

**Textteil zum Bebauungsplan  
"Fliegerhorst, 1. Änderung"  
Nr. 240.1**

Stand: 01.12.2022

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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

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

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

Sonstiges Sondergebiet - SO Betreuungseinrichtungen / Kultur -  
(§ 11 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen

- Schul- und Betreuungseinrichtungen,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- zugehörige Nutzungen untergeordneter Art.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnnutzungen (z.B. für Hausmeister, Betreuungspersonal oder Internatsnutzung), die den zulässigen Hauptnutzungen zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils. Es gelten die Bestimmungen der BauNVO entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO.

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

Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GH max). Die Maße sind durch Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen festgelegt.

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante der Attika bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. dem höchsten Punkt des Daches (z.B. First) bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe sind auch die Außenwände eines zu allen Seiten rückversetzten Staffel- oder Vollgeschosses mit einzubeziehen.

**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 ausnahmsweise aus technischen Gründen und zur Sicherung barrierefreier Gebäudezugänge von bis zu +/- 0,50 m zulässig.

**D. Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 und 23 BauNVO)**

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend dem Planteil.

Zulässige Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen (auf § 5 (Anforderungen an Einfriedungen) der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen).

**E. Bauweise  
(22 BauNVO)**

Entsprechend Planschrieb in den Nutzungsschablonen ist festgesetzt:

Die abweichende Bauweise „a“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Die Fassaden sind spätestens alle 30,0 m vertikal zu gliedern.

**F. Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB)**

Garagen, überdachte- und offene Stellplätze

Garagen, überdachte- und offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

**G. Regelungen des Wasserabflusses / Regenrückhaltung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Es ist 50 % des Regenrückhaltevolumens auf privater Fläche zu erstellen. Es ist je 1.000 m<sup>2</sup> Dachfläche 20,4 m<sup>3</sup> Speichervolumen herzustellen und es dürfen je 1.000 m<sup>2</sup> Dachfläche 2,6 l / s abgeleitet werden.

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

Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>2</sup> Dachfläche sind zu begrünen.

Wasserdurchlässige Beläge

Pro Grundstück dürfen maximal drei, max. 5,0 m Breite Zufahrten angelegt und weitgehend wasserundurchlässig befestigt werden. Sofern aus betrieblichen Gründen erforderlich, können weitere Zu- und Abfahrten ausnahmsweise zugelassen werden. Alle darüber hinausgehenden Zufahrten sowie Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen oder teildurchlässigen Belägen wie Schotterrassen, Verbundsteinen mit Sickerfugen, Drainagesteinen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche darf mit maximal zwei maximal 5,0 m breiten Zufahrt überplant werden. Auf Teil I, Punkt K des Textteils (Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) wird verwiesen.

#### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

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

Die östliche Hälfte des Plangebiets ist nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 30.11.2021 Lebensraum einer Zauneidechsenpopulation.

Mit einer Bebauung des Plangebiets würde ohne vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Es ist deshalb notwendig, die Zauneidechse vor dem Eingriff aus dem Eingriffsbereich, zu vergrämen oder in ein neues Habitat umzusiedeln.

Vor der Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich muss die Habitatqualität der Fläche, in welche die Tiere vergrämt werden, durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden. Zur Aufwertung sind in der Fläche Versteckmöglichkeiten durch Einbringungen von Steinen und Holz und / oder das Anpflanzen einzelner Sträucher zu schaffen. Durch eine extensive Mahd der Gras- / Krautvegetation wird der Strukturreichtum gefördert.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen können innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Ein flächenexterner Ausgleich ist nicht erforderlich.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

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

- Gehölzrodungen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die Vogelbrutzeit reicht von Anfang März bis Ende September. Die Gehölzrodungen sind mittels Handfällungen und ohne Einsatz von schwerem Gerät zum Schutz der in ihren Bodennestern winterschlafhaltenden Haselmäuse durchzuführen.

- Vor der Baufeldräumung müssen die Zauneidechsen, die im Eingriffsbereich leben, vergrämt werden. Die Vergrämung muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung von einer fachlich geeigneten Person umgesetzt werden.
- Der Saum des Gehölzsteifens im Norden des Plangebiets darf während der Bauarbeiten zum Schutz der Haselmaus nicht befahren werden. Zudem ist der Saum von Ablagerungen freizuhalten.

### Empfehlung für die Planung

Für die nachgewiesenen Wildbienen wird die Anlage weiterer mehrjähriger Blühflächen im Plangebiet empfohlen. Insgesamt soll eine Gesamtfläche von 200 m<sup>2</sup> mit einer autochtonen Wildblumenmischung ohne Phacelia angesät werden. Auch Offenbodenstellen in Form von Erdwällen oder z.B. unbefestigten Wegen sollten in die Planung einfließen.

