

STADT CRAILSHEIM
BAUDEZERNAT

**Textteil zum Bebauungsplan
"Sauerbrunnen, 5. Änderung"
Nr. 64**

Stand: 10.11.2017
E n t w u r f

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F.v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
BauNVO	i.d.F.v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
PlanzVO	i.d.F.v. 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - a) Zulässige Arten von Nutzungen
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1. Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)
Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

WA 1, WA 2 und WA 3

In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche (ausschließlich) beim Bau einer erdüberdeckten Tiefgarage durch deren Grundflächen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2. Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.
3. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO):
Die Höhen werden jeweils gemessen:
 - maximale Gebäudehöhe (GBH_{max}) zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

**C. Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planschreib im Planteil festgesetzt. Abweichungen sind aus technischen Gründen bis zu +/- 50 cm zulässig.

**D. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend Eintragung im Planteil.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen, Treppenhäusern, Vorbauten und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 5,00 m allgemein zulässig.

1. Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche. Die Einschränkung gilt nicht für Fahrradabstellanlagen, Einfriedungen, Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

2. Höhe von Nebenanlagen

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer max. Höhe von mehr als 3,0 m sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Nebenanlage.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der Festsetzung im Planteil sind die Hauptfirstrichtungen parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

**E. Bauweise
(§ 22 BauNVO)**

Entsprechend den Planeinschrieben in den Nutzungsschablonen des Planteils sind festgesetzt:

- o - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- a₁ (E) - abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (im Planteil mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 11,00 m zulässig.

- a₂ (E/D) - abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

- a₃ (K) - abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Es muss auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Liegt die nördliche Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die offene Bauweise. Die maximale Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (im Planteil mit Bezugspfeil gekennzeichnet) darf maximal 8,00 m betragen.

F. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen (WO) ist gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils beschränkt.

G. Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1. Tiefgaragen:

Tiefgaragen sind allgemein zulässig. Sie sind, soweit sie nicht überbaut sind bzw. als Gehfläche, Spielfläche, Zufahrt, Terrasse oder für zulässige Nebenanlagen genutzt werden oder es sich um die Einhausung von Zufahrten handelt, mit mindestens 50 cm Boden zu überdecken, zu bepflanzen bzw. zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten.

2. Garagen/ überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind diese nur in den hierfür im Planteil ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig.

Zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Zufahrtsbereich mit Garagen ein Abstand von mindestens 5,50 m und mit überdachten Stellplätzen (seitlich offene Carports) ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

3. Spielhof

Die im Planteil mit „Spielhof“ gekennzeichnete Fläche ist als gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich anzulegen.

4. Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (seitlich offene Carports) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

5. Wasserdurchlässige Beläge

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf pro Grundstück nur ein max. 5,0 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt weitgehend wasserundurchlässig befestigt werden. Alle darüber hinausgehenden Stellplätze oder Zufahrten dürfen nur mit offenen Belägen wie Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

**H. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Planeintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Entlang der Verkehrsflächen werden auf Privatgrundstücken Flächen in einer Breite von 50 cm zur Erstellung etwa notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper als zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der im Planteil gekennzeichneten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

**I. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen (öGr) sind als Grünflächen, entsprechend ihrer im Planteil eingetragenen Zweckbestimmungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1. Zweckbestimmung Parkanlage

Innerhalb der im Planteil mit „Parkanlage“ gekennzeichneten Flächen sind öffentliche Grünflächen Bäumen, Sträuchern sowie mit Wegen, Plätzen und befestigten Sitzbereichen zulässig.

2. Zweckbestimmung Spielplatz

Innerhalb der im Planteil mit „Spielplatz“ gekennzeichneten Flächen sind Bäume, Sträucher sowie Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen und einer entsprechenden Ausstattung zulässig.

