Textteil zum Bebauungsplan
„ehemaliges Raiffeisengebäude“
Nr.A-2020-1B

Stand: 23.06.2021

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Ge setzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzVO	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

a) Zulässig Arten von Nutzungen:
- Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude
- (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentren-relevantem Sortiment
- Einzelhandelsbetriebe die der Nahversorgung des Gebietes dienen, mit maximal 10% zentrenrelevantem Randsortiment. Der Nahversorgung dienen folgende Sortimente:
  - Lebens- und Genussmittel,
  - Drogeriewaren,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans ab dem ersten Obergeschoss
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem ersten Obergeschoss

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, sonstige Tankstellen

c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5. i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren-relevantem Sortiment, die nicht der Nahversorgung des Gebietes dienen, mit folgenden Branchen/Sortimenten:
  - 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

- Tankstellen, die nicht unter b) genannt sind
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16, 19 und 23 BauNVO)

1. Zulässige Grundflächen (§ 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundflächen (GRZ) werden gemäß dem Planeinschrieb der Nutzungsschablone festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche:

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baufenster entsprechend der Plandarstellung

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH_{min} und GH_{max}) wird gemäß dem Planeinschrieb der Nutzungsschablone festgesetzt.
Ausnahmsweise kann von der festgesetzten minimalen Gebäudehöhe mit Gebäudeteilen die an den Hauptbaukörper angegliedert sind, abgewichen werden,
Die Gebäudehöhe (GH) wird jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der dem Schnittpunkt der Außenseite-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
Die Gebäudehöhe kann mit technisch bedingten Aufbauten auf max. 10% der baulichen Grundfläche um max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten haben von der Gebäudekante (Attika) mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten.

4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

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

5. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in die Nutzungschablone festgesetzt.

C. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschrieben
1. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2. abweichende Bauweise (§ 22 Abs 4. BauNVO) ohne Längenbeschränkung.

D. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die Anlage von Stellplätzen in der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zulässig.

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

Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sind ausschließlich im Baufenster erlaubt. Dies gilt auch für Fahrradabstellanlagen, offene Stellplätze sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wert-

stoffbehälter. Einfriedungen und Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

F. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
Entlang der Verkehrsflächen werden auf Privatgrundstücken Flächen in einer Breite von 50 cm zur Erstellung etwaig notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper als zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang des Alten Postwegs wird ein Gehweg mit 2,50 m breite für den öffentlichen Fußverkehr festgesetzt, dieser ist an den bestehenden Gehweg nördlich des Plangebietes anzuschließen.

G. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Bekon Akustik, Augsburg, vom 22.06.2021 sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

1.)
Im Plan in der Anlage 1 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.

2.)
Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

3.)
Es sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen zu schützen (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 22 dB(A)).
Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

4.)
Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen eine pegelmindernde Maßnahme (Pufferraum, Prallscheibe, etc.) bzw. die Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich ist, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.
a) Dabei gilt für alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) bei einem ermittelten Beurteilungs-pegel von über 55 dB(A) zur Nachtzeit, dass durch eine pegelmindernde Maßnahme (Pufferraum, Prallscheibe, etc.) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet.
b) Darüber hinaus gilt für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern bei einem ermittelten Beurteilungspegel von über 45 dB(A) zur Nachtzeit, dass für den jeweiligen Raum mindestens ein weiteres öffenbares Fenster mit einem Pegel von unter 45 dB(A) vor-handen sein muss. Ist dies nicht der Fall, dann ist der jeweilige Raum mit einer schall-gedämmten Lüftungseinheit auszustatten. Eine schallgedämmte Lüftung kann entfallen, wenn durch eine pegelmindernde Maßnahme (Pufferraum, Prallscheibe, etc.) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

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

Stellplätze dürfen nur mit offenen Belägen (wasserdurchlässigen Belägen) wie Schotterrase, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

Rodungen und Abrissarbeiten dürfen gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten 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 GEKOPLAN, Oberrot, vom 19.08.2020 wird verwiesen.

