

**Textteil zum Bebauungsplan
"Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße"
Nr. A-2019-1B**

Stand: 23.06.2021

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)**

Urbanes Gebiet -MU- (§ 6a BauNVO)

- a) Zulässige Arten von Nutzungen
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Unzulässige Arten von gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen.

- c) Unzulässige Arten von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

**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. Darüber hinaus darf die zulässige GRZ beim Bau von Tiefgaragen (wenn eine Erdüberdeckung von mind. 0,5 m gegeben ist), Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bis auf eine Höchstgrenze von 0,8 überschritten werden.

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

Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

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 (GBH 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 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 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.

Die obersten Geschosse der Gebäude müssen im Gebiet MU 3 auf der Westseite einen durchgängigen Rücksprung von 1,50 m sowie im Gebiet MU 4 auf der Westseite einen durchgängigen Rücksprung von 2,50 m einhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind, um mindestens 1,50 m (MU3) bzw. 2,50 m (MU4), zurückgesetzte Gebäudeteile.

In Gebiet MU 4 ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und Terrassen auf der Westseite der Gebäude bis zu einer Tiefe von 2,50 m und Breite von 6,00 m zulässig, sofern der Anteil der Balkone und Terrassen 50 % der Breite der jeweiligen Außenwände nicht überschreiten. Die landesrechtlichen Vorgaben zum Abstandsflächenrecht bleiben unberührt.

Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sowie innerhalb eines Abstandes von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flächen für Elektroverteilungs- und Abfallsammelanlagen.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sind nur bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der gewählten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

**E. Bauweise
(§ 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:

Offene Bauweise - o - (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**F. Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports) sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in den für Garagen („GA + F“ - Garagen und Fahrradabstellanlagen)

festgesetzten Flächen zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (seitlich offene Carports) und Fahrradabstellanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auf der gesamten Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Sie sind, soweit sie nicht überbaut sind bzw. als Gehfläche, Spielfläche, Zufahrt, Terrasse oder für zulässige Nebenanlagen genutzt werden oder es sich um die Einhausung von Zufahrten handelt, mit mindestens 50 cm Erde zu überdecken und zu bepflanzen bzw. zu begrünen. Die Bepflanzung bzw. Begrünung sind dauerhaft zu erhalten.

Offene Stellplätze

Offenen Stellplätze sind innerhalb der Baufenster bzw. in den für Stellplätze festgesetzten Flächen („St“ und „P“) zulässig.

Zusätzlich sind offene Stellplätze

- im Gebiet MU 1 und MU 2 auf der gesamten Grundstücksfläche sowie
- im Gebiet MU 4 im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sowie im Bereich zwischen Flächen für Garagen / Fahrradabstellanlagen und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Gebiet MU 3. Im Gebiet MU 3 sind offene Stellplätze allgemein unzulässig.

Wasserdurchlässige Beläge

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf pro Grundstück nur ein max. 6,0 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt weitgehend wasserundurchlässig befestigt werden. Alle darüber hinausgehenden Stellplätze oder Zufahrten dürfen nur mit offenen Belägen wie Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

Flächen für Elektroverteilungsanlagen

Die Flächen für Elektroverteilungsanlagen dienen der Unterbringung baulicher Anlagen zur Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen

Versorgung mit Strom. Elektroverteilungsanlagen sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in den für Elektroverteilungsanlagen („Ev“) festgesetzten Flächen zulässig.

Bauliche Anlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der gewählten Erdgeschoss Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage. Die EFH wird bestimmt durch die mittlere Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Flächen für Abfallsammelanlagen

Flächen für Abfallsammelanlagen dienen der Unterbringung von baulichen Anlagen zur Einhausung von Abfall- und Wertstoffbehältern. Abfallsammelanlagen sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in den für Abfallsammelanlagen („As“) festgesetzten Flächen zulässig.

Bauliche Anlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der gewählten Erdgeschoss Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage. Die EFH wird bestimmt durch die mittlere Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Einzeichnung im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. 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.

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

1. Festgesetzte Baumstandorte im Bereich von Stellplätzen

Auf festgesetzten Baumstandorten sind Bäume gemäß Pflanzliste 2 (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, in Alleebaumqualität anzupflanzen.

Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet von mindestens 10,0 m² offener Bodenfläche anzupflanzen. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Dabei ist die Funktionsfähigkeit der unterirdischen Regenwasserrückhaltung im Bereich der Stellplätze zu gewährleisten. Geeignete Schutzmaßnahmen sind zu ergreifen (z.B. Wahl flachwurzelnder Bäume).

2. Sonstige Privatflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei einer Neubebauung auf privaten Flächen ab einer Größe von 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 (Anlage) zu pflanzen.

Gepflanzte Bäume im Bereich von Stellplätzen nach Nr. 1 sind hierbei nicht anrechenbar.

3. Fassadenbegrünung von Garagenwänden und sonstigen Nebenanlagen

Geschlossene Rückwände von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind mit kletternden Gehölzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

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. Begrünung von Baugrundstücken

Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sowie alle unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen (soweit für sie keine weitergehenden Festsetzungen getroffen sind) sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen von Pflanzgeboten nach anderen Ziffern können angerechnet werden. Stein- und Kiesflächen o.ä. zählen nicht als Grünflächen.

5. Von Bepflanzung freizuhaltende Flächen

Ein, vom Fahrbahnrand der Bundesstraße gemessener Abstand von 20 m, ist dauerhaft von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die im Bebauungsplan festgesetzte Baumpflanzungen sowie die Fassadenbegrünung von Nebenanlagen nach Nr. 3.

