgesetzt.  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf **zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss** beschränkt.



## 2. Höhenlage der Hauptgebäude (§9(1)2 BauGB)

### - Sondergebiet:

Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.  
Die FFB darf max. 50 cm davon abweichen.

### - Wohngebiet:

Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.  
Die FFB darf max. 50 cm davon abweichen.

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 und 23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

(§9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO)

#### Sondergebiet: (SO)

Entsprechend des Planeinschriebes in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des B-Plans gilt die abweichende Bauweise im Sinne der **abweichenden Bauweise**. Gebäude bis max.70,00 m Länge sind zulässig.

#### Wohngebiet: (WA)

Entsprechend des Planeinschriebes in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des B-Plans gilt die **offene Bauweise**. Einzel- und Doppelhäuser (ED) sowie Hausgruppen (H) sind zulässig

### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9(1)2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

**Sondergebiet:**

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer, Werbeanlagen und Müllcontainer zulässig.

**4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§9(1)11 BauGB)**

Zu- und Abfahrt, Gehweg und Mischverkehrsfläche.

**5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung  
(§9(1)10 BauGB)**

**Sondergebiet:**

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Stellplätze.
  - Fahrspuren.
  - Beleuchtungseinrichtungen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sofern keine Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs der B 298 Gaildorfer Straße und Badseestraße (wie z. B. Blendwirkungen) sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind.
  - Das Pflanzen und Erhalten von Bäumen.
- 
- Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden.
  - Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden, jedoch nicht innerhalb der 20 m – Bauverbotszone.

**6. Bauverbotszonen**

Gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw., sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

Mit Schreiben vom 29.06.2021 A.z. 47.2/2511-2/1 B298, des RP Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr, Außenstelle Ellwangen, dürfen jedoch Stellplätze und deren notwendigen Zufahrten innerhalb der Bauverbotszone bis auf 7 m zum Fahrbahnrand der B 298 erstellt werden.

**7. Grundstückszufahrten  
(§9(1)4 und 11 BauGB)**

**Sondergebiet:**

Das Gebiet wird über eine Zu- und Abfahrt an der Badseestraße erschlossen. Zufahrten zur Bundesstraße sind nicht zulässig. Im Bereich der Zufahrt sind die Grünflächen so zu gestalten, dass die Einsicht in die Badseestraße für Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt wird.

**Wohngebiet:**

Das Gebiet wird über eine Zu- und Abfahrt an der Gaildorfer Straße erschlossen. Im Bereich der Zufahrt sind die Grünflächen so zu gestalten, dass die Einsicht in die Gaildorfer Straße für Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt wird.

**8. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**  
(§9(1)13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen. Ausgenommen sind bestehende Leitungen.

**9. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
(§9(1)14 BauGB)

Verkehrsflächen und speziell die Anlieferungsflächen vom SO Einzelhandel sind an den Ortskanal anzuschließen. Eine Versickerung ist dort nicht zulässig. Da laut Bodengutachten (siehe Anlage 5) aufgrund anstehender Tonschichten kein ausreichender Retentionsraum gewährleistet werden kann und der gesamte Geltungsbereich im WSG Rotwiesen liegt, sind auch die Dachflächen an den Ortskanal anzuschließen.

**10. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete**

Der gesamte Geltungsbereich liegt im WSG Rotwiesen, TB Ge Zone IIIb. Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 12.11.1997 sind zu beachten.

**11. Anlagen für die Erzeugung von Strom**  
(§9(1)23 b BauGB)

Anlagen für die Erzeugung von Strom (Photovoltaik) sind zulässig.

**12. Immissionsschutz**

Festsetzungen durch Text

*SO-Gebiet Einzelhandel*

I. Die Zufahrten und die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefastem Betonsteinpflaster mit engen Fugenabständen zu versehen.

II. An der südlichen und nordöstlichen Grenze des Grundstücks des Lebensmittelmarktes (siehe Planzeichnung) sind lücken- und fugenlose Lärmschutzwände mit einer Höhe von jeweils 3 m über dem Niveau des Parkplatzes zu errichten. Die Wandkonstruktion muss eine Schalldämmung von mindestens 24 dB aufweisen.

## Textteil

III. Die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für den Lebensmittelmarkt zur Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen Anforderungen der TA Lärm sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Hierzu zählen die Festlegung von Öffnungs- und Anlieferungszeiten sowie der zulässigen Schallleistung von haustechnischen Anlagen.

