



STADT : SCHWÄBISCH HALL  
GEMARKUNG : SCHWÄBISCH HALL  
FLUR : (1) HESSENTAL  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

NR. 0318-03/02

## „MITTELHÖHE III, 2. ÄNDERUNG - SONDERGEBIET LIDL“

---

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

VORHABENTRÄGER: LIDL VERTRIEBS GMBH & CO. KG  
MAX-EYTH-STRASSE 13  
74638 WALDENBURG

ANERKANNT: STADT SCHWÄBISCH HALL, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 17.02.2020

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447 - 0  
FAX 07171 10447 - 70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. 19LI068  
Kennung: 251e

## Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0318-03/02 im Plangebiet „Mittelhöhe III, 2. Änderung – Sondergebiet Lidl“

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- |              |   |   |
|--------------|---|---|
| <b>1.</b>    | <b><u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u></b>                      | (§ 9 BauGB + BauNVO)  |
| <b>1.1</b>   | <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>                                    | (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  |
| <b>1.1.1</b> | <b>SONDERGEBIET FÜR GROßFLÄCHIGEN EINZELHANDEL</b><br>(§ 11 BauNVO) | <p><i>SO - Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe</i><br/>Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Discountmarktes.</p> <p>Zulässig ist im SO eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> ohne Eingangskoffer mit folgenden Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel</li> <li>• Getränke einschl. Spirituosen</li> <li>• Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel</li> <li>• Genussmittel</li> <li>• Tabakwaren</li> <li>• Zeitschriften / Zeitungen</li> </ul> <p>Der Anteil des Randsortimentes wird auf 15 % der Verkaufsfläche beschränkt. Sonstige Sortimente sind bis 25 m<sup>2</sup> pro Sortiment zulässig. Folgende Waren des zentrenrelevanten Sortiments sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blumen</li> <li>• Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</li> <li>• Bücher</li> <li>• Kurzwaren</li> <li>• Bekleidung</li> <li>• Haushaltswaren (Grundbedarf)</li> </ul> <p>- der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen.</p> <p>- sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer usw.</p> <p><i>Definition der Verkaufsfläche:</i><br/>Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsflächen befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge, nicht jedoch Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs, soweit auf ihnen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.</p> <p>Hinweis: Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).</p> |
| <b>1.2</b>   | <b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>                                   | (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)  |
| <b>1.2.1</b> | <b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b><br>(§ 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 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9, wenn:
- Die Entwässerung der Stellplätze und Zufahrten nach entsprechender Pufferung an den vorhandenen Oberflächenwasserkanal angeschlossen wird.
- 1.2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- Die *Traufhöhe (TH)* darf maximal 7,00 m und *Firsthöhe (FH)* darf maximal 10,50 m betragen:  
Die *Firsthöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.  
Die *Traufhöhe* wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Wandabschluss.  
Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.
- 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.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind nicht zulässig.  
*Stellplätze* sind zulässig, jedoch nicht innerhalb der flächenhaft festgesetzten Pflanzbindung.
- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Gehweg,  
Fußweg,  
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,
- 1.7 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN**  
(§ 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 – Begrünung Lärmschutzeinrichtungen –*  
Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind Bestandteil der gestalterischen Ortsrandeingrünung und des Lärmschutzes und sind gemäß Pflanzbindung PFB 1 (s. Ziff. 1.14.2) zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets als begrünter Lärmschutzwall bzw. -mauer zu erhalten.
- 1.10 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 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind allen privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

- 1.10.1 NIEDERSCHLAGSWASSERS AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN** Das Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und in Regenwasserkanälen oder Regenwassermulden den Rückhaltebecken bzw. Vorflutern zuzuleiten.  
Dachdeckung und Regenfallrohre als Blei, Kupfer und anderen Materialien bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- 1.10.2 WIEDERVERWENDUNG DES OBERBODENS** Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Schichtstärke von min. 20 cm auf den unverseigelten Flächen des Grundstücks aufzutragen.
- 1.10.3 INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG** Außenbeleuchtung im Plangebiet (z.B. Beleuchtung von Lager- und Verkehrsflächen, Orientierungsleuchten und Werbeleuchten) ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszuführen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass an das Plangebiet angrenzende Freiflächen nicht angestrahlt werden.
- 1.11 LEITUNGSRECHTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR 1 – Leitungsrecht 1:*  
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- LR 2 – Leitungsrecht 2:*  
Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer des Flurstücks 195/1 zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -einrichtungen.
- LR 3 – Leitungsrecht 3:*  
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.12 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Entsprechend dem Eintrag im Lageplan ist die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 – 4 m über dem vorhandenen Gelände zum Schutz der weiter südlich bestehenden Wohngebiete vor Lärmeinwirkungen zu erhalten.
- 1.13 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.13.1 FÜR LAUBBÄUME** Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind auf dem Baugrundstück *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.  
Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen bis zu 5,00 m zulässig.
- 1.13.2 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

- 1.14 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- 1.14.1 FÜR EINZELBÄUME** Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.  
Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.  
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.14.2 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)** Die als *Pflanzbindung (PFB 1)* ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Eigenart als begrünte Lärmschutzeinrichtungen mit Funktion als Ortsrandeingrünung zu schützen, auf Dauer zu erhalten und weiterzuentwickeln. Abgängige Bäume und Sträucher sind innerhalb eines Jahres durch Pflanzen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.
- 1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)** (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.  
  