Bezüglich der Angaben zum Artenschutz wird auf die naturschutzrechtlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 30.11.2021 verweisen.

## **I. Mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Flurstück Nr. 2409/54 ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Crailsheim GmbH, betreffend der Duldung einer Erdgasleitung, belastet. Die entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht gekennzeichnet.

Die Erdgasleitung ist mit einer Schutzstreifenbreite von jeweils 2,0 m beidseitig der Rohrachse gesichert. Die Breite des Schutzstreifens entspricht der Breite des im Planteil festgesetzten Leitungsrechts.

Im Schutzstreifen sind das Anlegen von Baugruben, Einbringen von Fundamenten, Schlagen von Pfählen oder Montageankern, Sprengungen und Krafteinflüsse durch Preßgruben nicht gestattet. Außerdem dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher im Schutzstreifen gepflanzt werden.

Die Fläche muss jederzeit für erforderliche Arbeiten zum Betrieb, der Untersuchung, Unterhaltung, Änderung oder Erneuerung, vom Begünstigten oder einem von ihm Beauftragten, betreten und befahren werden können.

**J. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aufgrund der, auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Sondergebiete mit schutzwürdigen Nutzungen (45-65 dB(A) zu Tageszeiten, 35-65 dB(A) zu Nachtzeiten) teilweise überschritten. Zum Schutz vor Geräuschmissionen sind daher geeignete Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Auf DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) wird verwiesen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Einhaltung der Orientierungswerte zu erbringen.

Auf die fachtechnischen Stellungnahmen des Büros rw Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall, vom 18.07.2016 (Nr. S 16660 SIS) und 08.12.2021 wird hingewiesen.

**K. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

1. Begrünung von Stellplatzanlagen

Bei der Anlage von Stellplätzen ist nach je 5 angefangenen Stellplätzen mindestens ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 (Anlage) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen.

Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet von mindestens 10,0 m<sup>2</sup> offener Bodenfläche anzupflanzen. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

2. Begrünung von Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist je 1.000 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen.

Auf den Grundstücken vorhandene Baumbestände können hierbei angerechnet werden. Gepflanzte Bäume im Bereich von Stellplätzen nach Nr. 1 oder im Bereich von Flächen mit Pflanzgebot sind jedoch nicht anrechenbar.

Überdies sind alle unbebauten Flächen und nicht als Erschließungsflächen genutzten Bereiche zu begrünen und mit Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

### 3. Fassadenbegrünung von Garagenwänden und sonstigen Nebenanlagen

Geschlossene Wände von Garagen und Carports sowie Wände sonstiger Nebengebäude sind ab einer Wandfläche von 10 m<sup>2</sup> mit kletternden Gehölzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Vorgeschlagen werden:

- Kletterrosen,
- Geißschlinge (*Lonicera periclymenum*),
- Gold-Geißschlinge (*Lonicera tellmanniana*),
- Feuer-Geißschlinge (*Lonicera heckrottii*) oder
- andere schlingende *Lonicera*-Arten,
- Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*),
- Kiwi (*Actinidia chinensis*),
- Spalierobst,
- Blauranke (*Wisteria sinensis*),
- Klettertrompete (*Campsis radicans*) oder
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* oder *P. tricuspidata*).

### 4. Pflanzgebotsstreifen für die Grundstückseingrünung

Zur Grundstückseingrünung ist im Planteil ein 5,0 m breiter Pflanzgebotsstreifen - pfg –festgesetzt.

Die Hecke ist gemäß Pflanzliste 2 (Anlage) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Auf Teil I, Punkt D (Überbaubare Grundstücksflächen) sowie Punkt H (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Unterpunkt wasserdurchlässige Beläge) des Textteils wird verwiesen.

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

## **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. 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.

### **C. Abfallablagerungen und Grundwasser**

#### Funde

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

#### Grundwasser

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrund- bzw. Altlastenerkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2,0 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehend 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 Wasserschutzbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.



## **D. Bodenschutz / Erdaushub**

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei 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, Bewirtschaftungserleichterungen oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebiets 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 der Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VgV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u.a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebiets einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit den Baugrund- bzw. Altlastenerkundungen an.

## **E. Geotechnik und Baugrund**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet quartäre Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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 lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sicherbecken, Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

Auf das ingenieurgeologische Übersichtsgutachten (Baugrundgutachten) zum Bebauungsplan „Fliegerhorst“ des geologischen Büros Günther Weid-Lachs, 74579 Fichtenau, vom 21.06.2008 wird verwiesen.

## **F. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden 2009 alle bekannten Bodenverunreinigungen beseitigt. Auf den Kurzbericht zur fachgutachterlichen Begleitung des Büros CDM Smith Consult GmbH, 74564 Crailsheim, vom 20.01.2010 wird verwiesen.

