



STADT : SCHWÄBISCH HALL  
GEMARKUNG : SCHWÄBISCH HALL  
FLUR : 0 (SCHWÄBISCH HALL)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

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

BAULEITPLANUNG  
STADTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLARTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

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

---

## TEXTTEIL

---

ZUM VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN

NR. 0183-01/03

**„GEWERBEPARK  
SCHWÄBISCH HALL-WEST,  
3. ÄNDERUNG“**

---

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

VORHABENSTRÄGER: MÖBEL AS HANDELS GMBH  
GEWERBESTRAÙE 3  
74834 ELZTAL

ANERKANNT : STADT SCHWÄBISCH HALL, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 11.10.2018 /  
30.01.2019

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

Proj. Nr. 18MH048  
Kennung: 251c

**Textliche Festsetzungen  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
im Plangebiet „Gewerbepark Schwäbisch Hall-West, 3. Änderung“**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**1.1.1 SONSTIGE SONDERGEBIETE**  
(§ 11 BauNVO)

*SO - Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe*  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Möbelmarktes.

Zulässig ist im SO eine Verkaufsfläche von max. 4.100 m<sup>2</sup> mit folgenden Waren des nicht zentrenrelevanten Sortiments:

- **Küchen:** Einbauküchen mit zugehörigen Elektroeinbaugeräten usw.
- **Wohnmöbel:** Polstermöbel aller Art, Vitrinen, Couch- und Beistelltische, Wohnschränke usw.
- **Schlafmöbel:** Betten aus Holz, Polster- und Boxspringbetten, Matratzen, Lattenroste, Schlafzimmerschränke, Kommoden usw.
- **Speisen:** Tische, Stühle, Vitrinen, Eckbankgruppen, Sideboards usw.
- **Kleinmöbel:** Einzelkommoden, Regale, Garderoben, Spiegel, Schreibtische, Büroschränke usw.

Der Anteil des Randsortimentes wird auf maximal 800 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche beschränkt. Folgende Waren des zentrenrelevanten Sortiments sind zulässig:

- Haushaltsartikel, Bilder
- Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenk- und Dekoartikel
- Drogerieartikel
- Lampen und Leuchten
- Heimtextilien (z.B. Tisch- oder Bettwäsche)
- Teppiche

Weiterhin sind allgemein zulässig:

- der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen.
- sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer usw.

*Definition der Verkaufsfläche:*

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.

<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> (§ 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.
<b>1.2.2</b>	<b>BAUMASSENAHL</b> (§ 21 BauNVO)	
<b>1.2.3</b>	<b>HÖHE BAULICHER ANLAGEN</b> (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)	Die <i>Gebäudehöhe (GH)</i> darf maximal 11,00 m betragen: Die <i>Gebäudehöhe</i> wird gemessen ab der hergestellten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Eine <i>Überschreitung</i> der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Weiterhin ist eine Überschreitung für eine einzelne Wandscheibe im Eingangsbereich, die die zulässige Gebäudehöhe auf maximal einem Drittel der Gesamtwandlänge und einer maximalen Höhe von 50 cm überschreitet, ausnahmsweise zulässig.
<b>1.3</b>	<b>BAUWEISE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Abweichende Bauweise (a)</i> , offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
<b>1.4</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
<b>1.5</b>	<b>FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE</b> (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)	<i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
<b>1.6</b>	<b>ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	<i>Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge</i> sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.
<b>1.7</b>	<b>FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)	Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
<b>1.8</b>	<b>FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)</b> (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)	<i>Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)</i> 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.
<b>1.8.1</b>	<b>NIEDERSCHLAGSWASSERS AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN</b>	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.
<b>1.8.2</b>	<b>WIEDERVERWENDUNG DES OBERBODENS</b>	Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Schichtstärke von min. 20 cm auf den unversiegelten Flächen des Grundstücks aufzutragen.

- 1.8.3 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.
- 1.8.4 BAUFELDFREIMACHUNG** Das Baufeld ist außerhalb der Vogelbrutzeit freizumachen.
- 1.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDE- RUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)** Innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen (SO) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- 1.10 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.10.1 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.
- 1.10.2 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)** 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).  
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- 1.12 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist gemäß dem Eintrag im Lageplan mit einer maximalen Abweichung von +/- 50 cm festzulegen.  
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 DÄCHER** *Dachform und Dachneigung (DN)*  
Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.  
*Dachdeckung:*  
Glänzende bzw. reflektierende 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 und 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. Je Gebäudeseite ist, mit Ausnahme der Nordseite des Gebäudes, nur eine Werbeanlage bis max. 4,5 m Höhe zulässig. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufhöhen hinausragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen nur in den Zufahrtsbereichen bis zu einer max. Höhe von 8,00 m ausgebildet werden.
- Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
  - Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.
- 2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.3.1 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.
- 2.3.2 STÜTZMAUERN**
- Stützmauern sind generell bis maximal 1,00 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden. Zum Außenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit dem Wandfuß aber ein Abstand von 50 cm einzuhalten.
- 2.3.3 EINFRIEDUNGEN**
- Einfriedungen sind innerhalb des festgesetzten Sondergebiets als Draht- und Metallzäune bis 2,00 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und von Außenbereichsflächen sind Einfriedungen mindestens um das halbe Maß der Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken.
- Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 3. PFLANZLISTEN**
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (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.
- 3.1 Pflanzliste 1 (Laubgehölze)**
- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| <b>Bäume:</b> |                    |
| 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 |
- 4. HINWEISE**
- 4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**
- Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.8 und 1.10 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.2 und 2.3 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

#### 4.2 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.

#### 4.3 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.

#### 4.4 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.

#### 4.5 Baugrund / Geologie

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

#### 4.6 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.

#### 4.7 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.

#### 4.8 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

#### 4.9 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Wohngebieten sind dies 800 l pro Minute für 2 Std. und im Gewerbegebiet grundsätzlich 1600 l pro Minute für 2 Std.

Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung eigener Anlagen, wie beispielsweise eines Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden. Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

#### 4.10 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.

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

#### **4.11 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im städtischen Randbereich befindet. Dabei können von dem im südlichen Umgriff des Gebiets bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

#### **4.12 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.

#### **4.13 Geländeauffüllungen**

Für Geländeauffüllungen ist Bodenmaterial zu verwenden, das die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 erfüllt. Weiterhin kann Baustoffrecyclingmaterial verwendet werden, sofern das Material aus einer Baustoffrecyclinganlage stammt, die Mitglied in einer Gütegemeinschaft ist oder der Erzeuger einen Nachweis zur Einhaltung der Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 einschließlich der Anlage zu dieser VwV „Einrichtung eines Systems zur Güteüberwachung bei Herstellung und Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ erbringt.

### **5. ANLAGEN**

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 11.10.2018
Anlage 2	Vorhaben- und Erschließungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 11.10.2018