

**Textteil zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Süd-Ost III"
Nr. 231**

Stand: 27.06.2013

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
BauNVO	i.d.F.v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
PlanzVO	i.d.F.v. 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

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

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)**

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

1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten; insbesondere sind dies:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogeriewaren, Apothekerwaren
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
- 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

2. Lagerplätze

3. Tankstellen

d) Nicht zulässige Arten von gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (i.V.m. 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten jeglicher Art.

2. Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1. Zulässige Arten von Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

2. Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wenn diese Anlagen ausschließlich betriebsgebunden eingerichtet werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Billard-Cafés, Nachtbars, u. ä.)
- Einzelhandelsbetriebe für
 - Lebensmittel
 - Drogerie
 - Textilien
 - Schuh- und Lederwaren
 - Elektro / Unterhaltungselektronik
 - Heimtextilien / Tapeten
 - Haushaltswaren / Keramik
 - Bau- und Hobbymärkte

3. Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern diese nicht erheblich belästigen. Insbesondere sind die jeweiligen Grenzwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Wohngebiet Kreuzberg IV und im Ortsteil Ingersheim für Wohngebäude einzuhalten.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Anlagen, die im förmlichen Verfahren nach dem Bundesimmissionschutzgesetz (BlmSchG) genehmigungspflichtig sind.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Leiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind.

- c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Spielhallen, Billard-Cafés, Nachtbars, u. a.)
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen

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

1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundflächen (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

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

a) Höhe der Gebäude

Die Höhen baulicher Anlagen (Gebäude) werden festgesetzt durch maximale Gebäudehöhen (GHmax) – gemessen von dem Mittel der angrenzenden Straßenhöhe bis Oberkante Dachhaut am First / oberster Attika. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Straße von der das Gebäude erschlossen ist. Die Maximalmaße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt.

Die Höhe GHmax kann mit technisch bedingten Aufbauten über bis zu 10% der baulichen Grundfläche um max. 3,0 m überschritten werden.

b) Höhe der sonstigen baulichen Anlagen

Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und die die Höhe von 5,0 m überschreiten, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhe wird jeweils gemessen vom niedrigsten Punkt der Anlage mit vorhandenem gewachsenem Gelände bis Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

3. Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die zulässige Baumasse (BMZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

4. Lärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nach A. 1.a) und b), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent nachts $L_{EK, \text{nachts}}$ in dB(A)/m ²
Teilfläche 1 (TF 1)	40
Teilfläche 2 (TF 2)	48
Teilfläche 3 (TF 3)	49

Tabelle: Emissionskontingente nachts

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A (Bezugspunkt: X = 3.579.181,00 m, Y = 5.442.938,84 m; Sektorbereich: 20° bis 211°) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, \text{zus nachts}}$ in dB (A)/m ²
A	5

Tabelle: Zusatzkontingent nachts

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK, i} + L_{EK, \text{zus}, k}$ zu ersetzen ist.

C. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschriften

1. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO)
2. abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) ohne Längenbeschränkung.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Gebäudekante und öffentlicher Verkehrsfläche. Zulässig in diesen Flächen sind jedoch Fahrradabstellanlagen, Einfriedigungen und Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

F. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1. Sichtfelder:

Bepflanzungen, Einfriedigungen, Werbeanlagen usw. dürfen innerhalb dieser Flächen die Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht

überschreiten.

2. Anbauverbot entlang der B 290:
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, auch soweit solche nicht genehmigungspflichtig sind, sind unzulässig. Dies gilt auch für Anlagen wie z. B. Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen/Sammeltafeln.

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

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

H. Zu- und Abfahrtsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsflächen Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen. Darüber hinaus sind je Grundstück die Zu- und Ausfahrten begrenzt; sie richten sich nach der Grundstückslänge, gemessen jeweils entlang der Straße:
- bis 50 m Länge: eine Zu- und Ausfahrt mit max. 7,0 m Breite
 - ab 50 m Länge: zwei mal max. 6,0 m Breite.

I. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Umspannstation.

J. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung „Eingrünung und Ausgleichsfläche“ und „Retention und Eingrünung“ festgesetzt. Eine entsprechende Bepflanzung gemäß Pflanzgeboten und Pflanzenlisten ist zu beachten.

K. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Alle innerhalb des Geltungsbereiches auf Dachflächen entstehenden Niederschlagswässer sind über ein modifiziertes Mischsystem dem Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuleiten.

L. Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)

Das Flurstück Nr. 1003, das östlich an die B 290 angrenzt, wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

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

1. Lichtquellen
 - a) Beleuchtungsanlagen sind so zu platzieren, dass sie konsequent vom Vogelrastgebiet südlich des Weidenbachs wegstrahlen;

- b) Bestrahlung oder Beleuchtung hoch gelegener Gebäudeteile sind nur zulässig, wenn sie nicht nach Süden abstrahlen. Werbeanlagen, die nicht stark abstrahlen, sind nach Süden ausnahmsweise zulässig.
- c) Es sind alle Lichtquellen bei Nacht zu unterlassen, die nicht im Zusammenhang mit der Sicherheit stehen bzw. einen gesicherten Arbeitsablauf sicherstellen.
- d) Im Plangebiet sind nur Insekten schonende Beleuchtungsanlagen zu verwenden.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebietes sind weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in verschiedene Schutzgüter erforderlich, um das Kompensationsdefizit auszugleichen.

N. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den im Plan mit Planzeichen "Lr" gekennzeichneten Flächen bestehen Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers. Für Unterhaltungsarbeiten sind die Flächen den Versorgungsträgern zugänglich zu machen. Sämtliche Rechte sind auf Dritte übertragbar.

1. Lr 1 = unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadt Crailsheim: Die Flächen der unterirdischen Abwasserkanäle dürfen, auch wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, nicht überbaut werden. Es dürfen keine Anpflanzungen und Anlagen gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Die Flächen sind zu Instandsetzungszwecken auf Anforderung freizumachen.
2. Lr 2 = Leitungsrecht zugunsten der EnBW ODR AG: Innerhalb des Schutzstreifens sind Bäume nur bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig und müssen durch Rückschnitt dauerhaft und regelmäßig auf dieser Höhe gehalten werden.

O. Pflanzgebote / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Pflanzgebote

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Der Stammumfang von Einzelbäumen zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18-20 cm zu betragen (gemessen in 1m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die Verwendung von exotischen und standortfremden Nadelgehölzen ist unzulässig.

- a) Im Baugebiet sind zur Straßenbegrünung auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraßen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume festgesetzt (Pflanzliste 3).

- b) Bäume auf privaten Grundstücken:
Je Baugrundstück ist pro 800 m² Bauland mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Begrünung der privaten Grundstücksfläche:
Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen der Pflanzgebote können in Anrechnung gebracht werden.
- d) Pflanzgebot 1 (Pfg 1) auf GE-Fläche entlang der östl. und südl. Plan-
gebietsgrenze:
Auf dem 2 m breiten Pflanzgebotsbereich entlang der jeweils östlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze sind streifenförmige Hecken mit Sträuchern der Pflanzenliste 2 (je 1 lfm mindestens drei Sträucher) zu pflanzen und zusätzlich pro 50 lfm Grenzlänge als Baumgruppe drei hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1.
- e) Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Eingrünung des Gebietsrandes:
Die gekennzeichnete 2,0 m breite Grünfläche parallel zum Randweg ist mit Sträuchern der Pflanzliste 2 als freiwachsende Hecke zu gestalten.
- f) Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Anlage eines Feldgehölzes:
Auf der am südlichen Gebietsrand gelegenen Ausgleichsfläche sind Feldgehölze aus den Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen.
- g) Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – extensive Wiesennutzung:
Die gekennzeichnete Fläche ist als einschürige, extensive Magerwiese zu bewirtschaften. Entlang des Randweges und der Straße A ist ein 10 m tiefer Gehölzstreifen anzulegen. Die Gehölze sind aus den Pflanzenlisten 1 und 2 zu entnehmen.
- h) Pflanzgebot 5 (Pfg 5) – Eingrünung Grundstücke an Sulzbrunnenstra-
ße:
Die gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und hochwachsende Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 anzulegen.
- i) Bei der Anlage von Stellplätzen ist für 5 PKW-Stellplätze bzw. für 4 LKW-Stellplätze zusätzlich mindestens ein standortheimischer Laub-
baum der Pflanzenliste 1 anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume sind neben den Stellplätzen in einem nicht über-
fahrbaren Pflanzbeet anzupflanzen. Die Bäume werden nicht auf die sonstige anzupflanzende Zahl von Bäumen angerechnet.

