

# Textteil zum Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion II“ Nr. A-2020-3B

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
BauNVO	i.d.F.v. 21.11.17 (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 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 Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe (mit nicht zentrenrelevantem Sortiment – Liste siehe Punkt b), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Bedingt zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 7 und 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- In dem Gebiet MU5 sind oberhalb einer Gebäudehöhe von 7,0 m nur Wohnungen zulässig.

c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Crailsheimer Liste“ für:
  - 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.

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

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

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

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

1. Höhe der Gebäude

Die Höhen baulicher Anlagen (Gebäude) werden festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut/Oberkante Attika bzw. dem höchsten Punkt des Daches. Bei der Berechnung der Außenwandhöhe sind auch die Außenwände eines zu allen Seiten rückversetzten Staffel- oder Vollgeschosses mit einzubeziehen.

Die Höhe GHmax kann mit technisch bedingten Aufbauten z.B. Aufzugschächten auf max. 10% der baulichen Grundfläche um max. 1,0 m überschritten werden.

2. Höhe der Nebenanlagen und sonstiger baulicher Anlagen

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der gewählten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Nebenanlage.

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

Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt. Abweichungen sind aus technischen Gründen bis zu +/- 50 cm zulässig.

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

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend des Planteils.

Zulässige Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Baugrenze bzw. Baulinie

und öffentlicher Verkehrsfläche. Die Einschränkung gilt nicht für Fahrradabstellanlagen, Einfriedungen, Stützmauern und Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m gartenseitig außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**E. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist im Bebauungsplan entsprechend des Planeinschriebs:  
offene Bauweise - o - (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

**F. Flächen für Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Carports, 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 sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in der für Garagen festgesetzten Fläche zulässig („Cp/Ga+St“ – Carport/Garage und Stellplätze). Überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports) sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in der für Carports festgesetzten Fläche zulässig („Cp+NA“ – Carport und Nebenanlagen bzw. „CP/Ga+St“ – Carport/Garage und Stellplätze). Die überdachten Stellplätze, welche sich in den nördlichen für Carports festgesetzten Flächen für „Cp+NA“ befinden, sind aus städtebaulichen Gründen zwingend als Carport oder Nebenanlage auszuführen und zu dem angrenzenden Grünzug bzw. Volksfestplatz nach Norden und Westen hin mit einer geschlossenen Rückwand zu versehen.

Gemeinschaftliche Grün-/ Freizeitle-/ Erholungsfläche

Die als gemeinschaftliche Grün-, Freizeitle-, Erholungsfläche gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind als begehbbare Grünanlage, die dem Aufenthalt und der Erholung der Bewohner des Baugebiets dient, zu gestalten. Nach § 9 Abs. 2 LBO notwendige Kinderspielleplätze sind vorrangig auf dieser Fläche anzulegen. Nebenanlagen und versiegelte Flächen sind nur dann zulässig, wenn sie den festgesetzten Zwecken dienen. Sonstige Nebenanlagen oder versiegelte Flächen sind ausgeschlossen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für den gekennzeichneten Bereich eine Freianlagenkonzept vorzulegen und mit der unteren Baurechtsbehörde abzustimmen.

Dachbegrünung:

Flachdächer von überdachten Stellplätzen (Carports) 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 intensiv zu begrünen. Die Bepflanzung bzw. Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Sie soll insekten- bzw. bienenfreundlich erfolgen.

Offene Stellplätze:

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in der für Stellplätze festgesetzten Fläche zulässig.

Wasserdurchlässige Beläge:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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 wasserdurchlässigen oder teildurchlässigen Belägen wie z.B. Schotterrassen, Verbundsteine mit Sickerfugen, Drainsteine oder Rasengittersteine befestigt werden. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Tiefgaragen und Tiefgaragenrampen.

## **G. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. bzw. der Freizeitlärmrichtlinie sowie der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die geplanten Wohngebäude vor störenden Sport- und Freizeitlärmgeräuschen bzw. Verkehrsgeräuschen zu schützen.

