STADT CRAILSHEIM

Textteil zum Bebauungsplan „Südlich Volksfestplatz“ Nr. A-2024-1B

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).
BauNVO	i.d.F.v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
PlanzVO	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
LBO	i.d.F.v. vom 16.03.2026 (GBI. 2026, Nr. 44).

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)

Sonstiges Sondergebiet - SO (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Finanzamt:

Das sonstige Sondergebiet **SO „Finanzamt“** dient der Unterbringung von öffentlichen Verwaltungen und allen dafür erforderlichen Anlagen zu Gunsten des Landes Baden-Württemberg.

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.

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):
Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GH 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 zulässig. Diese Abweichungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen und zu begründen.

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

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen, insofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine max. Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Genehmigungsfreie Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern sowie Fahrradabstellanlagen und Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Abweichend hierzu sind genehmigungspflichtige Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der mischgenutzten Verkehrsfläche (Querachse).

Nebenanlagen sind in den als „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Erhalt und Ergänzung Baumrahmen)“ nur soweit zulässig, wie sie der E-Ladeinfrastruktur (E-Ladesäulen) und der Leitungsinfrastruktur des angrenzenden Parkplatzes dienen (z.B. Schaltschränke).

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

G. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudekanten haben parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zu verlaufen.

H. Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Tiefgaragen:
Tiefgaragen sind auf der gesamten Grundstücksfläche allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen sind die öffentlichen Grünflächen sowie die zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte. 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.

Offene Stellplätze und seitlich offene Stellplätze (Carports):
Offene Stellplätze und seitlich offene Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in der für offene Stellplätze/seitlich offene Stellplätze (Carports) festgesetzten Fläche zulässig („St/CP“).

Zufahrten:
Soweit im zeichnerischen Teil Zu- und Ausfahrten festgelegt sind, sind diese einzuhalten. Entlang der im zeichnerischen Teil markierten Linie sind Ein- und Ausfahrten unzulässig („Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“). In dem südöstlichen Bereich, der nicht als Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt ist, ist ausnahmsweise eine untergeordnete Zu- und Ausfahrt möglich.

Wasserdurchlässige Beläge:
Nicht überdachte Fußwege, sowie ebenerdige Kfz-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). Für Hauptzugangsbereiche gilt ein Abflussbeiwert von 0,75. Tiefgaragenzufahrten sind hiervon ausgenommen.

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

Die Verkehrsflächen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken. Die Fläche dient zur Erstellung etwa notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper und wird als zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt

Die im Planteil festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dienen als Verkehrsflächen mit besonderer Gestaltung (Mischverkehrsflächen) dem Gehen, Radfahren sowie dem fließenden Kfz-Verkehr (Querachse).

J. Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind festgesetzt entsprechend den Eintragungen im Planteil.

K. 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 insektendichten Leuchtgehäusen und streulichtarmen Lichtkegeln zulässig.

Lichtimmissionen auf Insekten und jagende lichtempfindliche Fledermäuse im Bereich der angrenzenden Gehölze und Waldränder sind über geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu beschränken. Die eingesetzten Beleuchtungsmittel sind ohne UV-Anteil und mit 3000 Kelvin (geringste Anlockwirkung von Insekten) zu verwenden – gelbliche oder rötlich-gelbe Beleuchtungen mit geringsten negativen Auswirkungen auf die Faune sind einzusetzen. Das auftreffende Licht der Lampen ist nach unten zu richten, um größere Abstrahlungen der Lichtkegel zu vermeiden.

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. Für geeignete Maßnahmen kann die Broschüre „Vogelschlag an Glas“ vom BUND herangezogen werden.

Rodungen und Abrissarbeiten dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

Für den Haussperling sind im nahen Umfeld 2 Sperlingsbrutkästen anzubringen.

Hinweis:
Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Umweltplanung Katharina Jüttner, vom 08.09.2024 wird verwiesen.

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

Zum Schutz vor **Verkehrslärm** werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen‘ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel laut DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Januar 2018 auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller auf Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Außenlärmpegel zu erbringen. Ausnahmen werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie geringere Außenlärmpegel auftreten als im Bebauungsplan dargestellt.