Öffentliche und private Außenbeleuchtung:
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

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

Bäume im Bereich von Stellplätzen:
Bei der Anlage von Stellplätzen für je 5 angefangenen Stellplätzen
mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 (siehe Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind im Bereich der Parkplatzfläche gleichmäßig verteilt in Alleebaumqualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Pro Baum müssen mindestens 7,5 m² Pflanzfläche zur Verfügung stehen. Die Sträucher aus Pflanzgebotsfläche 1 und 3 können hier nicht dazu gezählt werden.

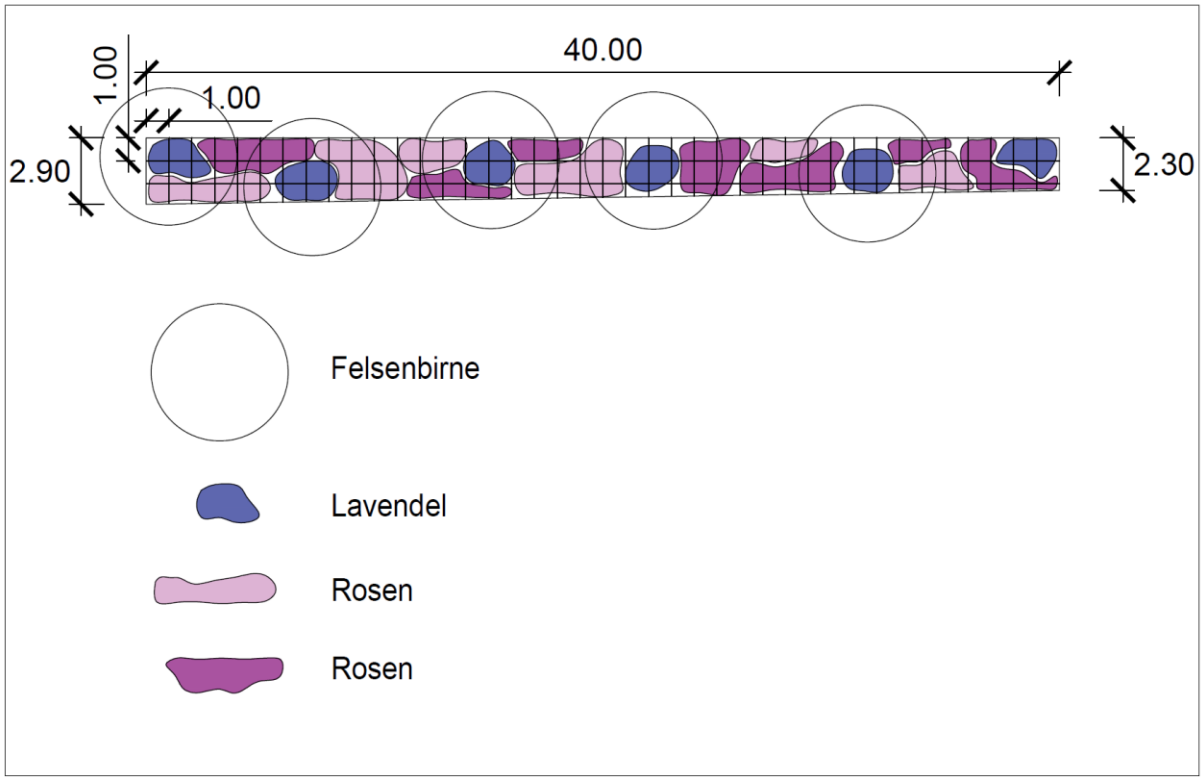
Bei der Anpflanzung von Bäumen wird generell darauf hingewiesen, dass von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,5 m ab Baumstamm einzuhalten ist.
Bei allen Bäumen ist die Pflanzqualität "Alleebäume 20/25, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung" (kurz: "Al 20/25, 3xv mDb") einzuhalten.
Die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ mit einem Mindestvolumen von 12 m³ pro Baumquartier kann als Grundlage herangezogen werden.

