

Textteil zum einfachen Bebauungsplan "Hagenhof" Nr. 316

Stand: 26.01.2018

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzVO	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. 2017, S.606)

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. Dorfgebiet -MD- (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind (§1 (6) Nr.1 BauNVO):

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 , in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, sowie die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen



- Gartenbaubetriebe

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

1. Überbaubare Grundflächen

Auf die Ausweisung von Baulinien und Baugrenzen im Bestand wird verzichtet.

Für die gekennzeichneten Flächen (eingefärbt) ist eine Bebauung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Auf die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird verzichtet.

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

Auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

C. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Auf die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird verzichtet.

D. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig.

E. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet.

F. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es wird auf eine Festlegung, die die Anzahl der Wohnungen beschränkt, verzichtet.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Auf eine Festlegung der Höhenlage derselben wird verzichtet, da keine weiteren Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum notwendig sind.

Die im Lageplan festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dienen als Verkehrsflächen mit besonderer Gestaltung (Mischverkehrsfläche) dem Gehen, Radfahren sowie dem fließenden und ruhenden



Kfz-Verkehr

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

Die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen wird festgesetzt.

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

Im Plangebiet befindet sich im südlichen Teil eine Leitung des Zweckverbands Wasserversorgung Jagstgruppe. Vor Arbeiten im Sicherheitsstreifen ist die genaue Lage der Leitung durch vorsichtige Freilegung zu erkunden.

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich ein eine Freispiegelleitung zum Regenwasserabfluss die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Crailsheim belegt wird

J. Flächen für Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauGB)

Tiefgaragen:

Tiefgaragen sind unzulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports):

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Dachbegrünung:

Flachdächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Offene Stellplätze:

Offene Stellplätze sind nur zulässig mit einem Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Erschließungsstraße.

Wasserdurchlässige Beläge:

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf pro Grundstück nur ein max. 5,0 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt weitgehend wasserundurchlässig befestigt werden. Alle darüber hinausgehenden Stellplätze oder Zufahrten dürfen nur mit offenen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf privaten Flächen ab 150 m² Wohnfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden.

Im Geltungsbereich wird auf einem Grundstück eine Fläche zum Erhalt der dortigen Feldheckenstruktur festgesetzt. Die Fläche ist von einer Bebauung



freizuhalten, zu Pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

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

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

Zeitraum für Baumfällungen und Baufeldräumungen:

Baumfällungen dürfen nicht während der Vogelbrutzeit vorgenommen werden. Gehölzarbeiten müssen deshalb in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28./29 Februar erfolgen.

Hinweis:

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros GEKPLAN, Oberrot, vom 11.12.2016 und vom 19.10.2017 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.

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. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Der historische Siedlungskern von Hagenhof ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüfball 3M) ausgewiesen. Beim Vollzug der Planung können daher 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. Auf mögliche Kostenertragungspflichten von Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

B. Abfallablagerungen und Grundwasser

Funde:



Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich 30.0 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.

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 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.

D. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Ausstrichgebiet von verkarstungsfähigen Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper: frühere Bezeichnung: Gipskeuper), deren Mächtigkeit nicht genau bekannt ist.

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/tonigen-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 hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösungen im Untergrund sollte von der Errichtung 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.

E. 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.

F. 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.

G. 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.

H. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder



der für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§126 Abs. 1 BauGB)

I. 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.

J. Planunterlage

Die Planunterlage – im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV hat den Stand 26.01.2018

K. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro GEKOPLAN; Oberrot, vom 11. Dezember. 2015 und vom 19. Oktober 2017.

L. 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.

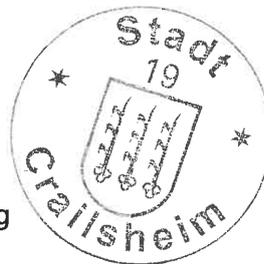
Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 05.03.2018

C. Cichon

Carolin Cichon M.Sc.

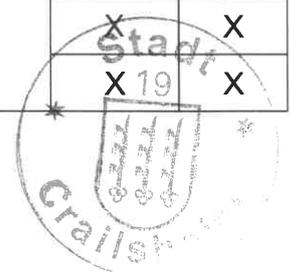


Pflanzliste 1: Bäume auf Privatflächen ab 150 m² Wohnfläche

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.

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

Botanische Namen Deutscher Name	Sortenvorschlag	Baummerkmale ...			Bedeutung für	
		Höhe in m	Breite in m	Sonstiges	Insek- ten	Vögel
Acer campestre Feld-Ahorn	‚Green Column‘	8 – 12	5	Herbstfärbung	X	X
	‚Nanum‘	4 – 8	3 – 4	Kugelform	X	X
Acer platanoides Spitzahorn	‚Columnare Typ Ley I‘	8	3 - 4		X	X
	‚Globosum‘	6	5 – 6	Kugelform	X	X
Betula pendula Sand-Birke	‚Fastigiata‘	15	4 - 6			X
	‚Laciniata‘	12	4 - 5			X
Carpinus betulus Hainbuche	‚Fastigiata Monument‘	4 – 6	1 – 2	Langsam wachsend		X
	‚Frans Fontaine‘	12-20	3 - 4			X
Cornus mas Kornelkirsche		5 – 6	3 - 5	Blüte!, Frucht essbar, Herbstfärbung	X	X
Crataegus monogyna Säulen-Weißdorn	‚Stricta‘	6 – 7	2 - 3	Duft, Blüte, Fruchtschmuck	X	X
Fagus sylvatica Rotbuche	‚Dawyck‘	15-20	3			X
	‚Dawyck Gold‘	5-10	3	Austrieb goldgelb		X
	‚Dawyck Purple‘	8-12	3	rotes Blatt		X
Malus floribunda Vielblütiger Apfel	---	4 – 5	4 – 6		X	X
Malus spec.* Zieräpfel	‚Evereste‘	6 - 8	3 - 5	reich blühend, Fruchtschmuck, Früchte essbar aber sauer	X	X
	‚Makamik‘	4 - 6	4 - 6		X	X
	‚Prof. Sprenger‘	5 – 8	4 - 5		X	X
	‚Rudolph‘	5 – 6	4 - 5		X	X
	‚Street Parade‘	5 - 6	3 - 4		X	X



Prunus cerasifera* Blutpflaume	‚Nigra‘	5 – 8	3 – 5	Blüte, rotes Laub, Früchte essbar	X	X
Prunus fruticosa* Kugel- Steppenkirsche	‚Globosa‘	4 – 5	2 - 3	Herbstfär- bung!	X	X
Prunus mahaleb Steinweichsel		4 -6	2 – 4	Blüte, Duft	X	X
Prunus padus Traubenkirsche	‚Albertii‘	6 - 8	4 - 5	Blüte, Duft	X	X
	‚Schloß Tiefurt‘	9 - 12	6 - 8		X	X
Pyrus calleryana* Stadtbirne	‚Chanticleer‘	8 - 12	5	Blüte, Herbst- färbung	X	X
Pyrus communis Stadtbirne	‚Beech Hill‘	8 - 10	5 - 7	Blüte, Herbst- färbung	X	X
Pyrus salicifolia* Weidenblättrige Birne	‚Pendula‘	4 – 7	3 – 4	graues Laub, „Olivener- satz“	X	
Tilia cordata Kleinkronige Winterlinde	‚Rancho‘	8 – 12	4 – 6	Duft, Herbst- färbung	X	X

