

# **Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sauerbronnen 1 " Nr. 239**

Stand: 15.05.2018

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzVO	i.d.F.v. 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. 2017, S.606)

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

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO) in Verbindung mit den Vorhabensplänen vom 12.12.2017**

### **A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### 1. Zulässigkeit von Vorhaben

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

#### 2. Sonstiges Sondergebiet (SOGesundheit&Wohnen) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Teilgebietes SO1 sind zulässig

- eine Apotheke, ein Sanitätshaus und ein Reha-Zentrum
  - Arztpraxen mit zugehörigen Nebenräumen
  - therapeutische Praxen (z.B. Physiotherapie)
  - zugehörige Nutzungen in untergeordneter Art
- außerdem für den Bereich des bestehenden Badhauses:

- Gastronomie
- Beherbergungsbetriebe
- Büronutzung für den Bereich EG mit erheblichen Publikumsverkehr
- Soziales und Kultur für den Bereich EG mit erheblichen Publikumsverkehr
- zugehörige Nutzungen in untergeordneter Art

Innerhalb des Teilgebietes SO2 sind zulässig:

- Wohnnutzung
- zugehörige Nutzungen in untergeordneter Art

**B. Maß der baulichen Nutzung (§ 12 (3) 2 und § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

1. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubare Grundfläche wird (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt. Sie beträgt für SO1 0,3 und für SO2 0,4.

Anlagen, gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, dürfen die festgelegte GRZ auf dem gesamten Grundstück (SO1+SO2) bis zu einem maximalen Wert von 0,75 überschreiten.

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

Die Höhen der Gebäude werden festgesetzt durch maximale Außenwandhöhe (AwH). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt.

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und der Oberkante Außenwand.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

4. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- a) Um innerhalb des Sondergebietes „Sauerbronnen I“ gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind für die dort angesiedelten schutzbedürftigen Nutzungen, im Hinblick auf etwaige Gewerbelärmimmissionen, die Immissionsrichtwerte in Höhe von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten
- b) In den Bereichen mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 ist für schutzbedürftige Räume nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßnahmen mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden.
- c) Schlafräume, die hinter Fassaden angeordnet werden, deren Beurteilungspegel über 45dB (A) zur Nachtzeit liegt, sowie Wohn- und Büroräume, deren Beurteilungspegel über 55dB (A) zur Tageszeit liegt, sollten mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, beispielsweise mit einem Schalldämmlüfter oder durch den Anschluss an eine zentrale Lüftungsanlage.

**C. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 12 (3) 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

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

**D. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen sind außerhalb der dargestellten Flächen, in Abstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht zulässig.

**E. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschrieben:  
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO):

**F. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 12 (3) 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohneinheiten wird nicht beschränkt.

**G. Sichtfelder (§ 12 (3) 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Bepflanzung, Einfriedigung, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

**H. Verkehrsflächen (§ 12 (3) 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**

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. Flächen für Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 12 (3) 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauGB)**

Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze (überdacht, unüberdacht) sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese wurden gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgelegt.

Alle Stellplätze dürfen nur mit offenen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

## **K. Anpflanzungen; Pflanzbindung (§ 12 (3) 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

1. Im Baugebiet sind im Bereich von Stellplätzen auf privaten Flächen Pflanzgebote bzw. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Für je fünf überirdisch angelegte Stellplätze ist dabei ein Baum zu pflanzen. Als Bäume hierfür sind Winterlinden (*Tilia cordata* „Greenspire“) vorgesehen. Die Bäume sind mit einem Stamm von 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, in Alleebaumqualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bäume zwischen oder neben den Stellplätzen in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet von mindestens 12m<sup>2</sup> offener Bodenfläche anzupflanzen. Dabei sind die Empfehlungen der FLL zur Baumpflanzungen (Pflanzgrubenbauweise 2 –überbaute Pflanzgrube) zu beachten. Die mit Bestandsschutz versehenen Einzelbäume am nördlichen Rand des Grundstücks sind hierbei anrechenbar.
2. Im Bebauungsplan sind auf privaten Grünflächen erhaltenswerte Bäume bzw. Flächen zur Erhaltung von Bäumen festgelegt. Die Bäume innerhalb dieser Flächen und die markierten Einzelbäume sind zu pflegen und bei Verlust mit Neupflanzungen (Stamm 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, in Alleebaumqualität) zu ersetzen.
3. Im Bebauungsplan ist auf den Dachflächen der Flachdächer extensive Begrünung festgelegt. Die Erdschicht hat dabei mindestens 10 cm zu betragen. Die Flächen sind zu pflegen und bei Verlust der Begrünung in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

## **M. Private Grünflächen: (39 Abs. 1. Nr. 15 BauGB)**

Die gekennzeichnete Fläche ist als private Grünfläche auszubilden.

## **II. HINWEISE (§ 12 (3) 2 BauGB und § 9 ABS. 6 BauGB) in Verbindung mit den Vorhabensplänen**

### **A. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Funde und Befunde zur frühneuzeitlichen Badgeschichte des Sauerbronnens sind nicht auszuschließen. Im Vortrag ist daher Humusabtrag notwendig, um die Maßnahme archäologisch zu begutachten. Die Beteiligung des Referats Mittelalterarchäologie des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg ist vorzunehmen.

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.

## B. Abfallablagerungen und Grundwasser

### Funde:

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

### Grundwasser:

Bei einer Gründungstiefe von mehr als einem Meter empfiehlt das Umweltschutzamt in einem Schreiben vom 20.02.2004 im Plangebiet ein hydrologisches Gutachten zur Klärung des Grundwasserstands anfertigen zu lassen, da mit hoch stehendem sowie betonangreifendem Grundwasser zu rechnen ist.

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

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

## C. Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B.) zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zu 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.

## D. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden im südlichen bis südwestlichen Teil des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Dolinen, Hohlräume) 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.

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.

## **E. Bodenschutz/ Erdaushub**

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung ist der Boden zu glätten und im Falle einer Lagerungsdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine, Ölrettich) zu begrünen.

Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführenden (z.B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterungen oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

## **F. 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 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.

## **G. Kampfmittelbeseitigung**

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen (nahegelegene Funde im „Roten Buck) ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchzuführen sind. Der Vorhabenträger wird hiermit darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn Untersuchungen zur Kampfmittelbeseitigung nötig werden könnten um Gefahrenquellen rechtzeitig ausfindig zu machen.

## **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. 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. Insektenschutz**

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung ist mit Lichtemissionen in der Nacht zu rechnen. Die damit verbundene Beeinträchtigung der nachtaktiven Insekten sollte durch die Wahl von Leuchttypen, Lichtqualität (emittierte Wellenlängen), durch Vermeidung flächig angestrahlter Wände usw. und durch Bepflanzung minimiert werden.

## **K. Allgemein**

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

1. wider besseres Wissen 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.

## **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 05.01.2018

## **N. Untersuchungen**

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro GEKOPLAN; Oberrot, vom 31. Oktober 2010.
2. Plausibilitätsprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro GEKOPLAN; Oberrot, vom 10. Juli 2016.

### Bearbeitung:

Planverfasser

Crailsheim, den 09.10.2018

### Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung

Crailsheim, den 09.10.2018

.....