Pflanzgebotsflächen zur Eingrünung der Grundstücke
Die im Planteil als „pfg“ festgesetzten Streifen entlang der Grundstücksränder sind als Pflanzgebotsstreifen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die Pflanzgebotsfläche „pfg 2“ kann entlang des alten Postwegs für die Anlage von Zufahrten und den Anschluss der Grundstücke an den Gehweg unterbrochen werden. Pro Grundstück sind maximal zwei Ausfahrten insgesamt 23,50 m Breite zulässig. Zusätzlich kann für den Anschluss an den Gehweg pro Grundstück die Pflanzgebotsfläche auf einer Länge von insgesamt 6,50 m unterbrochen werden. Diese festgesetzte Länge kann sich da-

bei auf mehrere Zuwegungen aufteilen, solange diese addiert die maximal festgesetzten 6,50 m nicht überschreitet.
Die „pfg 2“ Fläche ist gemäß Pflanzliste 2 gleichmäßig zu begrünen. Sollte auf Grund der Größe der Baukörper die vorhandene Fläche nicht zur Baum- oder Strauchpflanzung herangezogen werden können, muss die in den örtlichen Bauvorschriften genannte Fassadenbegrünung zwingend angelegt werden und in den Abschnitten, in denen das Wurzelwerk zu wenig Platz zur Entfaltung hätte, auf eine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern verzichtet werden.

Entlang des südlichen Grundstücksrands wird eine Pflanzgebotsfläche „pfg 1“ festgesetzt, deren Bepflanzung mittels untenstehenden Pflanzplans zu erfolgen hat.



Für die Fläche sind folgende Arten zu verwenden:

- 5 x Amelanchier lamarckii (5 m²)
- 220 Stk. Lavandula angustifolia ‚Hidcote Blue‘ (20 m², 11 Stk./m²)
- 120 Stk. Lavandula x intermedia ‚Edelweiß‘ (20 m², 6 Stk./m²)
- 40 Stk. Rosa ‚IGA 83 München‘ (20 m², 2 Stk./m²)
- 30 Stk. Rosa ‚Felicitas‘ (15 m², 2 Stk./m²)
- 30 Stk. Rosa ‚Windrose‘ (15 m², 2 Stk./m²)
- 45 Stk. Rosa ‚Angela‘ (15 m², 3 Stk./m²)

Die Pflanzgebotsfläche „pfg 3“ dient zur rückwärtigen Begrünung des Grundstücks, die entsprechend Pflanzliste 1 gleichmäßig zu begrünen ist. Es sind mindesten 10 Sträucher auf der Fläche zu pflanzen.

J. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen wird festgesetzt.

K. 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 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 nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

C. Abfallablagerungen und Grundwasser

Funde:

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich 30.3 unterrichtet werden.

Grundwasser:

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung 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 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 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 Flächeninanspruchnahme“ 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 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 zuzuführenden (z.B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterungen oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

E. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper; frühere Bezeichnung: Lettenkeuper), die von anthropogenen Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

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.

F. Baugrund

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

G. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Plangebiet befinden sich keine aktuell bekannten Altlastenflächen.
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 werde. Weitgehende 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 mit 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.

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 Abs. 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. 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. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Areal, dass im zweiten Weltkrieg stark zerstört wurde. In einer Luftbildauswertung aus dem Jahr 2003 wurden Grabensysteme und Stellungslöcher, sowie Anzeichen für Bombardierung ausgemacht. Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern muss im gesamten Untersuchungsgebiet gerechnet werden. Weitere Maßnahmen können erforderlich sein.

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 24.06.2019.

N. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro GEKOPLAN; Oberrot, vom 19.08.2020.
2. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Bekon Akustik, Augsburg, vom 22.06.2021.

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.