*WA-Gebiet*

IV. Im Bereich des blau markierten Bauraums (siehe Planzeichnung) sind an den Nordfassaden von Wohngebäuden im 2.OG bzw. DG keine zum Lüften notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) zulässig. Sofern hiervon abgewichen werden soll, ist sicherzustellen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) vor den Fenstern der betroffenen Aufenthaltsräume eingehalten wird (beispielsweise durch verglaste Vorbauten).

V. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind folgende gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten (siehe Planzeichnung):

|                          |                 |                                 |
|--------------------------|-----------------|---------------------------------|
| rot markierter Bauraum   | Westfassaden    | $R'_{w,ges} \geq 40 \text{ dB}$ |
|                          | Übrige Fassaden | $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$ |
| nicht markierte Bauräume | Alle Fassaden   | $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$ |

VI. Innerhalb des rot markierten Bauraums ist für Schlaf- und Kinderzimmer an der Westfassade eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung vorzusehen, sofern die zum Lüften notwendigen Fenster nicht an den weniger belasteten Fassaden situiert werden können.

**Hinweise****Immissionsschutz**

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 216117/4 vom 21.10.2020) zugrunde.

Durch eine angepasste Grundrissgestaltung (Orientierung von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite hin) kann der Lärmproblematik noch weiter hin Rechnung getragen werden.

Aufgrund der höheren Verkehrsbelastung gem. Verkehrsanalyse von 2019 des Verkehrsgutachtens können sich Abweichungen in Pkt. 12 der textlichen Festsetzungen ergeben. Diese sind im Rahmen des Bauvollzuges zu beachten.

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ wird hingewiesen.

**Bodenschutz**

Behandlung des Oberbodens (Mutterboden)

Um die natürlichen Bodenverhältnisse zu bewahren sind Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen zu vermeiden.

Oberboden der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben werden muss, ist, sofern er wieder eingebaut wird, in Mieten zwischen zu lagern und schonen zu behandeln. Nicht wieder einzubauender Oberboden ist einer sinnvollen Verwendung zu zuführen.

Textteil

### **Bauwege und –straßen**

Zufahrten wie Bauwege und –straßen während der Bauzeiten sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo ohnehin die befestigten Freiflächen entstehen um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor Errichtung eines solchen Weges ist der Oberboden abzuschleppen und entsprechend zu lagern. Beim Rückbau einer solchen Zufahrt ist der ursprüngliche Zustand (unter Umständen ist eine Auflockerung des Untergrundes notwendig) wieder herzustellen.

### **Belastetes Aushubmaterial, Bauabfälle und –schutt**

Sollte während der Bauarbeiten auffälliges oder offensichtlich belastetes Aushubmaterial aufgeschossen werden ist ein entsprechend qualifizierter, unabhängiger Gutachter zu Rate zu ziehen um dieses Material seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verwertung zu zuführen.

Bauabfälle und –schutt dürfen keines Falls als Auffüllmaterial für Baugruben oder sonstiger auszugleichender Vertiefungen verwendet werden. Sie sind entsprechend der Klassifizierung fachgerecht zu entsorgen.

### **Freiflächengestaltung**

Im Zuge der Bauantragstellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Vorgaben der grünordnerischen Festsetzungen enthalten sind.

### **Altlasten**

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschossen werden, so sind diese entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

### **Denkmalschutz/Bodenfunde**

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 Denkmalpflegemit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

### **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im (festgesetzten) WSG Tiefenbrunnen Gerenbühl und Rotwiesen, Schutzzone IIIB.

Daher sind die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 12.11.1997 zu beachten.

### **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.

## **Drainagen**

Werden im Zuge von Bauarbeiten Drainagen aufgefunden, so sind diese in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten oder wieder so herzustellen, dass die Funktion dauerhaft gewährleistet ist.

## **Straßenbaubehörden und Versorgungsträger**

Straßenbaubehörden und die zuständigen Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

## **Abwasserbeseitigung**

Für die Pufferung des Dachflächenwassers werden Retentionszisternen von  $2\text{m}^3/100\text{ m}^2$  Dachfläche oder alternativ Dachbegrünungen empfohlen.

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### 1. Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften

**LBO** Landesbauordnung in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 01.08.2019

#### 1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### 1.1.1 Fassadengestaltung

**Sondergebiet:**

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, Fassadenplatten, Holzverkleidungen oder gleichwertig auszuführen. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Gemeinde auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig. Die Fassade ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu treffen.

