

STADT CRAILSHEIM
BAUDEZERNAT

**Textteil zum Bebauungsplan
"Gewerbepark Roßfeld"
Nr. 311**

Stand: 11.06.2012

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) geändert worden ist,
BauNVO i.d.F.v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 25.04.2007 (BGBl. I. S. 252),
PlanzVO i.d.F.v. 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

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)

Gewerbegebiete GE 1 bis GE 5 (§ 8 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen:

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

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten in der Form von Discotheken und Tanzlokalen, auf den Teilflächen GE1, 2 und 3.

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

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten; insbesondere sind dies („Crailsheimer Liste“):
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Reformwaren,
 - Drogeriewaren, Apothekerwaren,
 - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher,
 - Spielwaren und Bastelartikel,

- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
 - Schuhe, Lederwaren,
 - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik,
 - Bild- und Tonträger, Geräte der Telekommunikation,
 - Fotowaren,
 - Uhren, Schmuck und Zubehör,
 - Optik, Hörgeräte,
 - Musikinstrumente, Musikalien.
2. Lagerplätze,
3. Tankstellen.

d) Nicht zulässige Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

(i.V.m. 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Vergnügungsstätten anderer Art.

Die nach a) bis d) zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind nur dann zulässig, wenn deren vom gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlte Schallemissionen im Hinblick auf alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs, die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nachts (22.00-6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Teilgebiete	Emissionskontingente LEK, Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m ²
GE 1	51
GE 2	50
GE 3	53
GE 4	50
GE 5	49

Tabelle: Emissionskontingent LEK für die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiete GE 1 bis GE 5 festgesetzten Flächen an.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die überbaubaren Grundflächen (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch maximale Gebäudehöhe in Meter. Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungs-

schablone festgelegt.

Die Höhen werden jeweils zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Attika beim Flachdach, dem First beim Pultdach und der Traufe (= fiktiver Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) gemessen.

3. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude oder Werbeanlagen sind, sind mit einer max. Höhe von mehr als 5,5 m nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.
4. Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Höhe über NN (NormalNull) des neuen Höhensystems durch Planeinschrieb für das jeweilige Grundstück festgesetzt. Abweichungen sind bis zu +/- 50 cm zulässig.

D. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

E. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Festgesetzt ist im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschrieben: Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). In der abweichenden Bauweise (a) gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

F. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der Baufenster zulässig.

G. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Sichtfelder dürfen Bepflanzung, Einfriedigung, Werbeanlagen usw. eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

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

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.

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

Die Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen wird festgesetzt.

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

Fläche für Gas – Reglerstation
Fläche für Elektrizität - Trafostation

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

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

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

1. Die Pflanzgebotsfläche (PFG 1 und PFG 2) am Westrand des Baugebietes und die für eine künftige Straßenanbindung nach Norden freigehaltene Grünfläche dürfen aus Gründen des Bodenschutzes im Zuge der Baumaßnahmen nicht für Baustelleneinrichtungen in Anspruch genommen werden und sind entsprechend abzugrenzen.
2. Aus Gründen des Artenschutzes dürfen Bautätigkeiten erst nach Beendigung der Brutperiode, die von Mitte März bis Mitte September dauert, aufgenommen werden.
3. Die nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 32 NatSchG geschützten Hecken, Röhrichte und Riede sind zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nur mit Zustimmung der Naturschutzbehörde zulässig, ansonsten sind sie verboten.
4. Die flachen Mulden und Gräben für die Regenrückhaltung in der öffentlichen Grünfläche südlich des Rotebaches werden in Erdbauweise geschaffen und durch Ansaat und Pflege zu Feuchtwiesen- und Uferstauden-Flächen mit einzelnen Gebüschpflanzungen entwickelt.

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

Siehe Einzeichnungen im Plan. Sämtliche Rechte sind auf Dritte übertragbar.

Unterirdische Leitungsrechte zugunsten der Stadt Crailsheim.

Leitungsrechte dürfen, auch wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, nicht mit Gebäuden überbaut werden. Die Breite des Bauverbots entspricht der Breite des im Planteil ausgewiesenen Leitungsrechts. Des Weiteren dürfen keine Anpflanzungen und Anlagen gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

N. Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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.

