

**Textteil zum Bebauungsplan
„Rotebachring“
Nr. F-2020-2B**

Stand: 10.02.225

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die 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 Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

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)**

1. Gewerbegebiet -GE- (§ 8 BauNVO)
 - a) Zulässig Arten von Nutzungen:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen:
 - Bordelle und bordellartige Betriebe

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Crailsheimer Liste“ für:
 - o Nahrungs- und Genussmittel,
 - o Reformwaren,
 - o Drogeriewaren, Apothekerwaren,
 - o Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher,
 - o Spielwaren und Bastelartikel,
 - o Bekleidung (inkl. Sportbekleidung),
 - o Schuhe, Lederwaren,
 - o Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik,
 - o Bild- und Tonträger, Geräte der Telekommunikation,
 - o Fotowaren,
 - o Uhren, Schmuck und Zubehör,
 - o Optik, Hörgeräte,
 - o Musikinstrumente, Musikalien.

- 2. Sonstiges Sondergebiet -SO – Besondere Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“- (§ 11 BauNVO)
 - a) Zulässige Arten von Nutzungen:
 - Baumarkt, Gartencenter und deren Freiflächen
 - Baustofflager/ Baustoff Drive Ins und deren Freiflächen
 - Büro- und Sozialräume
 - Warenannahme und Warenlager

Alle Einzelhandelsnutzungen im SO dürfen maximal 10% zentrenrelevantes Sortiment entsprechend der „Crailsheimer Liste“ führen. (siehe Punkt A, 1c))

Für das SO wird eine Verkaufsflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt die Fläche, die innerhalb Baufensters des Sondergebietes liegt.

$$\text{Verkaufsfläche} = \text{Fläche des Baugrundstücks} \times \text{Verkaufsflächenzahl}$$

- 3. Die nach 1) und 2) zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Betriebe sind nur dann zulässig, wenn ihre Geräusche die in der folgenden Tabelle bestehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts (22 – 6) nicht überschreiten. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent nachts L_{EK} nachts in dB(A)/m ²
Teilfläche 1	14.000	50
Teilfläche 2	19.000	54
Teilfläche 3	10.500	54
Teilfläche 4	18.200	49

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A und die sich darin befindenden Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK, \text{nachts}}$ um das folgende Zusatzkontingent $L_{eK, \text{zus. nachts}}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, \text{zus. nachts}}$ in dB(A)/m ²
A (257,0 ° -68,0 °)	9

Der Bezugspunkt des Richtungssektors hat im Plangebiet folgende Koordinaten (Gauß-Krüger-Koordinaten):

Rechtswert (x-Koordinate): 3575259,00;

Hochwert (y-Koordinate): 5445807,00

Die Winkelangaben für den Richtungssektor entsprechend den Winkelangaben für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen).

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 die Immissionsorte j im Richtungssektor $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK, \text{zus. k}}$ zu ersetzen ist.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO)

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

Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GBH max). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt. Sie werden gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante First. Die Firsthöhe beinhaltet das gesamte Gebäude einschließlich Dach und Attika. Bei der Berechnung der Außenwandhöhe sind auch die Außenwände eines zu allen Seiten rückversetzten Staffel- oder Vollgeschosses mit einzubeziehen.

Technische Aufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig und werden nicht auf die maximale Gebäudehöhe angerechnet. Näheres hierzu wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

C. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt. Abweichungen sind aus technischen Gründen und zur Sicherstellung eines barrierefreien Zugangs von bis zu +/- 0,50 m ausnahmsweise zulässig. Die Abweichung ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beantragen und zu begründen.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen, wenn es sich um Gebäude handelt, dürfen eine max. Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen sind in den als „private Grünfläche/Pflanzgebotsfläche“ „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Verkehrsgrün“ nicht zulässig.

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

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend des Planteils.

**F. Bauweise
(§ 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist im Bebauungsplan entsprechend des Planeinschriebs:

abweichende Bauweise -a- (§ 22 Abs. 4 BauNVO). In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

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

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufenster 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, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. |

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig,

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Seitlich offene Stellplätze (Carports)

Seitlich offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig,

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Zufahrten

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

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

Die Verkehrsflächen sind entsprechend dem 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 Planteil festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dienen als Verkehrsflächen mit besonderer Gestaltung (Mischverkehrsflächen) dem Gehen, Radfahren sowie der Anfahrt zu anliegenden landwirtschaftlichen Flächen durch die bewirtschaftende Person.