L1: Zum Schutz vor Sportanlagen- und Freizeitlärm werden folgende Festsetzungen getroffen:

- An Fassadenbereichen, die von Richtwertüberschreitungen betroffen sind, sind nur Grundrisse zulässig, die ausschließlich schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109 aufweisen, welche eine natürliche Belüftung jeweils von einer Raumseite ohne Richtwertüberschreitung ermöglichen.
- Ausnahmen sind in folgenden Fällen zulässig:
  - An den von Überschreitungen zur Tagzeit betroffenen Fassadenbereichen sind offenbare Fenster vor schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass hierdurch vor dem geöffneten Fenster und hinter der Sekundärfassade der Immissionsrichtwert eingehalten wird.
  - An den von Überschreitungen zur Nachtzeit betroffenen Fassadenbereichen sind offenbare Fenster vor schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass hierdurch
    - Entweder insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A), bei (teil)geöffnetem Fenster zur Nachtzeit nicht überschritten wird
    - oder vor dem geöffneten Fenster der Sekundärfassade der Immissionsrichtwert mindestens eingehalten wird.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist in den Außenwohnbereichen ein auf die Tageszeit bezogenes Schutzniveau von  $L_r = 65 \text{ dB(A)}$  durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst herzustellen. Dies gilt nicht für den Volksfestbetrieb.

L2: Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- An Fassadenbereichen, an denen gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel anstehen, sind ausschließlich Grundrisse zulässig, die ausschließlich schutzwürdige Räume aufweisen, welche eine natürliche Belüftung jeweils von der lärmabgewandten Seite ermöglichen.
- Es sind die anstehenden Beurteilungspegel vor schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen auf das Schutzniveau von  $< 70 \text{ dB (A)}$  tags bzw.  $< 60 \text{ dB (A)}$  nachts (bzw.  $65 \text{ dB (A)}/55 \text{ dB (A)}$ ) zu reduzieren.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist in den Außenwohnbereichen ein auf die Tageszeit bezogenes Schutzniveau

von  $L_r = 65$  dB (A) durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst herzustellen.

Darüber hinaus werden zum Schutz vor Verkehrsgeschmmissionen folgende grundsätzliche Festsetzungen getroffen, die über die als L2 markierten Flächen hinausgehen:

- In schutzbedürftigen Räumen, an welchen Beurteilungspegel über 55 dB (A) im Tageszeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- In Übernachtungsräumen, an welchen Beurteilungspegel über 45 dB (A) im Nachtzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf die Schalltechnische Untersuchung des Büros RW Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall vom 20.04.2021 wird hingewiesen. Das Gutachten ist in der Baurechtsbehörde der Stadt Crailsheim einsehbar.

#### **H. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)**

Die im Planteil festgesetzten Flächen sind von Bebauung, insbesondere durch Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze und Nebenanlagen freizuhalten. Bepflanzungen, Einfriedigungen, Werbeanlagen und bauliche Anlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

#### **I. 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.

#### **J. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

##### 1. Pflanzgebot: Festgesetzte Baumstandorte:

Auf den festgesetzten Baumstandorten sind Bäume gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen (soweit es sich nicht um Bestandsbäume handelt), dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode durch einen Baum entsprechend Pflanzliste 1 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. Bäume im Bereich von Stellplätzen:

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

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

Aus städtebaulichen Gründen (Ziel einer einheitlich geschlossenen Rückwand) sind die mit „CP+NA“ bezeichneten Flächen im Norden des Plangebiets von den unter Punkt J Nr. 2 getroffenen Festsetzungen ausgenommen.

3. Pflanzgebot: Fassadeneingrünung von Carportanlagen und sonstigen Nebenanlagen:

Innerhalb der gekennzeichnete 0,5 m breiten Pflanzgebotsfläche nördlich der geplanten bzw. bestehenden Carportanlagen sind die geschlossenen Wände der Carportanlage mit kletternden Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 2 zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

4. Begrünung von Baugrundstücken:

Mindestens 10 % 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.