- Schutzbedürftige Büro- und Besprechungsräume gemäß DIN 4109 sind nur dort zulässig, wo eine natürliche Belüftung der Räume über mindestens ein öffenbares Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln von max. 69(A) tags und nachts möglich ist. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Alternativ sind schutzbedürftige Büro- und Besprechungsräume auch dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen wie Doppelfassaden, Prallscheiben, verglaste Vorbauten (z.B. verglast Loggien, unbeheizte Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen an mindestens einem öffenbaren Fenster des Raums ein Beurteilungspegel von 69 dB(A) tags und nachts nicht überschritten wird.

- Schutzbedürftige Büro- und Besprechungsräume nach DIN 4109 sollten mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden (dezentrale Wand-/ Fensterlüfter oder zentrale raumlufttechnische Anlagen).

Zum Schutz vor **Sportanlagen- und Freizeitlärm** gelten folgende Bedingungen:

Für das Gebiet gelten die zulässigen Immissionswerte als nicht überschritten, da folgende Voraussetzungen vorliegen: Das Volksfest gilt als seltene Veranstaltung, bei der Überschreitungen des Beurteilungspegels vor den Fenstern im Freien von 70 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts zu erwarten sind. Eine Verschiebung der Nachtzeitung um bis zu zwei Stunden, also bis 24 Uhr, wird als zumutbar betrachtet. Auch eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 70 dB(A) ist aufgrund einer begründbaren Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit zulässig. Gleichzeitig sind hinsichtlich der Durchführung des Volksfestes die technischen und organisatorischen Maßnahmen und Möglichkeiten zur Lärmreduzierung auszuschöpfen soweit sie den Charakter des Volksfestes nicht wesentlich verändern. Darüber hinaus sollten Geräuschspitzen die Werte von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts einhalten und Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24 Uhr vermieden werden. Auf die Begründung, Punkt 3.4, wird verwiesen.

Maßgebliche Außenlärmpegel (DIN 4109):
In der Geräuschimmissionsprognose wurden für die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 die maßgeblichen Außenlärmpegel anhand der prognostizierten Beurteilungspegel berechnet. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 im Rahmen der nachgeschalteten baurechtlichen Genehmigungsverfahren vom Antragsteller nachzuweisen.

Beigefügt dargestellt sind die bei freier Schallausbreitung maßgeblichen Außenlärmpegel im Untersuchungsgebiet, die zur Bemessung der baulichen Schallschutzvorkehrungen für schutzwürdige Räume heranzuziehen sind:

In Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2018 für Büroräume - ohne Emissionen Volksfest (bzw. Anlage E3 der Geräuschimmsionsprognose) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für Aufenthaltsräume ohne Berücksichtigung der Emissionen durch den Betrieb des Volksfestes dargestellt.

