

**Textteil zum Bebauungsplan
„Schulstandort Willy-Brandt-Straße“
Nr. A-2021-2B**

Stand: 21.01.2025

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
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).
PlanzVO	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 20. Dezember 2023 (GBl. 2023 S. 422)

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 -SO (§ 11 BauNVO)
Besondere Zweckbestimmung „Schule“

Zulässig ist eine Schule inklusive der Schule angegliederte Nutzungen wie eine Mensa, eine Sporthalle etc.

Es sind im Sinne des § 8 i.V.m. 1 (5), (6) und (9) BauNVO keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter, die der Schule zugeordnet sind, zulässig.

**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.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 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 Aufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig und werden nicht auf die maximale Gebäudehöhe angerechnet.

**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 ausnahmsweise zulässig.

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

Nebenanlagen, insofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie dürfen eine max. Höhe von 5,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen und Stützmauern, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise aus technischen Gründen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von 200 m² ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. „Fläche 1“ der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig, nicht aber in Fläche 2 oder der Pflanzgebotsfläche.

**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)**

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind allgemein unzulässig.

Garagen

Garagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Seitlich offene Stellplätze (Carports)

Seitlich offene Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Zufahrten

Entlang der im zeichnerischen Teil markierten Linie sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. Dies gilt ausschließlich für den motorisierten Verkehr. Anschlüsse an den Geh- und Radweg sind zulässig.

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

Die Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen sind festgesetzt.

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

Öffentliche Grünflächen sind festgesetzt entsprechend den Eintragungen im Plan-
teil.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche am Nordrand des Plangebietes kann zum Zweck einer Feuerwehzufahrt und der fußläufigen Zuwegung zum Schulneubau auf einer Breite von 7,50 überbaut werden.

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

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.

Schutz des Grundwassers

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

Blühstreifen für Wildbienen

Im Plangebiet ist ein Blühstreifen zum Erhalt der lokalen Wildbienenpopulation am Wallfuß anzulegen. Es ist dabei eine Auswahl folgender Nahrungspflanzen zu pflanzen/zu säen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen¹:

In der „Fläche 2“ des Blühstreifens ist die Anlage von Bänken, Spielgeräten, Aufenthaltsbereichen, Wegen etc. mit parkähnlichem Charakter zulässig. Restflächen, die nicht anderweitig bepflanzt wurden, sind mit den unten genannten Nahrungspflanzen einzusäen.

Hahnenfuß	Ranunculus spec.
Wiesen-Glockenblume	Campanula patula
Luzerne	Medicago sativa
Zottiger Klappertopf	Rhinathus alectorolophus
Hornklee	Lotus corniculatus
Wiesen-Pippau	Crepis biennis
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Rainfarn	Tanacteam vulgare
Wiesen-Flockenblume	Centaurea jacea
Gemeiner Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Gewöhnliche Kratzdistel	Cirsium vulgare
Dornige Hauhechel	Ononis spinosa
Roter Zahntrost	Odontites vulgaris
Echtes Babarakraut	Barbarea vulgaris
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis
Vogel-Wicke	Vicia cracca
Zaun-Wicke	Vicia sepium
Jakobs-Geiskraut	Senecio jacobaea
Rauer Löwenzahn	Leontodon hispidus

¹ Die fett gedruckten Pflanzenarten stellen die Hauptnahrungsquellen der festgestellten Wildbienenarten der roten Liste.

Wilde Möhre	Daucus carota
Weißer Steinklee	Melilotius albus

**K. Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24)**

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler und Partner Ingenieure, Augsburg, vom 28.Juli.2022 sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen 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:

Verkehrslärm:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen räumen oder im Falle eines Um- oder Ersatzbaus bestehender Gebäude müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume (Klassenzimmer und Ruheräume) ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 7 der Din 4109-1:2016-7 entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich aufweisen.

Gewerbelärm:

Entlang der südlichen Baugrenze im Bebauungsplan sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-2016-07 (wie Klassenzimmer und Ruheräume) unzulässig. Dies gilt auch bei Rücksprüngen und bei der von der Baugrenze abgerückten Baukörpern.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die schutzbedürftigen Räume durch eine vorgelagerte Baumaßnahme geschützt werden. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm entstehen. Die vorgelagerte Baumaßnahme (verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten o.Ä.) muss gewährleisten, dass 0.50 m vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB (A) tags durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten wird. Bei einer Ausnahme von den nicht offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Räumen ist die schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahrens entsprechend nachzuweisen.

**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. Textildächer o.ä. sind von dieser Regelung ausgeschlossen. 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.

