



STADT : GAILDORF  
GEMARKUNG : EUTENDORF  
FLUR : 01 (GROSSALTDORF)  
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

---

# „MOTOCROSS - GELÄNDE, ERWEITERUNG“

VORHABENTRÄGER: MSC GAILDORF E.V.  
VORSTAND RALF SCHWEDA  
POSTFACH 8  
74401 GAILDORF

ANERKANNT : STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 05.06.2019 / 25.09.2019

*Kalmus*

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

Proj. Nr.: GA18063  
Kennung: 251c

**STADT** : GAILDORF  
**GEMARKUNG** : EUTENDORF  
**FLUR** : 01 (GROSSALTDORF)  
**KREIS** : SCHWÄBISCH HALL

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

Dies gilt besonders für Teile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Motocross-Gelände“, rechtsverbindlich seit 07.02.2015.

### **RECHTSGRUNDLAGEN DES VORHABENBEZOGENEN 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind :**

- **Der Lageplan vom 05.06.2019 / 25.09.2019.**
- **Der Textteil vom 05.06.2019 / 25.09.2019.**
- **Der Durchführungsvertrag zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan vom .....**  
(wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt)

### **Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Plangebiet „Motocross - Gelände, Erweiterung“ in Gaildorf**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</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>SO – Sonstige Sondergebiete</b> - Vereinsanlage und Dorfgemeinschaftshaus - (§ 11 BauNVO)	<p><i>Zulässig sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vereinsgebäude mit Aufenthalts- und Sanitarräumen</li> <li>- Räume für die Dorfgemeinschaft</li> <li>- Lager- und Gerätehalle</li> <li>- Stellplätze</li> <li>- sonstige untergeordnete bauliche Anlagen, soweit sie sich aus dem Vereinszweck ergeben, wie z.B. Trafostation</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind Wohnungen, gewerbliche Nutzungen sowie Gebäude und Räume zum längerfristigen oder dauernden Aufenthalt von Personen.</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>GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN</b> (§ 19 BauNVO)	<p>Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet maximal 900 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Auf die zulässige Grundfläche sind Dachvorsprünge über 50 cm sowie Überdachungen mit anzurechnen.</p> <p>Ausnahmsweise kann im Sondergebiet SO die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> überschritten werden, sofern die Flächen aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind.</p>
<b>1.2.2</b>	<b>HÖHE BAULICHER ANLAGEN</b> (§ 18 BauNVO)	<p>Die <i>Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH)</i> der Gebäude sind unterschiedlich als Höchstgrenze festgesetzt. Siehe Planeinschrieb.</p> <p>Die <i>Traufhöhe</i> wird gemessen ab Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.</p> <p>Die <i>Firsthöhe</i> wird gemessen ab Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.</p>
<b>1.3</b>	<b>BAUWEISE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Offene Bauweise (o)</i>
<b>1.4</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
<b>1.5</b>	<b>STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen zu stellen.
<b>1.6</b>	<b>FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE</b> (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)	<p><i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p><i>Stellplätze</i> sind allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb der flächenhaft festgesetzten Pflanzgebote.</p>
<b>1.7</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )	<p>Feldweg und Zufahrt zu den Vereinsanlagen, Geh- und Radweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.</p> <p>Die Verkehrsgrünflächen V sind im Bestand zu erhalten und ggf. mit autochthonem Saatgut für Böschungen / Straßenbe-</p>

- gleitgrün wie z.B. Mischung Nr.4 von Fa. Rieger - Hofmann zu begrünen. Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).
- Die Verkehrsgrünfläche V1 entlang der Nordseite des Motorrad - Waschplatzes (Fläche für die Abwasserbeseitigung) darf überfahrbar gestaltet werden. Dabei ist diese Fläche jedoch wasserdurchlässig als Schotterfläche bzw. Schotterrasen herzustellen.
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )  
Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.9 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB )  
Motorrad – Waschplatz mit Abwasserbehandlung (Ölabscheider usw.).
- 1.10 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)  
*Private Grünfläche – Wiese*  
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als artenreiche Blumenwiese weiter zu entwickeln. Dazu ist eine Blumenwiesen – Mischung zu verwenden wie z.B. Nr. 01 der Fa. Rieger – Hofmann. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähguts, früh. Mähtermin 1.7.).
- 1.11 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)  
Oberflächenwassergraben.
- 1.12 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 innerhalb des Geltungsbereichs dargestellte Grünfläche gemäß Festsetzung 1.10 sowie die Pflanzgebote und Pflanzbindungen gemäß Festsetzung 1.13 und 1.14 sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzten Sondergebietsfläche zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.
- 1.12.1 NISTHILFEN**  
*Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse*  
Am geplanten Gebäude sind in Ergänzung der an den bestehenden Gebäuden vorhandenen Kästen zwei weitere geeignete Quartiere für Fledermäuse zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind jeweils ein Spaltenkasten und ein Großraumhöhlen-Kasten an der Süd- bzw. Ostseite anzubringen.
- 1.13 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.13.1 FÜR LAUBBÄUME**  
Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 oder Obstbaum – Hochstämme der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände bei Laubbäumen mind. 16-18 cm, bei Obstbäumen mind. 10-12 cm betragen. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich.
- 1.13.2 SONSTIGES**  
Nicht heimische Nadelgehölze und 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 (PFB)**