I. Führen von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13)

Die Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ist festgesetzt.

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

Im Plangebiet ist der Standort einer bestehenden Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Trafostation“ festgesetzt.

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

Es sind 50 % des Rückhaltevolumens auf privater Fläche zu erstellen. Es sind je 1.000 m² Dachfläche 20,4 m³ Speichervolumen herzustellen und es dürfen je 1.000 m² Dachfläche 2,6 l/s abgeleitet werden.

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

Insektenschutz

Als Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampf- oder LED-Lampen mit insekten-dichten Leuchtgehäusen und streulichtarmen Lichtkegeln zulässig.

Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von eventuell artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind Glasfläche- und -fassaden mit einer Größe von mehr als 50 m² mit Schutzmaßnahmen zu versehen.

Schutz des Grundwassers

Nicht überdachte Fußwege, sowie ebenerdige Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z:B, Splittfugenpflaster, offenfugiges Wabenfugenpflaster, Rasengittersteine,..) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert 0,6). Tiefgaragenzufahren sind hiervon ausgenommen.

Fläche zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier muss eine ökologische sinnvolle Aufwertung der Fläche durchgeführt werden, um den extern benötigten Ausgleichsbedarf zu minimieren. Eine genaue Festsetzung der durchzuführenden Maßnahme findet nicht statt.

M. Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24)

Dem Bebauungsplan liegt eine Emissionskontingentierung des Büros rw bauphysik vom 17.01.2023 zugrunde. Diese ist im Planteil des Bebauungsplans als Flächendarstellung eingetragen.