O. Anpflanzungen; Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Auf den Baugrundstücken sind pro 800 m² versiegelte Grundstücksfläche je ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume für die ein Pflanzgebot besteht (Ziffer 2) werden dabei angerechnet.
2. Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen am westlichen Gebietsrand (PFG 1 und PFG 2) sind Ruderalfluren aus standortgerechtem Saatgut anzulegen und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Parallel zur Gebietsgrenze mit einem durchschnittlichen Abstand von 20 m untereinander sind standortheimische Laubbäume mindestens 2. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 12 cm anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Vorgeschlagen werden Arten der Liste im Anhang des Umweltberichtes.
3. Bei der Anlage von Stellplätzen ist für 5 PKW – Stellplätze bzw. für 4 LKW – Stellplätze zusätzlich mindestens 1 standortheimischer Laubbaum min-

destens 2. Ordnung anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 12 cm anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume sind neben den Stellplätzen in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet anzupflanzen. Die Bäume werden nicht auf die sonstige anzupflanzende Zahl von Bäumen nach Ziffer 1 angerechnet. Vorgeschlagen werden Arten der Liste im Anhang des Umweltberichtes

4. Im Baugebiet ist zur Straßenrandbegrünung entlang der Erschließungsstraßen die Pflanzung standortheimischer Laubbäume mindestens 2. Ordnung festgesetzt. Die im Plan eingetragenen Standorte können bei Bedarf parallel zur Straßenachse verschoben werden. Vorgeschlagen werden Arten der Liste im Anhang des Umweltberichtes.
5. Die Lücke zwischen den beiden als Biotop geschützten Heckenteilen im Westen des Plangebietes ist durch die Anpflanzung entsprechender Straucharten zu schließen und die vorhandene Vegetation ist zu erhalten (PFB 2).
6. Die vorhandene Vegetation, welche die am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Biotope (Rotebach) umgibt ist zu erhalten (PFB 1).
7. Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust mit der gleichen Baumart zu ersetzen (Mindeststammumfang 12 cm).

P. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1. Außerhalb des Baugebietes sind weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Biotopfunktion erforderlich.
2. Außerhalb des Baugebietes sind weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Bodenfunktion erforderlich.

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.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist das Referat Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart, wegen möglicher archäologischer Funde im Humusabtrag frühzeitig zu informieren.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

C. Abfallablagerungen und Grundwasser

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

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Für den Planbereich wurde ein Geotechnischer Bericht (Geologisches Büro Günther Weid-Lachs, Fichtenau) erstellt. Dem Bericht liegt ein Grundwassergleichenplan (Anlage 3) bei. Sofern die Gründung von Gebäuden unterhalb dieser standortbezogenen zu erwartenden Grundwasserständen erfolgen soll, wird ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren zur Absenkung des Grundwassers notwendig. Gebäudeteile, die unter den dort angegebenen Höhen zu liegen kommen, müssen wasserdicht hergestellt und auftriebsicher hergestellt sein.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

D. 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.

E. Baugrund

Aussagen zum Baugrund des Baugebietes. Aussagen zu Hohlraumbildung. Empfehlung, die einzelnen Bauplätze ingenieurgeologisch zu untersuchen. Auf das Gutachten vom 29. Juni 2011 (Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Erschließung Gewerbepark Roßfeld, Crailsheim, Geologisches Büro Günther Weid-Lachs, Fichtenau) wird verwiesen.

F. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 6 m³ betragen. Das Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser verwendet oder als Grünflächenbewässerung wieder zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden. Zur Ableitung von Starkregen sollten die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden. Zusätzlich sind die Festsetzungen über die Regelungen des Wasserabflusses / Regenrückhaltung unter „I.PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)“ dieses Textteiles zu beachten.

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 DIN 1989 sind zu beachten.

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

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

G. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung hinsichtlich der Kampfmittelbeseitigung liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird die Einsichtnahme in die Luftbildauswertung empfohlen.

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

I. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan „Gewerbepark Roßfeld“, rw bauphysik, ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, Entwurf 07.03.2011

2. Umweltbericht, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 11.06.2012
3. Genehmigungsplanung zur Entwässerung, Ingenieur Büro Ziegler, 2. August 2011
4. Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht), Geologisches Büro Günther Weid-Lachs, Fichtenau, 29. Juni 2011
5. Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit K 2641 als Nordostumfahrung Crailsheims vom 26.09.2011
6. Artenschutzrechtliches Gutachten, GEKOPLAN, 31.10.2010
7. Eingriffs- / Ausgleichsbewertung, GEKOPLAN, 25.09.2010

J. 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, entfernt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

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

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

Bearbeitung:

Planverfasser

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 11.06.2012

.....
gez. Margarethe Stahl

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung

Crailsheim, den2012

.....