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

I. Flächen mit besonderen 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 Verkehrs- und gewerblichen Geräuschmissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Urbane Gebiete (63 dB(A) zu Tageszeiten, 50 dB(A) zu Nachtzeiten) teilweise überschritten. Zum Schutz vor Verkehrs- und gewerblichen Geräuschmissionen sind daher geeignete Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Die Bestimmungen der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) finden Anwendung.

Im Bereich von Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) zu Nachtzeiten oder 55 dB(A) zu Tagzeiten ist in schutzwürdigen Räumen gemäß DIN 4109 der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung zu prüfen.

Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt zudem die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an den, vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten, in Betracht.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der ermittelten Außenlärmpegel dimensioniert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.

Auf die Geräuschmissionsprognose des Büros rw Bauphysik (Bericht Nr. B19612_SIS_01), 74523 Schwäbisch Hall, vom 23.04.2019 wird verwiesen.

J. 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 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.

C. Abfallablagerungen und Grundwasser

Funde

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

Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 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.

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. Mienhöhe 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 abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

E. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich der nordwestliche Teil des Plangebiets im Ausstichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper), das übrige Plangebiet im Ausstichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung Gipskeuper).

Mit 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.

F. Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (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. 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 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.

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

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Auf die Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung vom 25.11.2019 wird hingewiesen.

K. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§126 Abs. 1 BauGB)

L. DIN-Normen

DIN Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind (sofern nicht veröffentlicht und allgemein zugänglich) dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

M. Planunterlage

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

N. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu den geplanten Baugebieten im Jahr 2016,
Büro Gekoplan, 74 420 Oberrot,
vom 11.12.2015.
2. Stellungnahme zur Gültigkeit der Ergebnisse der Relevanzprüfung von 2016 für die aktuelle Plangebietsabgrenzung,
Büro Gekoplan, 74 420 Oberrot,
vom 08.09.2020.
3. Geräuschimmissionsprognose
für den Bebauungsplan Ellwanger Straße / Dr.-Bareilles-Straße,
Büro rw Bauphysik, 74 523 Schwäbisch Hall,
vom 23.04.2019.

4. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung,
Kampfmittelbeseitigungsdienst, 70 569 Stuttgart
vom 25.11.2019

O. 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 23.06.2021

.....
Andreas Groß M. Eng.

Anhang: Pflanzlisten für das Baugebiet „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Pflanzliste 1: Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksfläche. Empfohlen werden in der Liste Kleinbäume. Bei Großbäumen sind säulenförmig wachsende oder kleinwüchsige Sorten benannt, welche sich auch für kleinere Grundstücke eignen. Daneben sind alle Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Mispel, Quitte, Walnuss, Zwetschge) zulässig, welche als Erziehungsform Halb- oder Hochstammbäume sind.

Diese Liste dient als Orientierung, darüber hinaus ist auch die Verwendung anderer Sorten der aufgeführten Arten zulässig.

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

Baumart	Sortenvorschlag	Deutscher Name	Bedeutung für ...	
			Insekten	Vögel
Acer campestre	‚Green Column‘	Feld-Ahorn	X	X
Acer platanoides	‚Columnare Typ Ley I‘ ‚Globosum‘	Spitzahorn	X	X
Betula pendula	‚Fastigiata‘ ‚Youngii‘	Birke		X
Carpinus betulus	‚Fastigiata Monument‘ ‚Frans Fontaine‘	Hainbuche		X
Crataegus monogyna	‚Stricta‘	Säulen-Weißdorn	X	X
Fagus sylvatica	‚Dawyck‘ ‚Dawyck Gold‘ ‚Dawyck Purple‘	Rot-Buche		X
Malus floribunda		Vielblütiger Apfel	X	
Malus sylvestris		Wild-Apfel	X	
Malus spec.*	‚Evereste‘ ‚Makamik‘ ‚Prof. Sprenger‘ ‚Rudolph‘ ‚Street Parade‘	Zieräpfel	X	
Populus tremula	‚Erecta‘	Säulen-Zitterpappel		X
Prunus cerasifera*	‚Nigra‘	Blutpflaume	X	X
Prunus fruticosa*	‚Globosa‘	Kugel-Steppenkir- sche		
Prunus mahaleb		Steinweichsel	X	X

Prunus padus	„Albertii“ „Schloß Tiefurt“	Traubenkirsche	X	X
Prunus sargentii		Scharlach-Kirsche	X	X
Pyrus calleryana*	„Chanticleer“	Stadtbirnen	X	X
Pyrus communis	„Beech Hill“	Stadtbirnen	X	X
Pyrus salicifolia*	„Pendula“	Hängende Silber- Birne	X	
Tilia cordata	„Rancho“	Kleinkronige Win- terlinde	X	X

Pflanzliste 2: Bäume im Bereich von Stellplätzen

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksflächen im Bereich von Stellplätzen. Empfohlen werden in der Liste Kleinbäume. Bei Großbäumen sind säulenförmig wachsende oder kleinwüchsige Sorten benannt. Daneben sind alle Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Mispel, Quitte, Walnuss, Zwetschge) zulässig, welche als Erziehungsform Halb- oder Hochstammbäume sind.

Diese Liste dient als Orientierung, darüber hinaus ist auch die Verwendung anderer Sorten der aufgeführten Arten zulässig.

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

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