

STADT CRAILSHEIM

**Textteil zum Bebauungsplan
„IG Süd-Ost I“
Nr. 100.4, 4.Änderung**

Stand: 03.02.2026

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

| | |
|--------|---|
| BauGB | i.d.F.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257). |
| BauNVO | i.d.F.v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). |
| PlanZV | i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). |
| LBO | i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.März.2025 (GBl. NR. 25) |

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)**

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung großflächiger Lebensmitteleinzelhandelbetriebe sowie zugehörigen Büro-, Verwaltungsgebäuden.

a) Zulässig Arten von Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit maximal 1500 m² Verkaufsfläche, die der Nahversorgung des Gebietes dienen, mit maximal 10% zentrenrelevantem Randsortiment. Der Nahversorgung dienen folgende Sortimente:
 - Lebens- und Genussmittel,
 - Drogeriewaren.

Zentrenrelevante und damit begrenzte Sortimente sind:

- Reformwaren, Apothekerwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe, Lederwaren



- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik
- Bild- und Tonträger, Geräte der Telekommunikation
- Fotowaren
- Uhren, Schmuck und Zubehör
- Optik, Hörgeräte
- Musikinstrumente, Musikalien

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

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GBH max). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt. Sie werden gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante First. Die Firsthöhe beinhaltet das gesamte Gebäude einschließlich Dach und Attika. Bei der Berechnung der Außenwandhöhe sind auch die Außenwände eines zu allen Seiten rückversetzten Staffel- oder Vollgeschosses mit einzubeziehen.

Technische Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig und werden nicht auf die maximale Gebäudehöhe angerechnet. Näheres hierzu wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

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

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt. Abweichungen sind aus technischen Gründen und zur Sicherstellung eines barrierefreien Zugangs von bis zu +/- 0,50 m zulässig. Diese Abweichungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen und zu begründen.

D. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die dem Betrieb und der Funktion des Lebensmittelmarktes dienen – wie insbesondere Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswägen, Fahrradabstellanlagen, Müllsammelstellen, technische Betriebsanlagen sowie Werbeanlagen – zulässig. Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen eine max. Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

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



Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend des Planteils.

**F. Bauweise
(§ 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist im Bebauungsplan entsprechend des Planeinschriebs:

abweichende Bauweise -a- (§ 22 Abs. 4 BauNVO). In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

**G. Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind

- generell zulässig, außer in den privaten Grünflächen (pG)

Zufahrten

- Entlang der im zeichnerischen Teil markierten Linie sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

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

Die Verkehrsflächen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken. Die Fläche dient zur Erstellung etwa notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper und wird als zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt



**I. Führen von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13)**

Die Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ist festgesetzt.

**J. Private und öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**

Private Grünflächen sind festgesetzt entsprechend den Eintragungen im Planteil. Geh- und Radwege innerhalb der privaten Grünfläche sind in untergeordneter Weise zulässig. Die Fußwege dürfen eine insgesamt addierte Breite von 8 m nicht überschreiten.

**K. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird ein extensives Pflegeregime zur Steigerung der Artenvielfalt festgesetzt. Diese entsprechenden Flächen sind maximal 2 x im Jahr zu mähen (2-schürige Mahd), das Schnittgut ist abzuräumen und nicht einzumulchen. Sollte sich durch die Pflegeumstellung keine artenreiche Blühwiese etablieren, kann die Fläche zusätzlich mit geeignetem einheimischem Saatgut (z.B. Fa. Rieger-Hofmann) eingesät werden. Es wird empfohlen auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

Insektenschutz

Als Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampf- oder LED-Lampen mit insekten-dichten Leuchtgehäusen und streulichtarmen Lichtkegeln zulässig.

Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von eventuell artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind Glasfläche- und -fassaden mit einer Größe von mehr als 50 m² mit Schutzmaßnahmen zu versehen. Für geeignete Maßnahmen kann die Broschüre „Vogelschlag an Glas“ vom BUND herangezogen werden.

Rodungen und Abrissarbeiten dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

Hinweis:

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, vom 15.07.2025 wird verwiesen.

Schutz des Grundwassers

Nicht überdachte Fußwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Splittfugenpflaster, offenfugiges Wabenfugenpflaster, Rasengittersteine,..) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert 0,6).

**L. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Dachbegrünung

Dächer mit mehr als 15 qm Dachfläche bis zu einer Dachneigung von einschließlich 10° sind flächig extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter-, und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Der Aufbau ist so zu wählen, dass ein Abflussbeiwert von maximal 0,3 erreicht wird.



