



GEMEINDEN : SCHECHINGEN
GEMARKUNGEN : SCHECHINGEN
FLUREN : (0) SCHECHINGEN
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„LEBENSMITTELMARKT SCHECHINGEN SÜD“

VORHABENTRÄGER: BAUUNTERNEHMUNG BÖPPLE GMBH
WANNENÄCKERSTR. 77
74078 HEILBRONN

ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 11.12.2025

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

GEMEINDEN : SCHECHINGEN
GEMARKUNGEN : SCHECHINGEN
FLUREN : (0) SCHECHINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“, rechtsverbindlich seit 14.04.1967.

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. I 1991 Seite 58),
BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 11.12.2025
- Der Textteil vom 11.12.2025
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.12.2025

Textliche Festsetzungen
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
im Plangebiet „LEBENSMITTELMARKT SCHECHINGEN SÜD“ in Schechingen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB + BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.1 ZULÄSSIGES VORHABEN

Zulässig ist nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros LKP+ Ingenieure GbR vom 11.12.2025 mit seinen Teilplänen dargestellte Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen Teilplänen ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorgesehen ist eine Einzelhandelsnutzung, die im Hinblick auf die städtebaulichen und regionalplanerischen Auswirkungen vollgundermaßen begrenzt wird:

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² zuzüglich einer Bäckerei / Café und einer Leergutannahme im Vorkassenbereich.

Zulässig sind nur Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments wie Lebensmittel, Getränke einschl. Spirituosen, Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel, Genussmittel, Tabakwaren, Zeitschriften / Zeitungen.

Der Anteil des Randsortimentes mit Waren des zentrenrelevanten Sortiments wie Blumen, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher, Kurzwaren, Bekleidung, Haushaltswaren wird auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Weiter zulässig sind der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradstände, Trafostation 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. Ebenfalls zählen hierzu Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs.

1.2 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 im Lageplan als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen oder Maßnahmen) sowie die noch abzustimmenden externen Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Diesen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

- zur Entwicklung der Landschaft sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.
- 1.2.1 SPE-FLÄCHE 1 - RANDEINGRÜNUNG** Auf den im Lageplan eingetragenen Flächen sind Feldgehölze im Trockenstandort zu entwickeln. Dabei sind pro 200 m² umgrenzter SPE-Fläche ein Baum (Pflanzqualität siehe 1.2.2) sowie 30 Sträucher der Pflanzliste 2 mehrreihig und oberhalb sowie innerhalb der Böschungen zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als mesophytischer Saum aus ein- und mehrjährigen Kräutern zu entwickeln. Die Flächen sind nur extensiv zu bewirtschaften (keine Dünung, Abfuhr des Mähguts) und dürfen nur einmalig pro Jahr nach dem 01.09. gemäht werden.
- 1.2.2 SPE-MAßNAHME 2 – BAUMPFLANZUNGEN UND BAUMERHALT** Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind zur Durchgrünung des Gebiets zum einen die bestehenden Obstbäume entlang der Landesstraße dauerhaft zu erhalten und zum anderen sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (z. B. Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.2.3 EXTERNE ERSATZMAßNAHME E1 - ÖKOPUNKTE** Wird im weiteren Verfahren abgestimmt.
- 1.3 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) *LR 1 – Leitungsrecht 1:*
Leitungsrecht zugunsten der Netze ODR zur Haltung und Unterhaltung von Stromversorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge* sind im Abstand von maximal 20 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten und Pflanzen der Pflanzliste 1. Dabei müssen die Gliederelemente mindestens die halbe Wandhöhe erreichen, um wirksam zu sein.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Es sind nur flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

Dachdeckung:

Flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Solaranlagen und technisch notwendigen Aufbauten, nicht zulässig.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind als aufgeständerte Anlagen mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,00 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche zulässig.

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtheit der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,50 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 auf und innerhalb von Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

An den Wandflächen des Gebäudes sind Werbeanlagen zugelassen, wenn:

- deren Gesamtlänge maximal 30% der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreitet,
- deren Einzelfläche maximal 35 m² beträgt,
- diese zum Außenbereich hin unbeleuchtet sind.

