

**Textteil zum Bebauungsplan  
„Pferdeklinik Buch“  
Nr. H-2022-1B**

Stand: 27.03.2024

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
BauNVO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
PlanZV	vom 18. Dezember 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. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. 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- Pferdeklinik / Gebäude (§ 11 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen:

- Anlagen, die der medizinischen Behandlung, Unterbringung und Versorgung von Pferden dienen
- Anlagen, die dem Betrieb einer Pferdeklinik nachrangig zugeordnet sind: Hierzu zählen unter anderem Behandlungs-, Unterbringungs- und Versorgungsmöglichkeiten anderer Tierarten, sowie Arznei- und Futtermittelhandel.
- Anlagen des Reitsports (u.a. Reithallen und offene Reitplätze)
- Büro und Verwaltungsgebäude, sofern Sie für den Betrieb einer Pferdeklinik genutzt werden.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Klinikbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**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.

Baumasse (BM) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)

Festgesetzt ist die maximal zulässige Baumasse (BM) 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 gewählten 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.

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.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die gemäß Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zu errichtenden Photovoltaikanlagen auf Stellplatzflächen.

**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 mit einer Längenbegrenzung von maximal 120 Metern.

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

**Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

**Seitlich offene Stellplätze (Carports)**

Seitlich offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

**Offene Stellplätze**

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in den für offene Stellplätze („St“) festgesetzten Flächen zulässig.

Offene Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

**Zufahrten**

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

**H. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
(§ 9 Abs.1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

Festgesetzt sind Flächen zur Rückhaltung, Reinigung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser an den Vorfluter entsprechend den Eintragungen im Planteil.

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

Private Grünflächen sind festgesetzt entsprechend den Eintragungen im Planteil.

**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 artenschutz-rechtlich geschützten Tierarten sind Glasfläche- und -fassaden mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> mit Schutzmaßnahmen zu versehen.

Schutz des Grundwassers

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

**K. 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. ,

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.

Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:

Bei Stellplatzflächen, auf denen keine Photovoltaikanlagen gemäß der Photovol-taik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) angelegt werden, gilt: Für je 5 angelegte Stell-plätze (PKW und LKW) ist zur Vermeidung von Hitzeinseln ein Laubbaum nach Pflanzliste 2 (siehe Anhang) in direkter räumlicher Nähe zu den Stellplätzen gleich-mäßig zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanz-periode gleichwertig zu ersetzen. (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-

18 cm, 3x verpflanzt). Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Sollten die Stellplatzflächen im Rahmen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) entsprechend überdacht werden, können auf die Baumpflanzungen auf Grund der zu erwartenden Verschattung verzichtet werden. Es ist stattdessen je 10 Stellplätze ein Pflanzbeet mit 10 m<sup>2</sup> in unmittelbarer räumlicher Nähe anzulegen. Diese sind mit einheimischen Gehölze wie zum Beispiel Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Weisdorn, Heckenkirsche, Hasel, Feldahorn, Schwarzer Holunder, Liguster, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball oder Salweide zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

#### Baumpflanzungen auf dem Grundstück:

Je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume im Planbereich können hierfür angerechnet werden. Verpflichtend zu pflanzende Bäume im Bereich von Stellplätzen werden jedoch nicht angerechnet.

#### Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken (pfg):

Zur Ortsrandeingrünung sind entlang der „pfg“ Fläche eine Feldhecke 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, Hundsrose, Weisdorn, Heckenkirsche, Hasel, Feldahorn, Schwarzer Holunder, Liguster, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Salweide. Die Pflanzung von einigen Bäumen wie Vogelkirsche, Esche, Holzbirne und Stiel-Eiche ist ebenfalls möglich.

Die Pflanzung ist zweireihig anzulegen. Je 10 laufende Meter Feldhecke sind 15 Sträucher zu pflanzen.

Die Ortsrandeingrünung darf, um die Zugänglichkeit der Grünflächen zu gewährleisten, bis zu fünfmal bei einer Breite von jeweils maximal fünf Metern unterbrochen werden.

Alle unter diesem Punkt vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme abzuschließen.

## **L. 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**

Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 5 BNatSchG)

#### *Fledermäuse*

Zum Ausgleich von eintretenden Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

A1: Bei Abriss der Bestandsgebäude muss Quartierersatz für Einzelquartiere der Zwergfledermaus und den nicht auszuschließenden Einzelquartieren einer Art/Arten der Gattung Myotis und vom Braunen Langohr geschaffen werden. Hierfür müssen an den geplanten Neubauten Fledermausquartiere in Form von 2 flächigen Quartiertypen oder 10 Fledermauskästen (Flachkästen) geschaffen werden. Integrierte Fledermausquartiere sind handelsüblichen Fledermauskästen vorzuziehen, da diese Form der Quartiere langjähriger ist und vielfältigere Anpassungsmöglichkeiten bzgl. des Hangplatzes aufgrund der Wetterlage oder Parasitendruck bietet. Hierbei gibt es zahlreiche Möglichkeiten wie etwa für Fledermäuse zugängliche, dekorative Fassadenverkleidungen oder die Integration von Fledermauskästen (Quartiersteinen) in das Mauerwerk oder in wärmegeämmte Fassaden (siehe Abb. 26 bis 28). Bei Gebäuden mit Flachdächern können Quartiere hinter der Attika unter Verwendung einer senkrechten Konterlattung geschaffen werden. Integrierte bzw. künstliche Quartiere sind möglichst hoch anzubringen. Eine detaillierte Beschreibung der Quartiere, Informationen zu Material und Maße ist in dem Leitfaden „Fledermausquartiere an Gebäuden“ des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2017) nachzulesen. Für die korrekte Konzeption der Quartiere ist eine Absprache mit einer Fachperson notwendig.