Die als *Pflanzbindung (PFB)* ausgewiesene Fläche ist als dichtes Feldgehölz in ihrer Vielfalt und Art besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. mit Arten gemäß Pflanzliste 2 weiterzuentwickeln.

**1.15 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)

Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.

**1.16 NEBENANLAGEN**

(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

**1.17 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB )

Abstandsflächen für Hochbauten gemäß § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 LBO)

**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

**2.1.1 FASSADEN**

Die *Außenwände der Gebäude* sind mit Holz zu verkleiden und mit einem gedeckten Farbton der RAL-Gruppen 10, 60 und 80 zu gestalten. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

**2.1.2 DÄCHER**

*Dachform und Dachneigung (DN)*

Für die Gebäude sind je nach Einschrieb im Lageplan zulässig:

- Satteldächer (SD) mit 40° DN,
- Pultdächer (PD) mit 10 - 15° DN.

*Dachdeckung:*

Die Farbe der Dachdeckung ist bei harter Dachdeckung rot bis braun zu wählen. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

*Dachaufbauten* sind nicht zulässig.

*Solaranlagen* sind nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches als nicht aufgeständerte Anlagen zulässig.

**2.2 WERBEANLAGEN**

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

*Werbeanlagen* sind grundsätzlich unzulässig.

Abweichend davon dürfen unbeleuchtete Werbeanlagen zeitlich begrenzt auf maximal 4 Wochen für die jährlich stattfindende Motocross - Veranstaltung angebracht werden. Von der Kreisstraße K 2617 ist ein Abstand von 15 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn, einzuhalten.

- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen im Sondergebiet (SO) *Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen) hergestellt werden.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)  
Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** sind nur innerhalb des Sondergebiets nur zur Angleichung des bestehenden Geländes an die jeweilige Fußbodenhöhe des angrenzenden Geschosses zulässig.
- 2.4.2 STÜTZMAUERN** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese begrünt oder als Natursteinmauer aus behauenen Steinen hergestellt werden.
- 2.4.3 EINFRIEDIGUNGEN** sind nicht zulässig.
- 2.5 REGENWASSERMANAGEMENT** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO) Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sämtliche Dachflächen müssen versickert werden bzw. an das bestehende Drainagesystem des Fahrerlagerplatzes angeschlossen werden.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß der im Lageplan eingetragenen Abgrenzung im Landschaftsschutzgebiet Nr. 1279003000072 „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“.
- 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 (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)**  
**Bäume:**
- |               |                     |
|---------------|---------------------|
| Hainbuche     | Carpinus betulus    |
| Vogelkirsche  | Prunus avium        |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea     |
| Stiel-Eiche   | Quercus robur       |
| Spitz-Ahorn   | Acer platanoides    |
| Berg-Ahorn    | Acer pseudoplatanus |
| Vogelbeere    | Sorbus aucuparia    |

Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Obstbäume mit Hochstamm	
<b>Sträucher:</b>	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Berberitze	Berberis vulgaris („alte“ Art wie im Raum vorkommend)
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus

## **5. HINWEISE**

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

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.2.1, 1.12.1 und 1.13 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**

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.

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).

### **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 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.

### **5.8 Entwässerungen**

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

### **5.9 Drainagen**

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

### **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 Orniflex-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 Plangebiet 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) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

### **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.

### **5.12 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 Hinterbau der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.



**6. ANLAGEN**

- |          |  |                             |
|----------|--|-----------------------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Umweltbericht<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 05.06.2019 / 25.09.2019 |
| Anlage 2 | Vorhaben- und Erschließungsplan<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen                                  | vom 05.06.2019              |
| Anlage 3 | Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen           | vom 05.06.2019              |
| Anlage 4 | Artenschutzrechtliche Stellungnahme<br>gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe<br>Hans Widmann, 73728 Esslingen                   | vom 14.08.2019              |

**7. VERFAHRENSVERMERKE**

- |    |   |            |                |
|----|---|------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | vom        | 05.06.2019     |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)  | am         | 22.06.2019     |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)   | vom 02.07. | bis 02.08.2019 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)   | vom        | 25.09.2019     |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom        |                |

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Stadtverwaltung  
Gaildorf, den .....

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 05.06.2019 / 25.09.2019

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



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Zimmermann

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhabenbezogenen 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.

Stadtverwaltung Gaildorf, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Zimmermann