

Textteil zum Bebauungsplan „Erweiterung Kläranlage“ Nr. A – 2019 – 2B

Stand: 12.12.2019

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 (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

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

1. Sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung „thermische Klärschlamm-trocknung und Klärschlamm-lagerung“ (§ 11 BauNVO)

a) Zulässig sind:

- Hallen zur thermischen Trocknung des Klärschlammes
- Lagerflächen für Klärschlamm
- Einrichtungen und Bauten, die dem Betrieb der Kläranlage dienen

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

1. Zulässige Grundflächen (§ 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundflächen (GRZ) gemäß dem Planeinschrieb der Nutzungsschablone.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

a) Höhe der Gebäude

Die Höhen baulicher Anlagen (Gebäude) werden festgesetzt durch maximale Gebäudehöhen (GHmax) – gemessen von dem Mittel der angrenzenden Straßenhöhe bis Oberkante Dachhaut am First / oberster Attika. Bei Eck-

grundstücken gilt die Höhe der Straße von der das Gebäude erschlossen ist. Die Maximalmaße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt.

Die GHmax kann mit technisch bedingten Aufbauten über bis zu 10% der baulichen Grundfläche um max. 3,0 m überschritten werden.

b) Höhe der sonstigen baulichen Anlagen

Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und die Höhe von 5 m überschreiten, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhe wird jeweils gemessen vom niedrigsten Punkt der Anlage mit vorhandenem gewachsenem Gelände bis Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

3. Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Baumasse (BMZ) wird gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

C. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschrieben abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

D. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

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

Nebenanlagen sind ausschließlich im Baufenster erlaubt.

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

1. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2. Entlang der Verkehrsflächen werden auf Privatgrundstücken Flächen in einer Breite von 50cm zur Erstellung etwaig notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper als zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

Zeitraum für Baumfällungen und Baufeldräumungen:

Baumfällungen dürfen nicht während der Vogelbrutzeit vorgenommen werden. Gehölzarbeiten müssen deshalb in der Zeit zwischen 01.Oktober und 28./29 Februar erfolgen.

Hinweis:

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros GEKPLAN, Oberrot, vom 30.07.2019 wird verwiesen.

Öffentliche und private Außenbeleuchtung:

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.

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

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 in Alleebaumqualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

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 Bäumen ist die Pflanzqualität "Alleebäume 20/25, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung" (kurz: "Al 20/25, 3xv mDb") einzuhalten.

Die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ mit einem Mindestvolumen von 12 m³ pro Baumquartier ist einzuhalten.

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

Die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen wird festgesetzt.

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

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

II. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

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

B. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkür-zung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

C. Abfallablagerungen und Grundwasser

Funde:

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landrats-amt Schwäbisch Hall, Fachbereich 30.0 unterrichtet werden.

Grundwasser:

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzu-

stellen 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.

D. Bodenschutz/ Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, 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.

E. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage vorhandener Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks und des Unterkeupers (Erfurt-Formation, frühere Bezeichnung: Lettenkeuper), die im Osten von holozänem Auenlehm, im Süden von holozänen Abschwemmmassen jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der Abschwemmmassen sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

F. 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.

G. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

H. Geothermie

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

I. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

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

J. 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)

K. 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.

L. Planunterlage

Die Planunterlage – im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV hat den Stand 12.12.2019

M. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, Büro GEKOPLAN, Oberrot, vom 25.10.2018
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro GEKOPLAN; Oberrot, vom 30.07.2019

N. 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.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 12.12.2019

Carolin Cichon M.Sc.