Pro Grundstück ist eine *freistehende Werbeanlage* zulässig. Diese darf die Gebäudehöhe um höchstens 2,00 m überschreiten und auf maximal 2 Seiten eine Werbefläche von je 10 m² haben. Hiervon ausgenommen sind Hinweisschilder für Einfahrten, zur Parkierung, zur Anlieferung usw.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden sind *Stellplätze und private Zufahrten*, sofern sie nicht für den Lkw-Verkehr bestimmt sind, wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

Stellplatzanlagen können zudem mit Überdachungen oder anderen bauliche Anlagen für die Nutzung von Photovoltaikanlagen überstellt werden, sofern die Hauptnutzung erhalten wird.

- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN** Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** sind innerhalb des Geltungsbereiches zur Herstellung des Plenums von Bau- und Betriebsflächen sowie von Zu- und Abfahrten bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe des geplanten Gebäudes bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen, Straßen usw. zulässig.
- 2.4.3 STÜTZMAUERN** sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Ansonsten sind Stützmauern bis maximal 1,50 m Höhe zulässig, wenn diese als Naturstein-Trockenmauern oder begrünte Gabionenwände mit Vorpflanzung von Kletterpflanzen der Pflanzliste 1 hergestellt werden. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN** sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Zufahrt zum Parkplatz nicht zulässig.
- Ansonsten sind Einfriedungen als Zäune und Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 1,80 m Höhe zulässig. Zäune über 1,00 m Höhe sind mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 1 bzw. Sträuchern der Pflanzliste 2 zu begrünen. Abschränkungen zur Schließung des Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten sind zulässig.
- Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dachern und Hofflächen ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben.
- Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
- Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.
- Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- Die Entwässerung der Dach- und Hofflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Sämtliches Oberflächenwasser muss nach vorheriger Pufferung und Klärung in den Mühlbach entwässert werden.

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

- 3.1 GEHÖLZRODUNGEN** (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- 3.2 PHOTOVOLTAIK** Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (PVPf-VO) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

4. PFLANZLISTEN Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ stammt.

- 4.1 Pflanzliste 1 (Kletterpflanzen)**
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba |
| Waldgeißblatt | Lonicera periclymenum |
| Schlingenknocherich | Fallopia Convolvulus |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Echte Zaunwinde | Calystegia sepium |
| Ackerwinde | Convolvulus arvensis |
| Kletterrose | Rosa |

- 4.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze)**
- | | |
|---------------------------|---------------------|
| Bäume: | |
| Feld-Ahorn Maßholder | Acer campestre |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Zitterpappel, Espe | Populus tremula |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |
| Sträucher: | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana |
| Gewöhnl. Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnl. Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Echte Hundsrose | Rosa canina |
| Zweiggriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |

Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2 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.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG umgehend der 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 oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

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 / Erdmassenausgleich

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. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdmassenausgleich

Gemäß dem § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LkreiWiG soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist den Fachbehörden vorzulegen.

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

Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden können 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.

Weitere Hinweise

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen.

Auf die Hochwasserschutzfibel „**Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten**“ des Bundes wird verwiesen https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf. Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/> sowie im Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg <https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>.

5.8 Drainagen

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

5.9 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. Für das geplante Sondergebiet sind dies grundsätzlich 1600 l pro Minute für 2 Stunden. 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.

5.10 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 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5.11 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 Ornitho-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.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten, FCO-Leuchten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Grundsätzlich wird empfohlen bei der Beleuchtung von untergeordneten Verkehrsanlagen sowie im privaten Bereich durch den Einsatz von Bewegungssensoren die Helligkeit der Beleuchtungskörper für den konkreten Einsatz zu regulieren.

5.12 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei kann von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

5.13 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.

5.14 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 11.12.2025
Anlage 2	Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 11.12.2025
Anlage 3	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung gefertigt: Büro Subdivo, Martinstraße 42-44, 73728 Esslingen	vom 10.02.2025
Anlage 4	Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Schechingen (Ostalbkreis) gefertigt: GMA mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg	vom 10.12.2025

Anlage 5 Lageplan zur externen Ersatzmaßnahme E1
 gefertigt: LKP INGENIEURE GBR,
 Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen

Wird noch erarbeitet.

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|-----------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 11.12.2025 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1a (§ 2 BauGB) | am | |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4a (§ 3 BauGB) | am | |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 8. | Genehmigung (§ 10 BauGB) | vom | |
| 9. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung durch die Gemeinde Gögingen | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Schechingen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 11.12.2025

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



Bürgermeister Jenninger

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 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung, Schechingen den

Bürgermeister Jenninger