Auf bis zu 25% der gesamten Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- technische Aufbauten
- Dachterrassen
- Attika
- Fenster und Belüftungsöffnungen
- Erschließungsflächen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig, müssen jedoch so ausgeführt werden, dass gleichzeitig die festgesetzte Dachbegrünung sichergestellt ist.

Fassadenbegrünung

Mindestens eine geschlossene Wand von Nebengebäuden sind mit kletternden Gehölzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:

Für je 6 angelegte Stellplätze ist zur Vermeidung von Hitzeinseln ein Laubbaum nach Pflanzliste 2 (siehe Anhang) innerhalb eines durchgehenden Grünstreifens angrenzend an die Stirnseite der einzelnen Stellplätze oder unmittelbar zwischen den Stellplätzen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt). Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumquartiere sind mit gebietsheimischem Saatgut (schwachwüchsige Mischung z.B. Verkehrsinselmischung oder Kräuterrasen, Fa. Rieger-Hofmann) einzusäen. Zu bevorzugen sind durchgehende Grünstreifen mit mindestens 2 m, besser 3m Breite.

Baumpflanzungen auf dem Grundstück:

Ab 700 m² Grundstücksfläche ist ein, je weitere angefangene 700 m² ein weiterer, Baum gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bäume im Bereich von Stellplätzen werden hierfür nicht angerechnet. „Zum Erhalt“ gekennzeichnete Bäume (Einzelbäume oder Bestandsbäume innerhalb der pfg 1 Fläche) können hierfür angerechnet werden. Die Bäume können auch in der pfg1 Fläche hergestellt werden.

Pfg1 – Pflanzgebotsfläche 1

In der pfg-Fläche sind in 10-12 m Abstand standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (Acer platanoides in den Sorten 'Allershausen' oder 'Eurostar') mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Bestehende Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Das derzeitige Bodenniveau im Kronentraufbereich ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Während der Bauphase ist das Überfahren des Wurzelbereichs sowie Ablagerungen im Kronentraufbereich untersagt.

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

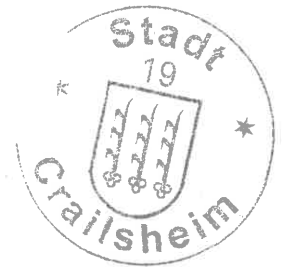


Bei der Anpflanzung von Bäumen wird generell darauf hingewiesen, dass von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,5 m ab Baumstamm einzuhalten ist. Bei Unterschreitung sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Bei allen Baumpflanzungen ist die Baumgrube gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) herzustellen. Für alle Pflanzgruben für Bäume gilt eine Mindestgröße von 12 m³ und eine Mindestdiefe von 1,5 m. In den Pflanzgruben wird gütegesichertes Baums substrat und die Lockerung der Baumgrubensohle in 15 cm Tiefe vor Einbringung des Substrats empfohlen.

**M. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist entsprechend der Darstellung 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 (§ 20 DSchG)

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

C. Abfallablagerungen, Grundwasser und Oberflächengewässer

Funde

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich 40.3 unterrichtet werden.

Grundwasser

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit Baugrund- und Altlastenerkundungen auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen. Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 33.3 abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

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 Baugrundstücken verbleiben kann. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. 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.

Zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung ist der Boden aufzuhalden (max. Mienhöhe Oberboden 2,0 m). Die Miete ist zu profilieren und zu glätten und im Falle einer Lagerungsdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine, Ölrettich) zu begrünen.

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). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Auf das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird verwiesen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

E. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.



Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehm-erfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

F. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

G. 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 von Bau- und Umweltamt im Einzelfall an Hand der hydrologischen Verhältnisse geprüft und festgelegt. Individuelle Beratungen durch Fachfirmen sind zu empfehlen.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen zur geothermischen Nutzung des Untergrunds mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

H. 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 § 12 der Trinkwasserverordnung sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt, Gesundheitsamt, zu melden.

I. Kampfmittelbeseitigung

Der Stadt sind im Plangebiet derzeit keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Die Luftbildauswertung hinsichtlich der Kampfmittelbeseitigung liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird die Einsichtnahme in die Luftbildauswertung empfohlen.



J. 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).

K. Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Wärmepumpen in einem eng umbauten Gebiet kommt es erfahrungsgemäß immer wieder zu Lärmschutzproblemen. Wärmepumpen emittieren je nach Bauart tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachzeitraum besonders störend wirkt. Für diese Anlagen gelten die Anforderungen der TA-Lärm. Von den Bauherren bzw. Grundstückseigentümern ist daher ein geeigneter Standort zu wählen und bei der Auswahl der Geräte auf die technischen Daten und Lärmemissionen zu achten.