Fassaden- und Dachbegrünung wird empfohlen

**Wohngebiet:**

Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sind bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen. Die Farben der Gebäude sind frei zu wählen.

Dachbegrünung wird empfohlen

##### 1.1.2 Dachgestaltung

**Sondergebiet:**

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Flach- und Pultdächer mit Neigungen von 0° - 10° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude

**Dacheindeckung**

Hauptgebäude sind mit Dachfolien- und -bahnen o. gleichwertigen Materialien in den Farben rot, rotbraun oder grau auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

**Dachaufbauten und –einschnitte**

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dächer anzubringen. Eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern wird empfohlen.

### **Wohngebiet:**

Dachform und Dachneigung (DN)

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis zu 42°.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinander gebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben.

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Für Hauptgebäude sind jedoch keine Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink zulässig.

Flächige Verglasungen der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

## **1.2 Gebäudehöhen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Traufhöhe (TH)- und Firsthöhe (FH) darf maximal betragen:

**Sondergebiet:**

- Bei Flach- und Pultdächern 10,00 m

**Wohngebiet:**

- bei geneigten Pultdächern 5° bis 15° DN: TH 6,25 m, FH 10,00 m,

- bei versetzten Satteldächern 10° bis 15° TH 6,25 m, FH 10,00 m

- bei Satteldächern von 30° - 42° DN: TH 6,25, FH 10,00.

(siehe auch Schema unter 1.2. Maß der baulichen Nutzung)

**Allgemein:**

Die Traufhöhe wird gemessen ab Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen ab Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (FFB) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

## **1.3 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**Sondergebiet**

Verkehrsflächen und speziell die Anlieferungsflächen vom SO Einzelhandel sind an den Ortskanal anzuschließen. Eine Versickerung ist dort nicht zulässig. Da laut Bodengutachten (siehe Anlage 5) aufgrund anstehender Tonschichten kein ausreichender Retentionsraum gewährleistet werden kann und der gesamte Geltungsbereich im WSG Rotwiesen liegt, sind auch die Dachflächen an den Ortskanal anzuschließen.

**Wohngebiet**

Park- und Hofflächen sind wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

## **1.4 Werbeanlagen**

### **Sondergebiet:**

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mit wechselnden bewegten Bildern oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden. Verkehrsteilnehmer dürfen davon weder abgelenkt noch geblendet werden.

Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden, jedoch nicht innerhalb der 20 m – Bauverbotszone.

## **1.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der künftige Geländeverlauf soll in seiner Höhenlage dem bestehenden möglichst folgen, um die Erdbewegungen zu minimieren. Unbebaute Flächen sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Fahrspuren genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **1.6 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind zu vermeiden. Best. Leitungen sind davon ausgenommen.

## **1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 2,5 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

## **1.8 Stützmauern**

### **Wohngebiet:**

sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,50 m Höhe zulässig.

Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Zum Außenbereich sowie zur öffentlichen Grünfläche hin sind Stützmauern nicht zulässig.

## **1.9 Einfriedungen**

### **Wohngebiet:**

Zulässig sind entlang der Erschließungsstraße und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 1,50 m Höhe,
- Holzzäune bis 0,80 m Höhe,

Ansonsten können einfache Holzzäune, in natürlichem Holzton, oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,00 m erstellt werden.

Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich muss mindestens 0,50 m betragen (incl. Straßenbordstein).

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

### **1.10 Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 LBO)

#### **Sondergebiet:**

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Pflanzgebote im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig.

Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen. Es sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

#### **Wohngebiet:**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Baugrenze, nur innerhalb des Baufensters, zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen und für überdachte Stellplätze. Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren und der Pflanzgebote Flächen zwischen westlicher Baugrenze und Gaildorfer Str. im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig.

Es sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

### **1.11 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen (§9 Abs. 6 BauGB)**

#### **Wohngebiet:**

Dachaufbautensatzung: Die Festsetzung der Dachaufbautensatzung der Gemeinde Gschwend vom 28.11.1996 sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

### **III. Grünordnerische Maßnahmen**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan**

##### **1.1 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

##### **1.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**

###### **Allgemein:**

Die zu pflanzenden Bäume sind gemäß den Regeln der Technik zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht BW sind einzuhalten.

Nadelgehölze sind nicht zulässig

Alle unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume sowie Sträucher und Bodendecker lt. Artenliste zu pflanzen.