Aufgrund der Nutzungshistorie besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei Baumaßnahmen bisher unbekannte Altlasten, auch Leitungsreste, etc. gefunden werden. Sollten 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.

## **G. 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.

## **H. Kampfmittelbeseitigung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Verdachtspunkte für Kampfmittel bekannt.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung des Gebiets Fliegerhorst kann das Vorhandensein von, noch unbekanntem Kampfmitteln, jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund muss vor Baubeginn eine Einweisung durch den Kampfmittelräumdienst erfolgen. Beim Auffinden von Kampfmitteln ist unverzüglich die örtliche Polizei einzuschalten.

## **I. 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)

## **J. Umfeld von Bahnanlage**

### Emissionen aus dem Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrischste Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

### Beleuchtungsanlagen und Werbung

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherren entsprechende Abschirmungen anzubringen.

### Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld von Bahnanlagen

Bei Planungen und Baumaßnahmen (z.B. Kranschwenkbereich) im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der

Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebs zu beachten sind.

### Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Solche Bepflanzungen sind daher nach der Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ der Deutschen Bahn AG zu planen und herzustellen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können.

## **K. 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.

## **L. Planunterlage**

Die Planunterlage – im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV hat den Stand 30.08.2019.

## **M. Untersuchungen**

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten (Baugrundgutachten) zum Bebauungsplan „Fliegerhorst“  
Geologisches Büro Günther Weid-Lachs, 74579 Fichtenau  
vom 21.06.2008
2. Kurzbericht zur fachgutachterlichen Begleitung  
„Rückbau Schlacke ehemaliger Sportplatz“  
CDM Smith Consult GmbH, 74564 Crailsheim  
vom 20.01.2010
3. Prüfung der Immissionsverträglichkeit des geplanten Baugebiets  
„Friedrich-Bergius-Straße“ in Crailsheim im Hinblick auf  
gewerbliche Geräuschemissionen und auf Geräusche des Schienenverkehrs  
Büro rw Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall  
vom 18.07.2016.

4. Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum geplanten Baugebiet „Fliegerhorst, 1. Änderung“ in Crailsheim  
Büro Gekoplan, 74420 Oberrot,  
vom 24.08.2020.
5. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Fliegerhorst, 1. Änderung“  
Büro Gekoplan, 74 420 Oberrot  
vom 30.11.2021.
6. Überprüfung der Immissionsverträglichkeit des geplanten Baugebiets „Friedrich-Bergius-Straße“ in Crailsheim unter Berücksichtigung der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Schule“  
Büro rw Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall  
vom 08.12.2021.

## **N. 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 01.12.2022

.....  
Andreas Groß M. Eng.

**Anhang:**  
**Pflanzlisten für das Baugebiet**  
**„Fliegerhorst, 1. Änderung“ Nr. 240.1**

**Pflanzliste 1: Bäume im Bereich von Stellplätzen**

Baum-Pflanzliste für 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.

Baumart	Sortenvorschlag	Deutscher Name	Bedeutung für ...	
			Insekten	Vögel
Acer campestre	„Elsrijk“ „Green Column“	Feld-Ahorn	X	X
Acer platanoides	„Columnare Typ Ley I“ „Globosum“	Spitzahorn	X	X
Amelanchier arborea	„Robin Hill“	Felsenbirne		X
Carpinus betulus	„Fastigiata Monument“ „Frans Fontaine“	Hainbuche		X
Crataegus laevigata	„Paul’s Scarlet“	Rotdorn		X
Crataegus lavalleyi	„Carrierei“	Apfel-Dorn	X	X
Fraxinus ornus		Blumen-Esche		
Prunus padus	„Albertii“ „Schloß Tiefurt“	Traubenkirsche	X	X
Prunus sargentii		Scharlach-Kirsche	X	X
Sorbus intermedia	„Brouwers“	Mehlbeere		
Tilia cordata	„Rancho“	Kleinkronige Winterlinde	X	X

## Pflanzliste 2: Sträucher auf privaten Freiflächen (Hecke)

Gehölzart	Deutscher Name	Bedeutung für...		
		Insek- ten	Vögel	Hasel- maus
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		X	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		X	X
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	X	X	
<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartriegel	X	X	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß		X	X
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	X	X	X
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	X	X	X
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen	X	X	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	X	X	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißschlinge	X	X	X
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	X	X	
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	X	X	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X	X	X
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	X	X	
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	X	X	
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose	X	X	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	X	X	
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	X	X	X
<i>Salix caprea</i>	Salweide	X	X	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	X		
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	X	X	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	X	X	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	X	X	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	X	X	