L. DIN-Normen

DIN Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind (sofern nicht veröffentlicht und allgemein zugänglich) dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

M. Planunterlage

Die Planunterlage – im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV hat den Stand 17.08.2022.

N. Untersuchungen

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 74582 Gerabronn
vom 15.03.2024
2. Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung
Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 74582 Gerabronn
vom 15.07.2025
3. Auswirkungsanalyse zum Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Crailsheim
Büro Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 71638 Ludwigsburg
vom 15.08.2024

O. 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. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

Bearbeitung:

Stadt Crailsheim

Ressort Stadtentwicklung

Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 03.02.2026



Carolin Cichon, MSc.



Anhang:

Pflanzliste 1: Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksfläche. Empfohlen werden in der Liste Kleinbäume. Bei Großbäumen sind säulenförmig wachsende oder kleinwüchsige Sorten benannt, welche sich auch für kleinere Grundstücke eignen. Daneben sind alle Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Mispel, Quitte, Walnuss, Zwetschge) zulässig, welche als Erziehungsform Halb- oder Hochstammbäume sind.

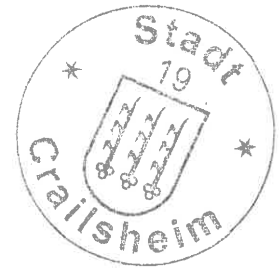
Diese Liste dient als Orientierung, darüber hinaus ist auch die Verwendung anderer Sorten der aufgeführten Arten zulässig.

* = nicht einheimische Art mit hoher ökologischer Bedeutung als Nahrungs- und Futterpflanze



| Baumart | Sortenvorschlag | Deutscher Name | Bedeutung für .. | |
|--------------------|--|---------------------------|------------------|-------|
| | | | Insekten | Vögel |
| Acer campestre | „Green Column“ | Feld-Ahorn | X | X |
| Acer platanoides | „Columnare Typ Ley I“ „Globosum“ | Spitzahorn | X | X |
| Betula pendula | „Fastigiata“ „Youngii“ | Birke | | X |
| Carpinus betulus | „Fastigiata Monument“ „Frans Fontaine“ | Hainbuche | | X |
| Crataegus monogyna | „Stricta“ | Säulen-Weißdorn | X | X |
| Fagus sylvatica | „Dawyck“ „Dawyck Gold“ „Dawyck Purple“ | Rot-Buche | | X |
| Malus floribunda | | Vielblütiger Apfel | X | |
| Malus sylvestris | | Wild-Apfel | X | |
| Malus spec.* | „Evereste“ „Makamik“ „Prof. Sprenger“ „Rudolph“ „Street Parade“ | Zieräpfel | X | |
| Populus tremula | „Erecta“ | Säulen-Zitterpappel | | X |
| Prunus cerasifera* | „Nigra“ | Blutpflaume | X | X |
| Prunus fruticosa* | „Globosa“ | Kugel-Steppenkir- sche | | |
| Prunus mahaleb | | Steinweichsel | X | X |
| Prunus padus | „Albertii“ „Schloß Tiefurt“ | Traubenkirsche | X | X |
| Prunus sargentii | | Scharlach-Kirsche | X | X |

| | | | | |
|--------------------|---------------|-------------------------------|---|---|
| Pyrus calleryana* | „Chanticleer“ | Stadtbirnen | X | X |
| Pyrus communis | „Beech Hill“ | Stadtbirnen | X | X |
| Pyrus salicifolia* | „Pendula“ | Hängende Silber- Birne | X | |
| Tilia cordata | „Rancho“ | Kleinkronige Win- terlinde | X | X |



Pflanzliste 2: Bäume im Bereich von Stellplätzen

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksflächen im Bereich von Stellplätzen.

| Baumart | Sorten | Deutscher Name |
|------------------------|---|--------------------------|
| Acer campestre | „Queen Elizabeth“ „Elsrijk“ | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | „Cleveland“ „Deborah“ „Farlake's Green“ | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | „Frans Fontaine“ | Hainbuche |
| Fraxinus pennsylvanica | „Summit“ | Rotesche |
| Prunus padus | „Albertii“ „Watereri“ | Traubenkirsche |
| Pyrus calleryana* | „Chanticleer“ „Bradford“ | Stadtbirne |
| Pyrus communis | „Beech Hill“ | Stadtbirne |
| Quercus frainetto | | Ungarische Eiche |
| Tilia americana | „Redmond“ | Amerikanische Linde |
| Tilia cordata | „Rancho“ „Erecta“ | Kleinkronige Winterlinde |

Diese Liste dient als Orientierung, darüber hinaus ist auch die Verwendung anderer Sorten der aufgeführten Arten zulässig.