###### **Pflanzgebote**

###### **Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)**

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Hochstamm kleinkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Die Baumstandorte sind, sofern sie innerhalb befestigter Flächen liegen, mit einer Grünfläche /Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

###### **Pflanzung von Heistern, Sträuchern, Bodendeckern und Hecken(pfg2) / (pfg3) / (pfg4)**

Flächen mit Pflanzgeboten pfg2 / pfg3 / pfg4 sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (pfg2) / (pfg3) sind Heister / Sträucher /Bodendeckern gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt. Im Bereich der Fläche (pfg4) ist eine Sichtschutzhecke zum Kreisverkehr mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen und zu unterhalten. Flächen des pfg 3 im Bereich der Badseestraße dürfen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

###### **Ansaaten**

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit heimischem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

Textteil

**1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**Rückhaltung von Oberflächenwasser**

Die Anlage von Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

**Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Bei der Verwendung von LED wird warmweiches Licht empfohlen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

**Gestaltung von Park- und Stellplätzen**

Pro 8 Park- oder Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste im Anhang zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, vor Überfahren zu schützen ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas.

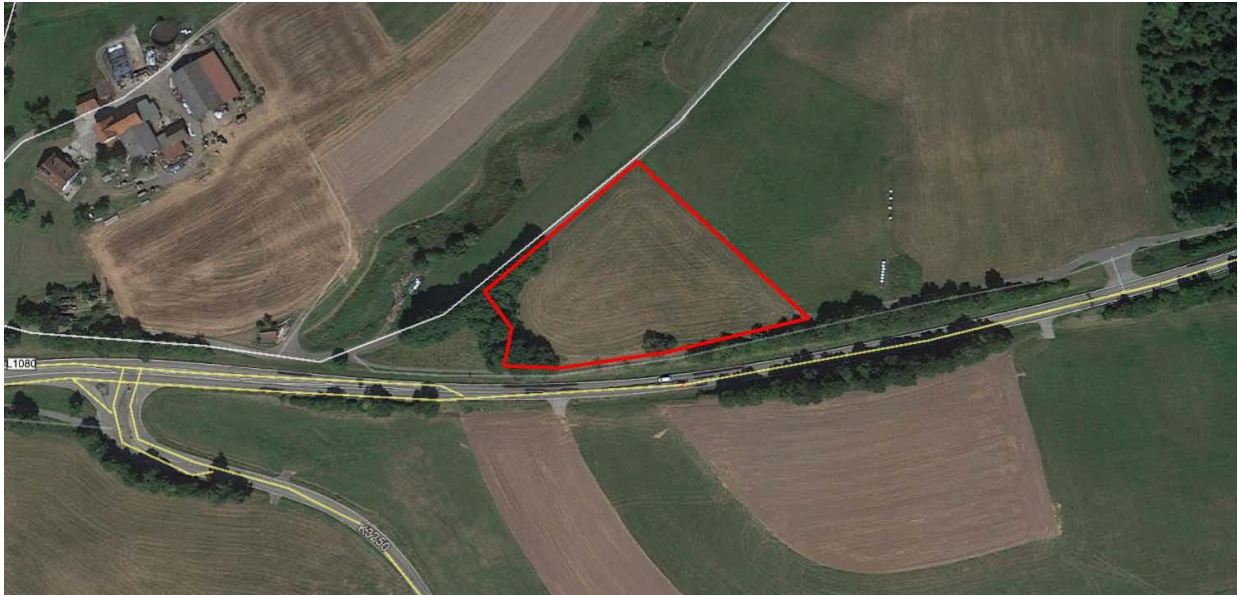
**1.4. Zuordnung von Flächen und /oder Maßnahmen zu Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**

**1.4.1 Lage der Ausgleichsfläche**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden gem. Umweltbericht in der Fassung vom 30.08.2021 zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet.

**Ausgleichsfläche 1**

Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flst. Nr. 265/1 (Teilfläche) der Gemarkung Gschwend nördlich der L 1080 nach Frickenhofen



**Lageplan Gesamtfläche Flst. Nr. 265/1 = 6.708 m<sup>2</sup>**  
Anteil Ausgleichflächen / -maßnahmen mit 5.500 m<sup>2</sup>

Geplant ist die Umwandlung einer Intensivwiese zu einer Streuobstwiese in extensiver Nutzung auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 265/1 mit Obstbaum-Hochstämmen gebietsheimischer Sorten im Raster 10m x 10m.