2. Beispielhafte Pflanzenlisten:

- a) Pflanzenliste 1: Bäume

Elsbeere	Sorbus torminalis
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche	Quercus robur
Chin. Wild-Birne (Stadtbirne)	Pyrus calleryana 'Chanticleer'

b) Pflanzenliste 2:

Hasel	Corylus avellana
Heckenrose, Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

c) Pflanzenliste 3:

Chinesische Wild-Birne (Stadtbirne)	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Hainbuche, Sorte	Carpinus betulus 'Fastigiata' oder Frans Fontane'
Mehlbeere	Sorbus aria

3. Pflanzbindung

Der gekennzeichnete Einzelbaum an der Sulzbrunnenstraße ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen. Während der Bauphase ist der Baum gemäß DIN 18920 ausreichend vor Beschädigungen zu schützen.

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. Grundwasser

Auf bereichsweise hoch stehendes sowie betonangreifendes Grundwasser und den geotechnischen Bericht des Geologischen Büros Weid-Lachs, Fichtenaunau, vom 13.11.2012 wird verwiesen.

Zur Klärung der geotechnischen und der hydrogeologischen Verhältnisse wird vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

C. 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.

D. Baugrund

Auf den geotechnischen Bericht des Geologischen Büros Weid-Lachs, Fichtenaunau, vom 13.11.2012 wird verwiesen.

E. Artenschutz

Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen zum Artenschutz (BNatSchG i.V.m. artenschutzrechtlichem Gutachten) darf die Baufeldräumung nur zwischen Anfang Oktober und Anfang März erfolgen. Auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Umweltzentrums Kreis Schwäbisch Hall, Schwäbisch Hall vom 15.11.2010 wird verwiesen.

F. 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.

G. Abfallablagerungen

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das zuständige Abfallwirtschaftsamt des Landratsamt Schwäbisch Hall unterrichtet werden.

H. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

I. Kampfmittelbeseitigung

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. Geothermie

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

K. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen aufzufangen.

Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 6 m³ betragen. Das Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser verwendet oder als Grünflächenbewässerung wieder zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden. Zur Ableitung von Starkregen sollten die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

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

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

Das Sammeln von Niederschlagswasser ist wünschenswert im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. Hierdurch wird ein Beitrag zum Erhalt des Wasserkreislaufs als natürliche Lebensgrundlage geleistet und die Grundwasserneubildung gefördert.

L. Entwässerung der südlich der Straße A gelegenen Grundstücke

Eine Freispiegelentwässerung der Untergeschosse v. a. der südlichen Grundstücke ist nicht möglich. Das Abwasser muss hier per Hebeanlage in die Kanalisation entsorgt werden.

M. Straßenbeleuchtung

Gemäß § 126 Abs. 1 BauGB hat der Grundstückseigentümer 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.

N. Beleuchtung von Gebäuden und Parkplätzen

Die Beleuchtung von Gebäuden und Parkplätzen darf nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 290 zu beeinträchtigen.

O. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen ergänzen den Bebauungsplan unter fachlichen Gesichtspunkten:

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Umweltzentrums Kreis Schwäbisch hall e. V., Schwäbisch Hall vom 15.11.2010

2. Umweltbericht der Planungsgruppe für Ökologie und Information, Unterensingen vom 07.12.2012.
3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der Planungsgruppe für Ökologie und Information, Unterensingen vom 07.12.2012.
4. Geotechnischer Bericht des Geologischen Büros Weid-Lachs, Fichtenau, vom 13.11.2012
5. Geräuschkontingentierung des Büros rw bauphysik, ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall vom 24.01.2012
6. Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Grimm, Ellwangen vom November 2012.
7. Verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Grimm, Ellwangen vom 18.10.2012.

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

Bearbeitung:

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Stuttgart / Waiblingen, den 27.06.2013

.....
Dipl. Ing. Michel Breuninger

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim
SG Stadtplanung

Crailsheim, den 27.06.2013

.....
Klaus Ehrmann

Ausgefertigt:

Stadtverwaltung Crailsheim

Crailsheim, den

.....
Herbert Holl, Bürgermeister