#### *Vögel*

A2: Zum Ausgleich für die entfallenden Brutplätze der Rauchschwalbe in dem ehemaligen Schweinestall sind neue Brutmöglichkeiten in den neuen Gebäuden/Stallungen im Plangebiet oder in den umgebenden landwirtschaftlichen Gebäuden zu schaffen. Neue Brutplätze können durch die Schaffung von Einflugmöglichkeiten für die Schwalben in geeignete Gebäude/Stallungen hergestellt werden. Unter Umständen kann schon durch dauerhafte Öffnung, bzw. das Kippen eines Fensters eine geeignete Einflugmöglichkeit geschaffen werden. Zur Sicherheit sind vier Kunstnester in dem betreffenden Gebäude/Stallung aufzuhängen. Ein Ausgleich kann auch durch die Anbringung von vier Kunstnestern in einem schon für Schwalben

zugänglichen und geeigneten Gebäude/Stall erfolgen. Anleitungen zum fachgerechten Anbringen der Kunstnester und evtl. gewünschter Kotbretter bieten die Hersteller der Kunstnester an.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 BNatSchG

##### *Fledermäuse*

V1: Der Abriss der Gebäude muss innerhalb der Wintermonate (Anfang Dezember bis Ende Februar) durchgeführt werden.

V2: Die Rodung von Bäumen mit Quartierstrukturen muss innerhalb der Wintermonate (Anfang Dezember bis Ende Februar) durchgeführt werden.

V3: Nach Möglichkeit sollten die vorhandenen Gehölze, insbesondere die Feldhecke im nordöstlichen Offenland des Plangebiets und die alten Bäume in der Hofstelle, erhalten bleiben.

V4: Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Jagdaktivität und Transferflüge in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden. Es sollte keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle erfolgen.

V5: Nächtliches Kunstlicht im Außenbereich nach Abschluss der Bauarbeiten sollte streng vermieden werden und nur wenn es unbedingt notwendig ist installiert werden (d.h. aus Sicherheitsgründen oder zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben). Sollte nächtliches Kunstlicht aus Sicherheitsgründen notwendig sein, sind dynamische Beleuchtungssysteme mit Bewegungssensoren einzusetzen, die nur bei Bedarf eingeschaltet werden. Lampen und Leuchten sollten relativ nah am Boden und gerichtet installiert werden, um eine Abstrahlung von Licht in umliegende Habitate oder den Himmel zu verringern und den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Die Eingänge neu geschaffener Fledermausquartiere sowie eine Pufferzone sollten vor direkter und indirekter Beleuchtung geschützt werden. Auch die vorhandenen und neu geschaffenen Gehölze, die Fledermäusen als Leitlinien dienen, dürfen nicht erleuchtet werden.

V6: Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden um ein Eindringen von Insekten zu verhindern; die Oberflächen der Lampengehäuse sollen nicht heißer als 60° C werden.

##### *Vögel*

V7: Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Ende September.

V8: Um eine Tötung von sich evtl. in dem Scheunengebäude aufhaltenden Eulenvögeln beim Abriss zu vermeiden, muss das Gebäude unmittelbar vor dem Abriss nach Eulenvögeln abgesucht werden.

Es wird empfohlen an bzw. in den neuen Gebäuden im Plangebiet einen Eulenkasten anzubringen.

### **C. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Werden bei Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **D. Abfallablagerungen, Grundwasser und Oberflächengewässer**

#### Funde

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

#### Grundwasser

Im Bereich des Planungsvorhabens ist 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 40.3 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 Ausstrichbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Lokal können unter der Lösslehmüberdeckung auch Festgesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) vorhanden sein.

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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen im Ausstrichbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Ausstrichbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) 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**

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. 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. Kampfmittelbeseitigung**

Der Stadt sind im Plangebiet derzeit keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

## **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. 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.

## **M. 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.

## **N. Planunterlage**

Die Planunterlage – im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV hat den Stand 27.03.2024.

## **O. Untersuchungen**

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung  
Büro Gekoplan, 74420 Oberrot  
vom 26.10.2022
2. Verkehrstechnische Stellungnahme  
Büro Grimm Ingenieure, 73479 Ellwangen  
vom 15.03.2023

## **P. 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 27.03.2024

.....  
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka

ENTWURF

## Anhang:

### Pflanzliste 1: Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksfläche.

Daneben sind alle Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Mispel, Quitte, Walnuss, Zwetschge) zulässig, welche als Erziehungsform Halb- oder Hochstammbäume sind.

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

Baumart	Deutscher Name	Bedeutung für ...	
		Insekten	Vögel
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	X	X
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X	X
<i>Betula pendula</i>	Birke		X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		X
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche		X
<i>Malus floribunda</i>	Vielblütiger Apfel	X	
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	X	
<i>Malus spec.*</i>	Zieräpfel	X	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		X
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel	X	X
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	X	X
<i>Pyrus calleryana*</i>	Stadtbirnen	X	X
<i>Pyrus communis</i>	Stadtbirnen	X	X
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	X	X

## Pflanzliste 2: Bäume im Bereich von Stellplätzen

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

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

Baumart	Deutscher Name	Bedeutung für ...	
		Insekten	Vögel
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	X	X
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X	X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		X
<i>Crataegus laevigata</i>	Echter Rotdorn	X	X
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche		X
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	X	X
<i>Prunus sargentii</i> *	Scharlach-Kirsche	X	X
<i>Pyrus calleryana</i> *	Stadtbirne	X	X
<i>Pyrus communis</i>	Stadtbirne	X	X
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	X	X