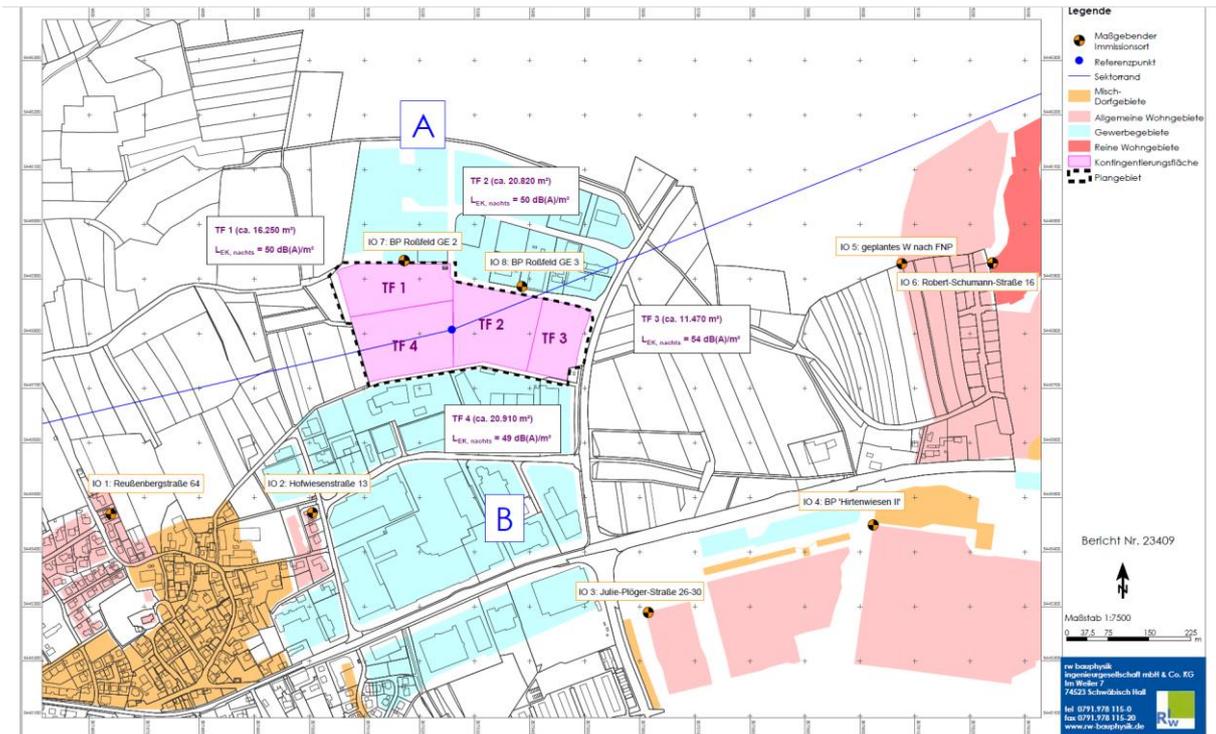


Abbildung 1: Lageplan mit Emissionskontingenten

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

Die Flächen, auf denen Leitungsrechte festgesetzt sind, dürfen – auch wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen - nicht mit Gebäuden überbaut werden. Es dürfen keine Anpflanzungen (v.a. keine tiefwurzelnden) erfolgen, durch welche die Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet werden können. Die Breite des Bau- und Pflanzverbots entspricht der Breite des im Planteil festgesetzten Leitungsrechts. Die Flächen sind auf Anforderung des Begünstigten zugänglich und frei zu machen.

LR 1 = Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Crailsheim und des Leitungsträgers

LR2 = Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadt Crailsheim und des Leitungsträgers

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

Dachbegrünung

Dächer mit mehr als 15 qm Dachfläche bis zu einer Dachneigung von einschließlich 10° sind flächig extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter-, und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Auf bis zu 25% der gesamten Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- technische Aufbauten
- Dachterrassen
- Attika
- Fenster und Belüftungsöffnungen
- Erschließungsflächen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig, müssen jedoch so ausgeführt werden, dass gleichzeitig die festgesetzte Dachbegrünung sichergestellt ist.

Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:

Für je 5 angelegte Stellplätze (PKW und LKW) ist zur Vermeidung von Hitzeinseln ein Laubbaum nach Pflanzliste 2 (siehe Anhang) in direkter räumlicher Nähe zu den Stellplätzen gleichmäßig zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt). Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Sollten die Stellplatzflächen im Rahmen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) entsprechend überdacht werden, können auf die Baumpflanzungen auf Grund der zu erwartenden Verschattung verzichtet werden. Es sind stattdessen je 2x 15 Stellplätzen (Doppelreihe) entsprechend der untenstehenden Skizze jeweils 2 Pflanzbeete anzulegen. Die Pflanzbeete müssen dabei mindestens die 1,5-fache Breite eines Stellplatzes aufweisen und über die gesamte Seitenlänge einer Stellplatzreihe angelegt werden. Diese sind mit Stauden oder Büschen gemäß Pflanzliste 3 dicht zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

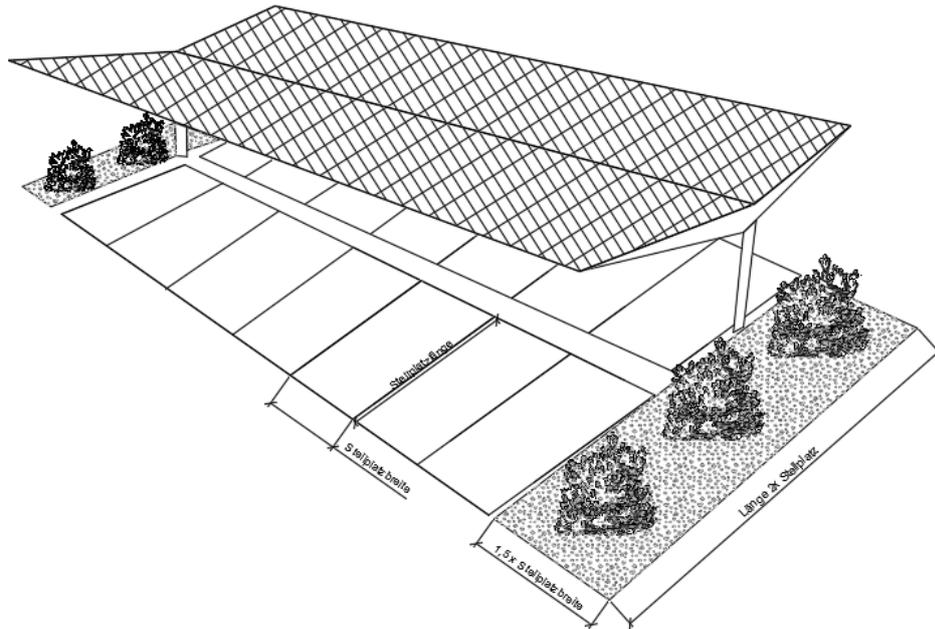


Abbildung 2: Skizze zur Anlage von Pflanzbeeten je Doppelreihe Stellplätze bei PV-Überdachung

Baumpflanzungen auf dem Grundstück:

Ab 800 m² Grundstücksfläche ist ein, je weitere angefangene 800 m² ein weiterer, Baum gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bäume im Bereich von Stellplätzen werden hierfür nicht angerechnet.

festgesetzte Einzelbaumpflanzungen

An den im Planteilteil festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind standortgerechte, großkronige Bäume anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet anzupflanzen. Gegen das Befahren und die Beschädigung der Stämme z.B. durch rangierende Fahrzeuge sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

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

Bei allen Baumpflanzungen ist die Baumgrube gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) herzustellen. Die Pflanzgruben müssen mindestens 12 m³ betragen, um Sicherzustellen, dass die Bäume ausreichend Platz haben.