Auf bis zu 35% 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

Eine geschlossene Rückwand von Garagen, Carports und sonstigen 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 5 angelegte Stellplätze ist zur Vermeidung von Hitzeinseln ein Laubbaum nach Pflanzliste 2 (siehe Anhang) in direkter räumlicher Nähe zu den Stellplätzen gleichmäßig 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.

Baumpflanzungen auf dem Grundstück:

Ab 500 m² Grundstücksfläche ist ein, je weitere angefangene 500 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, ebenso wie „zum Erhalt“ festgesetzte Bestandsbäume und festgesetzte Einzelbaumpflanzungen.

Bäume und Baumgruppen mit Erhaltungsgebot

Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume in allen Teilen (Krone, Stamm und Wurzelbereich) gegen Beschädigung zu schützen.

Maximal drei, der am nördlichen Rand des Plangebietes zum Erhalt festgesetzten Bäume, können zum Zwecke einer Zuwegung zum Schulneubau/Errichtung von Nebengebäuden wegfallen. Sie müssen an andere Stelle wiederhergestellt werden.

Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Willy-Brandt-Straße:

An den im Planteilteil festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind standortgerechte, hochstämmige Spitzahorne (Acer platanoides) 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.

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

Pflanzgebotsfläche „Hecke“

In der „pfg“- Fläche ist eine naturnahe Hecke zu Pflanzen, zu erhalten, zu Pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Verwendet werden können hier einheimische Gehölze wie zum Beispiel Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsröse, Weisdorn, Heckenkirsche, Hasel, Feldahorn, Schwarzer Holunder, Liguster, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Salweide.

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 Baumpflanzungen ist die Baumgrube gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) herzustellen. Die Pflanzbeete haben mindestens 12 m³ zu betragen.

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. Artenschutz

Es sind Maßnahmen zur Vergrämung der Zauneidechse notwendig. Diese wurden entsprechend mit der UNB abgestimmt. Die Vergrämungsmaßnahmen sind in einer Dokumentation entsprechend festgehalten.

C. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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.

D. 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.

E. 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. Mietenhöhe 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.

F. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrich der Grabfeld-Formaktion (Gipskeuper).

Mit 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

G. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Die Planfläche befindet sich in der Altlastenverdachtsfläche McKee Baracks/BW-Depot südlich; Flächennummer 1170. Im Zuge der Konversion sind laut Textteil des zugehörigen Bebauungsplans „Hirtenwiesen II“ Nr.216 diese Altlasten entfernt worden. Auf Grund der Nutzungshistorie besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Altlasten gefunden werden.

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.

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

I. Kampfmittelbeseitigung

Der Planbereich befindet im Bereich der ehemaligen McKee Baracks. Eine entsprechende Luftbildauswertung wurde im Vorfeld durchgeführt. Auf Grund der intensiven Nutzung des Plangebietes kann ein Auffinden von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

J. 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 vom 20.06.2023 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

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. 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 26.06.2024.

N. Untersuchungen

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung (Bebauungsplan Hirtenwiesen II)
Büro Gekoplan, 74420 Oberrot
vom 26.10.2016
2. Plausibilitätsprüfung zur speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung
Büro Gekoplan, 74420 Oberrot
Vom 11.05.2022
3. Schalltechnische Untersuchung
Büro Möhler + Partner Ingenieure AG, 86153 Augsburg
Vom 28.Juli.2022
4. Geotechnischer Bericht
Geologisches Büro Günther Weid-Lachs, 74579 Fichtenau
Vom 10. April 2024
5. Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung
Büro Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH
Vom 02. Februar.2024

O. Allgemein

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

1. wider besseres Wissen 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

.....
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		Steinweichel	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. 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
<i>Acer campestre</i>	„Green Column“ „Elsrijk“	Feld-Ahorn	X	X
<i>Acer platanoides</i>	„Cleveland“ „Columnare Typ Ley I“	Spitzahorn	X	X
<i>Carpinus betulus</i>	„Fastigiata Monument“ „Frans Fontaine“	Hainbuche		X
<i>Crataegus laevigata</i>	„Paul’s Scarlet“	Echter Rotdorn	X	X
<i>Crataegus monogyna</i>	„Stricta“	Säulen-Weißdorn	X	X
<i>Fagus sylvatica</i>	„Dawyck“ „Dawyck Gold“ „Dawyck Purple“	Rot-Buche		X
<i>Prunus padus</i>	„Albertii“ „Schloß Tiefurt“	Traubenkirsche	X	X
<i>Prunus sargentii</i>		Scharlach-Kirsche	X	X
<i>Pyrus calleryana</i> *	„Chanticleer“	Stadtbirne	X	X
<i>Pyrus communis</i>	„Beech Hill“	Stadtbirne	X	X
<i>Tilia cordata</i>	„Rancho“	Kleinkronige Winterlinde	X	X