**Pflegemaßnahmen:**

- Ansaat von Blühstreifen mit autochthonem Saatgut zwischen Baumreihen
- Anlage von Gehölzsaumstreifen mit Altgrasbestand, Staffelung der Mahd alle 1-3 Jahre
- Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- Zeitliche Staffelung der Mäharbeiten (Juni/September).
- Das Mähgut ist abzufahren.
- Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

Die o.g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten

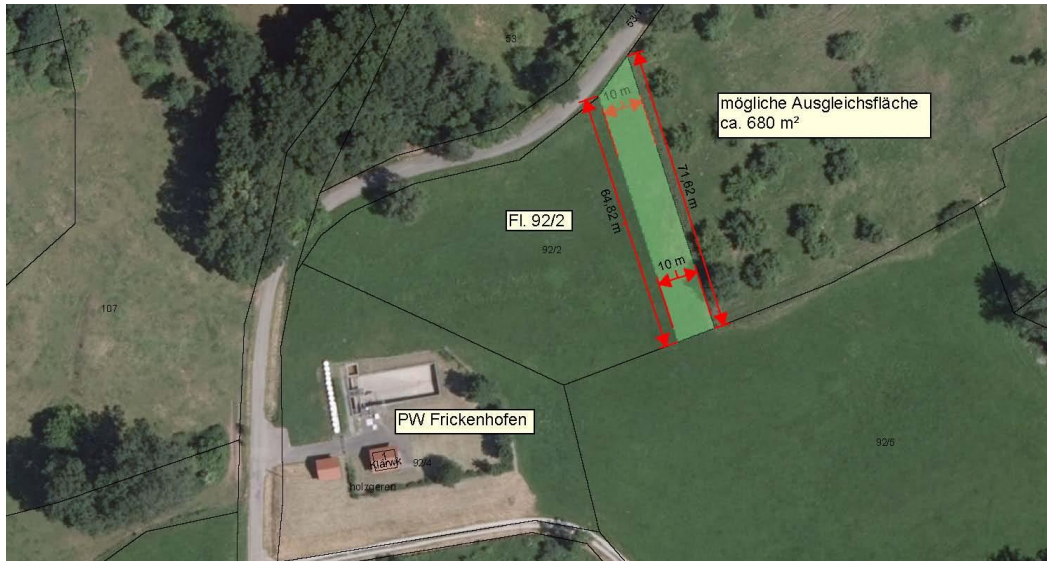
**Arten und Lebensräume**

| Standart-modul              | Code         | Biotoptyp                                | Fläche<br>BESTAND<br>in m <sup>2</sup> | Fläche<br>PLANUNG<br>in m <sup>2</sup> | WP<br>BESTAND   | WP<br>PLANUNG  |
|-----------------------------|--------------|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|----------------|
| 8                           | 33.61        | Intensivwiese als Dauergrünland          | 5.500                                  |                                        | 44.000          |                |
| 23                          | 33.41/45.40b | Extensivgrünland mit<br>Streuobstbestand |                                        | 5.500                                  |                 | 126.500        |
| <b>Gesamt</b>               |              |                                          | <b>5.500</b>                           | <b>5.500</b>                           | <b>44.000</b>   | <b>126.500</b> |
| <b>Bilanz in Wertpunkte</b> |              |                                          |                                        |                                        | <b>+ 82.500</b> |                |

**Ausgleichsfläche 2**

Diese Ausgleichsfläche befindet sich südlich des Ortsteils Frickenhofen oberhalb der Kläranlage auf dem Flst. 92/2 (Teilfläche) der Gemarkung Frickenhofen.

## Textteil

Anteil Ausgleichflächen / -maßnahmen mit 680 m<sup>2</sup>

Geplant ist die Umwandlung einer Teilfläche einer Fettwiese zu einer Streuobstwiese, im Anschluss an eine bereits bestehende Streuobstwiese östlich davon, in extensiver Nutzung auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 92/2 mit Obstbaum-Hochstämmen gebietsheimischer Sorten.

## Pfleßmaßnahmen:

Ansaat von Blühstreifen mit autochthonem Saatgut zwischen Baumreihen

Anlage von Gehölzsaumstreifen mit Altgrasbestand, Staffelung der Mahd alle 1-3 Jahre

Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Zeitliche Staffelung der Mäharbeiten (Juni/September).

Das Mähgut ist abzufahren.

Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

Die o.g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten

## Arten und Lebensräume

| Standart-modul              | Code         | Biotoptyp                                | Fläche<br>BESTAND<br>in m <sup>2</sup> | Fläche<br>PLANUNG<br>in m <sup>2</sup> | WP<br>BESTAND  | WP<br>PLANUNG |
|-----------------------------|--------------|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------|---------------|
| 13                          | 33.41        | Fettwiese                                | 680                                    |                                        | 8.840          |               |
| 17                          | 33.41/45.40b | Extensivgrünland mit<br>Streuobstbestand |                                        | 680                                    |                | 11.560        |
| <b>Gesamt</b>               |              |                                          | <b>680</b>                             | <b>680</b>                             | <b>8.840</b>   | <b>11.560</b> |
| <b>Bilanz in Wertpunkte</b> |              |                                          |                                        |                                        | <b>+ 2.720</b> |               |

Es kommt zu einem Überschuss der beiden Ausgleichsflächen von 85.220 Ökopunkten.

## Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen

## Ökopunkte

Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

- 29.091

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden

- 55.701

Aufwertung durch die Maßnahmen für Arten und Lebensräume auf dem Flst. Nr. 265/1 und 92/2 + 85.220

Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung + 428

Der Überschuss von 428 ÖP wird dem Ökokonto der Gemeinde Gschwend zugeschrieben.

Sollten sich die Flächen der beiden externen Kompensationsmaßnahmen (Flst. Nr. 265/1 und 92/2) nicht im Eigentum der Gemeinde Gschwend befinden, wäre der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit den jeweiligen Grundstückseigentümern, der Gemeinde Gschwend und der Unteren Naturschutzbehörde sowie eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

## **2. Baurechtliche Festsetzungen (§74 LBO)**

### **2.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (§74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Pro 8 Park- oder Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste im Anhang zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, vor Überfahren zu schützen ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

## **3. Anhang**

### **3.1 Artenverwendungsliste**

#### **Hochstämme großkronig zu pfg 1**

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Acer platanoides              | Spitzahorn   |
| Quercus robur                 | Stieleiche   |
| Quercus petraea               | Traubeneiche |
| Tilia cordata                 | Winterlinde  |
| Tilia platyphyllos            | Sommerlinde  |
| Carpinus betulus              | Hainbuche    |
| Heimische Obstbäume in Sorten |              |

Mindestanforderung bei Pflanzung:  
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

#### **Hochstämme kleinkronig zu pfg 1**

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Acer campestre   | Feldahorn          |
| Aesculus carnea  | rotbl. Roßkastanie |
| Corylus colurna  | Baumhasel          |
| Pyrus in Sorten  | Wildbirne          |
| Malus sylvestris | Wildapfel          |

Mindestanforderung bei Pflanzung:  
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

## Obstbäume – Hochstämme

Es dürfen nur gebietsheimische Sorten verwendet werden.

Pflanzweite 10x10 m.

Mindestanforderung bei Pflanzung:

Hochstamm 2xv. StU 10-12

## Sträucher zu pfg 2

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Crataegus monogyna | Weißdorn            |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Rosa canina        | Hundsrose           |
| Rosa rubiginosa    | Zaunrose            |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder  |
| Salix viminalis    | Flecht-Weide        |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball |

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art),

Höhe 60-100 cm

Heister 2xv. 100-125

## Bodendeckende Gehölze pfg 3

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Symphoricarpos chen. „Hancock“ | Schneebeere          |
| Potentilla fruticosa           | Fünffingerstrauch    |
| Stephanandra incisa „crispa“   | Niedrige Kranzspiere |
| Ribes alpinum „Schmidt“        | Alpenjohannisbeere   |
| Deutzia gracilis               | zierliche Deutzie    |
| Wildrosen in Sorten            |                      |

Mindestanforderung bei Pflanzung: mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 20-40 cm

## Sichtschutzhecke pfg 4

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
|------------------|-----------|

Heister 2xv. m.B. 100-125, 3 St./lfm.

## Ansaaten

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen.

Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.

## Kletterpflanzen

|                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| Gemeiner Efeu    | Hedera helix                      |
| Herbst-Waldrebe  | Clematis paniculata               |
| Hopfen           | Humulus lupulus                   |
| Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris              |
| Knöterich        | Polygonum aubertii                |
| Waldrebe         | Clematis vitalba                  |
| Wilder Wein      | Parthenocissus tr. Veitchii       |
| Wilder Wein      | Parthenocissus quing. Engelmannii |

Mindestanforderung bei Pflanzung:

Höhe 60-100 cm im Co.

Pflanzlochgröße in befest. Flächen mind. 40x40x100 cm.