



**WALDSTETTEN**

*Im Herzen der Drei-Kaiser-Berge*

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

---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „GALGENÄCKER, 3. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE WALDSTETTEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 21.02.2019

*Kalmus*



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

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

Proj. Nr. WA18073  
Kennung: 251b

**GEMEINDE** : WALDSTETTEN  
**GEMARKUNG** : WALDSTETTEN  
**FLUR** : 0 (WALDSTETTEN)  
**KREIS** : OSTALBKREIS

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Galgenäcker, 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.10.2017.

#### **RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:**

- **Der Lageplan vom 21.02.2019**
- **Der Textteil vom 21.02.2019**

#### **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „GALGENÄCKER, 3. ÄNDERUNG“ in Waldstetten.**

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> (§ 11 BauNVO)	<p>Zulässig ist im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m<sup>2</sup>.</p> <p>Zulässig sind im SO folgende Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments („Liste für Waldstetten“):</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. Folgende Waren des zentrenrelevanten Sortiments sind zulässig („Liste für Waldstetten“):</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> 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>
<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)	<p>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.</p>
<b>1.2.2</b>	<b>HÖHE BAULICHER ANLAGEN</b> (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)	<p>Die <i>Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH)</i> darf maximal betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Satteldächern bis 25° DN: TH 4,00m, FH 8,50m,</li> <li>- bei Pultdächern: TH 6,00m, FH 7,50m,</li> <li>- Bei Flachdächern: GH 7,00m.</li> </ul> <p>Die <i>Traufhöhe</i> wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfuß-</p>

- bodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Die *Gebäude-/Firsthöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern.
- 1.3 BAUWEISE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)  
*Abweichende Bauweise (a),*  
offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO überschritten werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen nicht berührt werden.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)  
*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)  
Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg. Ausnahmsweise können die Abstandsflächen im Rahmen der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes unterschritten werden.
- 1.7 SICHTFELDER**  
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)  
Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen auch bei privaten Ein- und Ausfahrten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.8 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.
- 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)  
Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDE- RUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)  
Im Plangebiet 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.
- 1.11 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.11.1 PFLANZGEBOT 1 (PFG1) -DURCHGRÜNUNG-**  
Zur Durchgrünung des Sondergebietes ist pro 1000 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche je ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen. Dabei ist, soweit mit der Nutzung zu vereinbaren, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von maximal 20 m eine Straßenrandbegrünung zu entwickeln.

- 1.11.2 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.12 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- 1.12.1 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.
- 1.13 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 50 cm festgesetzt.  
(§ 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** *Dachneigung*  
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von DN 25°.  
*Dachdeckung:*  
Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune 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.  
Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.  
*Dachaufbauten und Zwerchgiebel:*  
Bezüglich der Dachaufbauten und Zwerchgiebel wird auf Ziffer 3 des Textteils verwiesen.  
*Solaranlagen:*  
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:  
- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),  
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).  
Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

- 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 entlang der K 3275 in einem Streifen von 15 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN**  
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- Aufschüttung und Abgrabungen* sind innerhalb des Geltungsbereiches zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der jeweiligen Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen aber nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- 2.4.2 STÜTZMAUERN**
- Stützmauern sind entlang der öffentlichen Flächen nur bis 0,80 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist dabei ein Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Ansonsten sind Stützmauern im Geltungsbereich allgemein zulässig
- 2.4.3 EINFRIEDUNGEN**
- Einfriedungen sind als Stabgitterzäune o.ä. und Holzzäune bis 2,00 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind diese mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken.
- Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, 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 unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben.
- Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
- Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 10 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)

- 3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG** Die Festsetzungen der Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln der Gemeinde Waldstetten, jeweils in der derzeit gültigen Fassung, sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- 4. 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.

- 4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)** *Apfelbäume:* Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.  
*Birnenbäume:* Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.  
*Zwetschgenbäume:* The Czar, Wangenheimer.  
*Kirschbäume:* Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.  
Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

- 4.2 Pflanzliste 2 (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 |
| <b>Großsträucher /</b>  |                    |
| <b>Kleinbäume:</b>      |                    |
| 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 |                    |

**5. HINWEISE****5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 und 1.12 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

Auf die im Bodenschutzkataster erfasste altlastverdächtige Fläche „AS Almenweg 13“ der Gemeinde Waldstetten wird hingewiesen. In diesem Bereich kann bei Baumaßnahmen Bodenmaterial mit Entsorgungsrelevanz auftreten, welches mit höheren Entsorgungskosten bzw. keiner Möglichkeit zur freien Verwertung einhergehen.

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.

### 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

Das Baugebiet liegt an einem mittelstark geneigten Hang. 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.

### 5.8 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Gewerbegebieten sind dies 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.

### 5.9 Lärmschutz

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird, ohne Bestätigung durch ein Gutachten, davon ausgegangen, dass die von hier ausgehenden Immissionen im zulässigen Bereich liegen. Es wird aber trotzdem den an die K 3275 angrenzenden Gebäuden empfohlen, bei der Planung konstruktiv einen Lärmschutz ihrer Gebäude vorzusehen. Weiterhin wird bezüglich der Lärm Aspekte auf die Festsetzung Ziff. 1.10 verwiesen.

### 5.10 Naturschutz

- Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
- Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.



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

#### **5.11 Landwirtschaftliche Immissionen**

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

#### **5.12 Barrierefreiheit**

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

### **6. ANLAGEN**

- |          |  |                |
|----------|--|----------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen   | vom 21.02.2019 |
| Anlage 2 | Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines<br>Lidl Lebensmitteldiscounters in Waldstetten<br>gefertigt: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung<br>mbH<br>Hohenzollernstr. 14, 71638 Ludwigsburg | vom 18.12.2017 |

**7. VERFAHRENSVERMERKE**

- |  |     |            |
|--|-----|------------|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | vom | 22.11.2018 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)  | am  | 21.12.2018 |
| 3. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)   | vom | 21.02.2019 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB)  | am  |            |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom .....   | bis |            |
| 6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)  | vom |            |
| 7. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom |            |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung  
Waldstetten, den .....

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 21.02.2019

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



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Rembold

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Ausgefertigt:**

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

Gemeindeverwaltung Waldstetten, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Rembold