Bei der Anpflanzung von Bäumen wird generell darauf hingewiesen, dass von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m ab Baumstamm einzuhalten ist.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Sämtliche Rechte sind auf Dritte übertragbar.

Die Flächen auf denen Leitungsrechte festgesetzt sind dürfen nicht 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.

Festgesetzt sind im Einzelnen:

LR1: Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Crailsheim.

LR2: Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer/Anwohner des Grundstücks Schönebürgstraße 57, Flurstück 1198/3.

**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. Artenschutz**

Um einen Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen als Ersatz für die nicht mehr zur Verfügung stehenden potenziellen Sommerquartiermöglichkeiten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zwei Spaltenkästen an dem neuen Gebäudekomplex oder an geeigneter Stelle in der nahen Umgebung aufgehängt werden. Die Kästen müssen vor der auf den Abriss folgenden Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang März) den Tieren zur Verfügung stehen.

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln müssen Gehölzrodungen und der Abriss von Gebäuden zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit zwischen Anfang November und Anfang März erfolgen.

### **C. Verkehrslärm**

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf-, Büroräume und Ähnliches vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

### **D. 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.

### **E. Abfallablagerungen und Grundwasser**

Funde:

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

Grundwasser:

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten. Im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren (§ 37 Abs. 4 WG). Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen 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.

## **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. Mietenhöhe Oberboden 2 m). Die Miete ist zu profilieren und zu glätten und im Falle einer Lagerungsdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine, Ölrettich) zu begrünen.

Erdarbeiten 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.

## **G. Geotechnik**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung Gipskeuper), die im östlichen Teil von quartären Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt werden.

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 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.

## **H. 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 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.

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

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen



sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

#### **J. 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 vom Bau- und Umweltamt im Einzelfall an Hand der hydrologischen Verhältnisse geprüft und festgelegt. Individuelle Beratungen durch Fachfirmen sind zu empfehlen.

#### **K. 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.

#### **L. 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 04.02.2021 wird hingewiesen. Die Luftbildauswertung kann von Grundstückseigentümern oder Bauherren bei Bedarf eingesehen werden.

#### **M. 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).

#### **N. 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.

#### **O. Planunterlage**

Die Planunterlage - im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV - hat den Stand 03.03.2022

#### **P. Untersuchungen**

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, Büro GEKOPLAN, 74420 Oberrot vom 16.09.2020;
2. Multitemporale Luftbildauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 70569 Stuttgart vom 04.02.2021;

3. Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro GEKOPLAN, 74420 Oberrot vom 16.08.2021
4. Geräuschimmissionsprognose, Büro RW Bauphysik, 74523 Schwäbisch-Hall vom 12.11.2021

## **Q. 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 Bebauungsplanes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

### Aufgestellt:

Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 12.02.2024

.....  
Daniel Orsinger M.Sc.

**Anhang:**  
**Pflanzliste für das Baugebiet „Am Schönebürgstadion II“**  
**Nr. A-2020-3B**

Baum-Pflanzliste für festgesetzte Baumstandorte und Bäume im Bereich von Stellplätzen. 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.

**Pflanzliste 1: Bäume für festgesetzte Baumstandorte und im Bereich von Stellplätzen**

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
<i>Prunus sargentii</i>		Scharlach-Kirsche	X	X
<i>Pyrus calleryana*</i>	„Chanticleer“	Stadtbirnen	X	X
<i>Pyrus communis</i>	„Beech Hill“	Stadtbirnen	X	X
<i>Pyrus salicifolia*</i>	„Pendula“	Hängende Silber- Birne	X	

Tilia cordata	„Rancho“	Kleinkronige Winterlinde	X	X
---------------	----------	--------------------------	---	---

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

### **Pflanzliste 2: Fassadeneingrünung von Carportanlagen und sonstigen Nebenanlagen**

Für die Fassadeneingrünung der Carportanlagen und sonstigen Nebenanlagen werden folgende Pflanzen vorgeschlagen:

- 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*).