Alle Baumpflanzungen haben zur Kreisstraße mindestens einen Abstand von 7,50 m einzuhalten.

Ortsrandeingrünung „pfg 1“

Zur Ortsrandeingrünung sind entlang der „pfg 1“ Fläche eine Feldhecke zu pflanzen, zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Verwendet werden können hier einheimische Gehölze wie zum Beispiel Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Weisdorn, Heckenkirsche, Hasel, Feldahorn, Schwarzer Holunder, Liguster, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Salweide. Die Pflanzung von einigen Bäumen wie Vogelkirsche, Esche, Holzbirne und Stiel-Eiche ist ebenfalls möglich.

Pflanzgebotsfläche „pfg 2“

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur ökologischen Aufwertung ist die Pflanzgebotsfläche „pfg 2“ festgesetzt. Auf der Fläche ist (neben den festgesetzten Einzelbäumen) eine naturnahe Ansaat mit gebietseigenem Saatgut auszubringen, wie zum Beispiel die „Crailsheimer Mischung“ von Rieger-Hofmann. Die Ansaaten sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Zur Erschließung des Sondergebietes darf die Pflanzgebotsfläche auf einer Breite von insgesamt 8 m zum Zwecke einer Ausfahrt überbaut werden.

Festgesetzte öffentliche Grünflächen, Pflanzgebotsflächen oder Flächen zum Schutz und Pflege der Natur und Landschaft dürfen nicht unterbrochen (z.B. für Zufahrten) oder überbaut werden, außer es wurden explizit Ausnahmen formuliert.

U. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist entsprechend der Darstellung im Planteil festgesetzt.

II. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Auf die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

B. Artenschutz

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

Für die im Plangebiet liegenden Fortpflanzungsstätten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbepark Roßfeld“ eine CEF-Maßnahme durchgeführt. Zu dieser Maßnahme liegt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall vom 22. Juni 2014 sowie ein fachgutachterlicher Bericht des Büros Geko-Plan vom 24. November 2011 vor.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Lerchenreviere sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch auszugleichen.

C. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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.

D. Lärmschutz

Im Tageszeitraum erfolgt der Nachweis über die Immissionsverträglichkeit eines Vorhabens innerhalb des Bebauungsplans nach den Anforderungen der TA Lärm. Hierbei wird auf die besondere Schutzwürdigkeit der Kindertagesstätte (Rotebachring 25) im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Roßfeld“ hingewiesen, die höher einzustufen ist, als die einer gewerblichen Nutzung. Für die Kindertagesstätten werden in Fachkreisen Immissionsrichtwerte 55-60 dB (A) aufgerufen. Der konkrete Schutzanspruch ist mit der Genehmigungsbehörde im Einzelfall abzustimmen.

E. Abfallablagerungen, Grundwasser und Oberflächengewässer

Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementergreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.

Funde

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich 40.3 unterrichtet werden.

F. 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, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Auf das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird verwiesen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

G. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese wird bereichsweise von Verwitterungs- /Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigen-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Verschlechterung der Baugrundeigenschaften so wie ggf. von Sulfatgesteinslösung 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.

H. 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.

I. Geothermie

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

J. 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 § 12 Abs. der Trinkwasserverordnung sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt, Gesundheitsamt, zu melden.

K. Kampfmittelbeseitigung

Der Stadt sind im Plangebiet derzeit keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Die Luftbildauswertung hinsichtlich der Kampfmittelbeseitigung liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird die Einsichtnahme in die Luftbildauswertung empfohlen.

L. 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).

M. DIN-Normen

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

N. Planunterlage

Die Planunterlage – im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV hat den Stand 27.09.2023.