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 25.06.2021

Carolin Cichon M.Sc.

Anlage 1:

Maßgeblicher Außenlärmpegel
BEKON
www.bekon-akustik.de
577500
577550
577600
577650
5443550
5443500
5443450
5443400
5443350
5443300
2288
2288/2
2288/3
2288/4
2288/5
2359/7
2359/6
2360/4
2392
2600/24
2600/16
MK 1
MK 2
L 1066
pfg 2
pfg 3
Maßgeblicher Außenlärmpegel
in dB(A)
= 72
= 73
= 74
= 75
= 76
= 77
= 78
= 79
= 80
= 81
= 82

Pflanzliste 1: Sträucher

Freie Hecke, Breite 2 - 4 m, Höhe 3 - 4m, zur Ortsrandeingrünung (bspw. privat/freie Landschaft) - einheimische Arten

* Sträucher eignen sich auch zur Verwendung als Formhecke

! stark ausläuferbildend

Gehölzart	Deutscher Name	Bedeutung für...	
		Insekten	Vögel
Acer campestre*	Feldahorn		X
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	X	X
Carpinus betulus*	Hainbuche		X
Cornus mas*	Kornellkirsche	X	X
Cornus sanguinea**!**	Gemeiner Hartriegel	X	X
Corylus avellana	Haselnuß		X
Crataegus laevigata*	Zweigriffeliger Weißdorn	X	X
Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn	X	X
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	X	X
Frangula alnus	Faulbaum	X	X
Ligustrum vulgare*	Liguster	X	X
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	X	X
Malus sylvestris	Wildapfel	X	X
Prunus spinosa**!**	Schlehe	X	X
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn	X	X
Rosa canina	Hunds-Rose	X	X
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	X	X
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	X	X
Salix caprea	Salweide	X	X
Salix purpurea	Purpur-Weide	X	
Salix rosmarinifolia	Rosmarinblättrige Weide	X	
Salix viminalis	Korbweide	X	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X	X
Taxus baccata*	Gemeine Eibe		X
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	X	X
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	X	X

Pflanzliste 2: Bäume

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksflächen. 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-Steppenkirsche		
Prunus mahaleb		Steinweichsel	X	X
Prunus padus	‚Albertii' ‚Schloß Tiefurt'	Traubenkirsche	X	X
Prunus sargentii		Scharlach-Kirsche	X	X
Pyrus calleryana*	‚Chanticleer'	Stadtbirne	X	X
Pyrus communis	‚Beech Hill'	Stadtbirne	X	X
Pyrus salicifolia*	‚Pendula'	Hängende Silber-Birne	X	
Tilia cordata	‚Rancho'	Kleinkronige Winterlinde	X	X

Pflanzliste 3: Bäume im Bereich von Stellplätzen

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksflächen im Bereich von Stellplätzen. Empfohlen werden in der Liste Kleinbäume. Bei Großbäumen sind säulenförmig wachsende oder kleinwüchsige Sorten benannt. 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' ‚Elsrijk'	Feld-Ahorn	X	X
Acer platanoides	'Cleveland' ‚Columnare Typ Ley I'	Spitzahorn	X	X
Carpinus betulus	‚Fastigiata Monument' ‚Frans Fontaine'	Hainbuche		X
Crataegus laevigata	'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn	X	X
Crataegus monogyna	'Stricta'	Säulen-Weißdorn	X	X
Fagus sylvatica	‚Dawyck' 'Dawyck Gold' 'Dawyck Purple'	Rot-Buche		X
Prunus padus	‚Albertii' ‚Schloß Tiefurt'	Traubenkirsche	X	X
Prunus sargentii		Scharlach-Kirsche	X	X
Pyrus calleryana*	‚Chanticleer'	Stadtbirne	X	X
Pyrus communis	‚Beech Hill'	Stadtbirne	X	X
Tilia cordata	‚Rancho'	Kleinkronige Winterlinde	X	X