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.
- 1.16 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist gemäß dem Eintrag im Lageplan mit einer maximalen Abweichung von +/- 30 cm festzulegen.
- 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. Die Fassadenflächen sind feinkörnig zu verputzen. Untergeordnet können auch Verkleidungen aus Metall, Zementfaserplatten oder Glas zugelassen werden.  
Generell unzulässig sind Fassadenteile aus Kunststoff.
- 2.1.2 DÄCHER** *Dachform und Dachneigung (DN)*  
  
Zulässig sind für Hauptgebäude nur Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen DN 5 und 18°.  
*Dachdeckung:*  
  
Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30 und 70 (rote und graue Farbtöne)

zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

*Solaranlagen:*

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m zu gestalten. Sie müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und bis maximal 0,25 m über diese hinausragen.

**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.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen, jedoch nur auf maximal zwei Fassadenseiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- oberhalb der Traufkante auf Dachflächen,
- höher als 2,50 m.

Werbeanlagen dürfen angeleuchtet werden oder selbstleuchtend sein. Sie dürfen dann eine Länge von max. 1/3 der Gebäudeseite bzw. 7,0 m bei längeren Gebäudeseiten nicht überschreiten.

Bei beleuchteten Werbeanlagen dürfen als Leuchtmittel nur warmweiße LED-Lampen verwendet werden.

Im Sondergebiet ist eine freistehende Werbeanlage als Stele / Pylon mit einer maximalen Höhe von 8,50 m und einer maximalen Breite von 2,50 m sowie einer maximalen Werbefläche von 6,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Plakatierungsflächen dürfen nicht als selbständige bauliche Anlagen ausgeführt werden. Es sind maximal 3 Plakatierungsflächen pro Fassadenseite zulässig. Auf der Nordseite sind diese ausgeschlossen.

Im Sondergebiet sind höchstens 3 Fahnen zulässig.

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

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

**2.3.1 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. Grünbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung nicht.

**2.3.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen 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.

**2.3.3 STÜTZMAUERN**

Stützmauern sind generell bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit dem Wandfuß aber ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

**2.3.4 EINFRIEDUNGEN**

Zulässig als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

- Drahtzäune bis 1,0 m Höhe mit davorliegender Heckenpflanzung aus Pflanzen der Pflanzliste 1,
- Holz- und Metallzäune mit senkrechter Struktur bis 1,00 m Höhe,
- Heckenpflanzungen bis 1,50 m Höhe.

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

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs.6 BauGB)

**3.1 DENKMALSCHUTZ**  
(§ 20 DschG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

**3.2 GEHÖLZRODUNGEN**  
(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

**4. PFLANZLISTEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 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 (Laubgehölze)****Bäume:**

Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

**Großsträucher / Kleinbäume:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
------------	----------------

Zitter-Pappel	Populus tremula
Hänge-Birke	Betula pendula
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sal-Weide	Salix caprea
Wildobst versch. Sorten	
<b>Niedere Sträucher:</b>	
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Heckenrose	Rosa spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echte Brombeere	Rubus sect. Rubus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna

## **5. HINWEISE**

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

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.9, 1.13 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 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 dort genannten Stelle zu entsorgen.

### **5.4 Bodenschutz**

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

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

### **5.5 Baugrund / Geologie**

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.



## 5.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

## 5.7 Oberflächenwasser / Hochwasser

Das Baugebiet liegt in nur schwach geneigtem Gelände, trotzdem kann bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregensrisikomanagement 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](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de) bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

## 5.8 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 (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen) müssen eingehalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

## 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 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.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

## 5.10 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im städtischen Randbereich befindet. Dabei können von den nördlich vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

**5.11 Barrierefreiheit**

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

**6. ANLAGEN**

- |          |  |                |
|----------|--|----------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen   | vom 17.02.2020 |
| Anlage 2 | Vorhaben- und Erschließungsplan<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen  | vom 17.02.2020 |
| Anlage 3 | Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl-Marktes<br>gefertigt: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung<br>mbH, Hohenzollernstr. 14, 71638 Ludwigsburg | vom 09.11.2018 |
| Anlage 4 | Schalltechnisches Gutachten<br>gefertigt: Kurz u. Fischer GmbH, beratende Ingenieure<br>Brückenstraße 9, 71364 Winnenden                                     | vom 31.03.2004 |