O. Untersuchungen

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung (Bebauungsplan „Gewerbepark Roßfeld“)
Büro Gekoplan, 74420 Oberrot
vom 31.10.2010
2. Plausibilitätsprüfung zum Artenschutzrechtlichen Gutachten
Büro Gekoplan, 74420 Oberrot
vom 06.06.2021
3. Plausibilitätsprüfung zum Artenschutzrechtlichen Gutachten
Büro Gekoplan, 74420 Oberrot
vom 22.04.2022
4. Geräuschkontingentierung
Büro rw bauphysik, Schwäbisch Hall
vom 17.01.2023
5. Geotechnischer Bericht (Bebauungsplan „Gewerbepark Roßfeld“)
Büro Günther Weid-Lachs, Fichtenau
vom 29.06.2011
6. Umweltbericht

Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, Gerabronn
Vom 18.09.2023

P. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

Bearbeitung:

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den

.....
Carolin Cichon, MSc.

Anhang:

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
<i>Acer campestre</i>	„Green Column“	Feld-Ahorn	X	X
<i>Acer platanoides</i>	„Columnare Typ Ley I“ „Globosum“	Spitzahorn	X	X
<i>Betula pendula</i>	„Fastigiata“ „Youngii“	Birke		X
<i>Carpinus betulus</i>	„Fastigiata Monument“ „Frans Fontaine“	Hainbuche		X
<i>Crataegus monogyna</i>	„Stricta“	Säulen-Weißdorn	X	X
<i>Fagus sylvatica</i>	„Dawyck“ „Dawyck Gold“ „Dawyck Purple“	Rot-Buche		X
<i>Malus floribunda</i>		Vielblütiger Apfel	X	
<i>Malus sylvestris</i>		Wild-Apfel	X	
<i>Malus spec.*</i>	„Evereste“ „Makamik“ „Prof. Sprenger“ „Rudolph“ „Street Parade“	Zieräpfel	X	
<i>Populus tremula</i>	„Erecta“	Säulen-Zitterpappel		X
<i>Prunus cerasifera*</i>	„Nigra“	Blutpflaume	X	X
<i>Prunus fruticosa*</i>	„Globosa“	Kugel-Steppenkir- sche		
<i>Prunus mahaleb</i>		Steinweichsel	X	X
<i>Prunus padus</i>	„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
<i>Acer campestre</i>	„Green Column“ „Elsrijk“	Feld-Ahorn	X	X
<i>Acer platanoides</i>	„Cleveland“ „Columnare Typ Ley I“	Spitzahorn	X	X
<i>Carpinus betulus</i>	„Fastigiata Monument“ „Frans Fontaine“	Hainbuche		X
<i>Crataegus laevigata</i>	„Paul’s Scarlet“	Echter Rotdorn	X	X
<i>Crataegus monogyna</i>	„Stricta“	Säulen-Weißdorn	X	X
<i>Fagus sylvatica</i>	„Dawyck“ „Dawyck Gold“ „Dawyck Purple“	Rot-Buche		X
<i>Prunus padus</i>	„Albertii“ „Schloß Tiefurt“	Traubenkirsche	X	X
<i>Prunus sargentii</i>		Scharlach-Kirsche	X	X
<i>Pyrus calleryana</i> *	„Chanticleer“	Stadtbirne	X	X
<i>Pyrus communis</i>	„Beech Hill“	Stadtbirne	X	X
<i>Tilia cordata</i>	„Rancho“	Kleinkronige Winterlinde	X	X

Pflanzliste 3: Pflanzungen im Bereich von Stellplätzen bei PV

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

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

Alternativ ist eine Ansaat der Fläche mit der Verkehrsinselmischung von Rieger-Hofmann möglich (langanhaltender Blühaspekt bei geringem Masseaufwuchs und einer Höhe von max. 80 cm, Mahd einmal jährlich).

Eine Kombination von einzelnen Sträuchern (4-5 Pro Pflanzbeet) mit einer Staudenunterpflanzung oder Ansaat ist möglich.

Das Pflanzbeet muss flächig begrünt werden.

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

Baumart	Sortenvorschlag	Deutscher Name
Amelanchier ovalis		Echte Felsenbirne
Buddleja davidii	Niedrige Sorten	Sommerflieder
Caryopteris clandonensis		Bartblume
Corylopsis pauciflora	'	Niedrige Scheinhasel
Cytisus scoparius	'	Besen-Ginster
Perovskia atriplicifolia	'	Blauraute
Ribes alpinum	'	Alpen-Johannisbeere
Salix purpurea 'Nana'		Zwerg-Purpur-Weide