**J. Anpflanzungen; Pflanzbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

1. Begrünung von Stellplatzanlagen

Bei der Anlage von Stellplätzen ist nach je 3 angefangenen Pkw- Stellplätzen mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen anzupflanzen. Es sind hochstämmige, Laubbäume (in Alleebaumqualität) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet anzupflanzen. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Die

einzelnen Pflanzflächen müssen jeweils mindestens 10 m² betragen und sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überfahrbare Baumscheiben mit Rostabdeckungen mit mind. einer Fläche von 10 m².

2. Anpflanzung von Einzelbäumen

- a) An den im Planteil festgesetzte Standorten für Einzelbäume im Bereich der privaten Baugrundstücken sind Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen von den im Planteil festgesetzten Standorten sind bis zu 2,00 m zulässig, wenn die Anzahl der Bäume und das Gestaltungsprinzip beibehalten sowie erforderliche Abstände zu Leitungstrassen eingehalten werden.
- b) An den im Planteil festgesetzte Standorten für Einzelbäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf öffentlicher Fläche hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) in Alleebaumqualität zu pflanzen.
- c) Auf den Baugrundstücken, auf denen im Planteil keine Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt sind, sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) sowie 5 Sträucher zu pflanzen.

Vorgeschlagen werden:

Obstbäume - Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Quitte, Mirabelle, Walnuss (veredelt) oder ander Obstbäume in den jeweiligen Sorten.

Alleebäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Feldahorn	(Acer campestre)
Silber Linde	(Tilia tomentosa)
Baum-Magnolie	(Magnolia kobus)

Sonstige Bäume :

Traubenkirsche	(Prunus padus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia),
Vogelbeere	(ebenfalls Sorbus aucuparia)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus x intermedia)
Thüringische Mehlbeere	(Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘)
Zierkirschen	(Prunus spec.)
Zieräpfel	(Malus spec.)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)

oder andere einheimische Kleinbäume bzw. einheimische, schmalkronige Bäume wie beispielsweise:

Feldahorn	(Acer campestre)
Französischer Ahorn	(Acer monspessulanum)
Säulen-Rotbuche	(Fagus sylvatica ‚Dawyck‘)
Säulen-Birke	(Betula pendula ‚Fastigiata‘)

Sträucher

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Feldahorn	(Acer campestre)
Pfaffenhütchen	(Eunoymus europaea)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)

sowie

Johannisbeeren, Jostabeeren, Stachelbeeren oder vergleichbare Beerensträucher in den jeweiligen Sorten, Sommerflieder (Buddleja davidii), Wechselblättriger Sommerflieder (Buddleja alternifolia), Alpen-Johannisbeere (Ribes alpina).

3. Pflanzgebot (pfg) für Hecken

Auf den im Planteil mit -pfg- festgesetzten Flächen für Hecken sind Gehölze vollflächig anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind in der Qualität 2 x verpflanzt mit einer Höhe von mindestens 60 - 100 cm anzupflanzen.

Vorgeschlagen werden:

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Flieder	(Syringa vulgaris)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornellkirsche	(Cornus mas)
Hasel	(Viburnum lantana)
Wolliger Schneeball	(Corylus avellana)

4. Begrünung von Baugrundstücken

Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sowie alle unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen (soweit für sie keine weitergehenden Festsetzungen getroffen sind) sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen von Pflanzgeboten nach anderen Ziffern können angerechnet werden.

K. Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz für das Bebauungsplangebiet „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ außerhalb des Geltungsbereichs werden als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt.

Die Maßnahmen sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes (WA) im Plangebiet zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme - Nisthilfen

Anbringung von insgesamt 10 Nistkästen.

Diese sind an Bestandsbäumen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden, stadt-eigenen Sportplatzgeländes (Flurstück 2673/1) anzubringen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme - Ökokonto

Der verbleibende Kompensationsbedarf aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Summe von ca. 134.006 P. wird aus dem Ökokonto der Stadt Crailsheim entwickelt.

L. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist entsprechend Eintragung im Planteil festgesetzt.

II. HINWEISE (§ 9 ABS. 6 BauGB)

A. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Auf die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

B. Denkmalschutz / Bodendenkmale (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

C. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landrats-amt Schwäbisch Hall, Fachbereich 30.3 unterrichtet werden. Wird im Zuge von Baumaßnahme unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren (§ 37 (4) WG). Maß-nahmen, 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 Kanalisa-tion oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasser-haltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

D. Bodenschutz / Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrund-stücken verbleiben kann. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Ba-den-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flä-cheninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzen-aufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustandes 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 Erdmassen-ausgleich im Baugebiet). Die Verwendung außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt (Bau und Umweltamt) abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb des Baugebietes angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelastetes Material bis Z 1.2 nach VwV-Boden eingebaut werden. Dies ist in jedem Fall vorab mit dem Landrats-amt (Bau- und Umweltamt) abzustimmen.

E. Baugrund

Aufgrund der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeldformation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung Gipskeuper) die von quartären Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen bzw. im östlichen Teil des Plangebietes Terrassensedimenten unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen, tonot-schluffigen Verwitterungsboden ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächten, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systemen) Abstand genommen werden.

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

F. Artenschutz

Zeitraum für Baumfällungen und Baufeldräumungen:

Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen zum Artenschutz (BNatSchG) dürfen erforderliche Baumfällungen und Baufeldräumungen nur zwischen 01. Oktober und 28./ 29. Februar erfolgen. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Gekoplan, Oberrot vom 13.10.2016 wird verwiesen.

G. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H. Geothermie

Geothermische Bohrungen sind außerhalb von Wasserschutzgebieten und engeren Bereichen von Mineralwassereinzugsgebieten grundsätzlich zulässig, müssen aber dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, angezeigt werden. Einschränkungen bzgl. der Tiefe werden vom Bau- und Umweltamt im Einzelfall an Hand der hydrologischen Verhältnisse geprüft und festgelegt. Individuelle Beratungen durch Fachfirmen sind zu empfehlen.

I. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

J. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen gemäß des Schreibens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom 29.03.2017 durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

K. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB)

L. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1a BauGB der Planungsgruppe Ökologie und Information, Nürtinger Straße 32, 72669 Nürtingen, 10.11.2017
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GEKOPLAN M. Hofmann, Märhördt 15, 74420 Oberrot vom 13.10.2016
3. Geräuschimmissionsprognose, RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, im Weiler 7, 74523 Schwäbisch Hall vom 25.07.2016
4. Verkehrstechnische Stellungnahme, Grimm Ingenieure, Dresdener Straße 8, 73479 Ellwangen vom 22.09.2017

M. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Bearbeitet:

Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR
Rotebühlstraße 169/1
70197, Stuttgart
Stuttgart, den 10.11.2017

.....
Dipl. Ing. Robert Schneider

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim
Sachgebiet Stadtplanung
Crailsheim, den 10.11.2017

.....
Dipl. Ing. Daniel Czybulka

Verteiler Abstimmung Bebauungsplanvorentwürfe

Vorab:

- H. Markus
- BM Holl

Verteiler hausintern:

- FB 3 Ordnung und Bürgerdienste - z. Stellungnahme
- FB 6 Planen und Bauen - z. Stellungnahme
- FB 6 Herr Brendle - z. Stellungnahme
- FB 5 Abt. Liegenschaften - z. Stellungnahme
- FB 5 SG Baurecht (Utz) - z. Stellungnahme
- FB 5 SG Baurecht (Bauverständiger)- z. Stellungnahme
- Stabsstelle Wirtschaftsförderung - z. Stellungnahme (bei Gewerbegebieten)

Bei Bedarf:

- DEZ I (inkl. WiFö) - z.K.
- DEZ II - z.K.
- FB 6 Abt. Baumanagement - z. Stellungnahme
- Baubetriebshof - z. Stellungnahme

Bei Bedarf - Verteiler Externe, z.B.:

- Stadtwerke vorab – für Erstellung Energiekonzept für Baugebiet
- Von der Planung Betroffene (z.B. Gewerbebetriebe, Investoren)

Achtung:

Für den Satzungsbeschluss sollen der Textteil und die Örtlichen Bauvorschriften auf dem Planteil dargestellt werden!