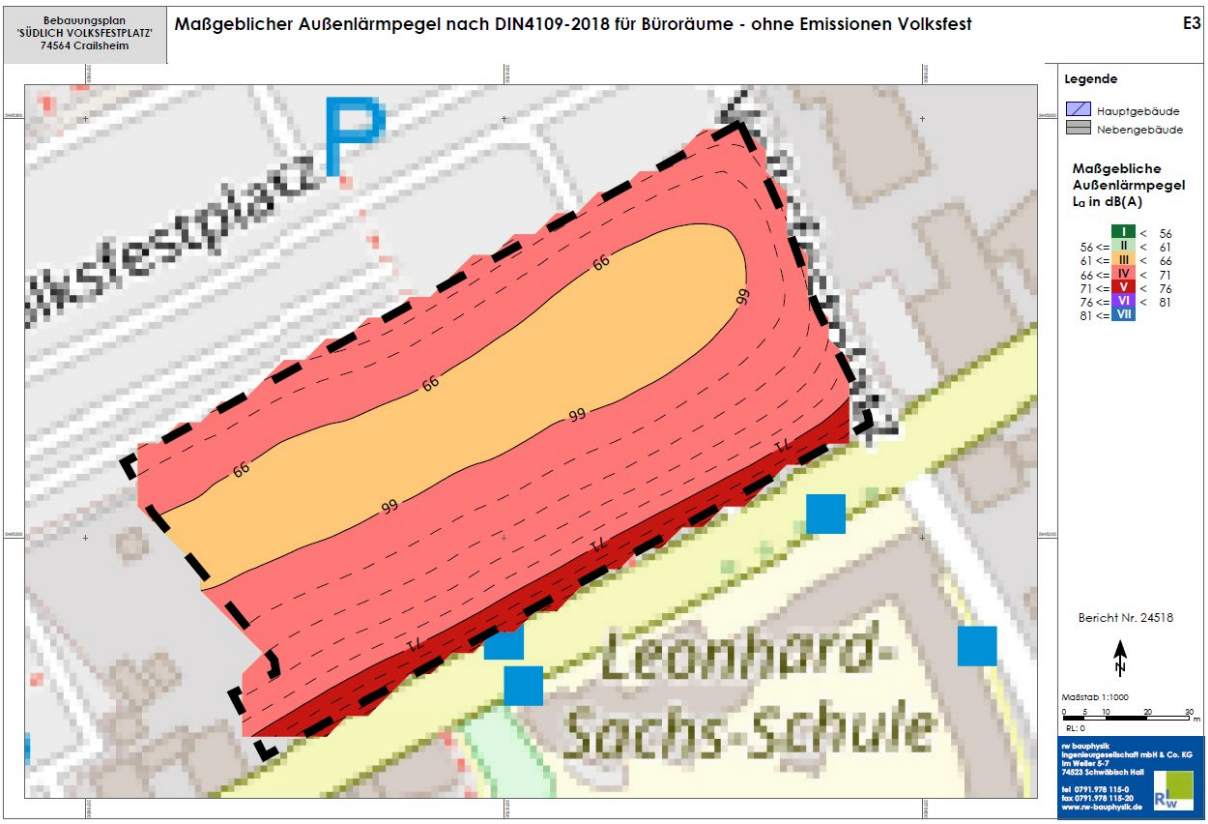


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2018 für Büroräume - ohne Emissionen Volksfest

Auf die Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. A-2024-1B „Südlich Volksfestplatz“ des Büros RW Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall vom 22.04.2025 wird hingewiesen (B24518_SIS_03). Das Gutachten ist in der Baurechtsbehörde der Stadt Crailsheim einsehbar.

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

Dachbegrünung:
Dächer mit mehr als 15 m² 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 Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Der Aufbau ist so zu wählen, dass ein Abflussbeiwert von maximal 0,3 erreicht wird.

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 ist zur Vermeidung von Hitzeinseln ein Laubbaum nach Pflanzliste 1 (siehe Anhang) innerhalb eines Abstands von 5 Metern zu den betreffenden Stellplätzen 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.
Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, die unter Gebäuden oder PV-Anlagen angeordnet sind.

Bäume und Baumgruppen mit Erhaltungsgebot:
Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Das derzeitige Bodenniveau im Kronentraufbereich ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Während der Bauphase ist das Überfahren des Wurzelbereichs sowie Ablagerungen im Kronentraufbereich untersagt.

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Erhalt und Ergänzung Baumrahmen)
Innerhalb des Baumrahmens sind an den im Planteilteil festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Das derzeitige Bodenniveau im Kronentraufbereich ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Während der Bauphase ist das Überfahren des Wurzelbereichs sowie Ablagerungen im Kronentraufbereich untersagt.

N. 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

Zum Schutz von Vögeln dürfen Fällungen und Baufeldfreimachungen zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel zwischen Anfang März bis Ende September erfolgen.

Für den Hausperling sollen im nahen Umfeld zwei Sperlingsbrutkästen angebracht werden. Bestehende Gehölze sollen so weit wie möglich erhalten werden.

C. 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.

D. Abfallablagerungen und Grundwasser

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

Grundwasser:
Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 40.3 abzustimmen. Auch eine vorübergehende Grundwasserableitung für die Dauer der Bauzeit bedarf der Zustimmung der unteren Wasserbehörde.

Zur Prüfung, ob durch die die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen, Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z.B. im Zuge von Baugrunderkundungen). In diesem gentechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollte darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

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).

Die Planfläche liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist.

Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen. Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

E. Bodenschutz / Erdaushub

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.
Auffüllungen außerhalb des Plangebiets bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort hinsichtlich einer Verwertung des u.a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalden (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

F. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

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 lehmerfüllte 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften

sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungs-anlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

G. 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

H. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Am südwestlichen Rand befindet sich ein Altstandort AS „Tankstelle mit Werkstatt Schönebürg 17“, Flächen-Nr. 01098-000 dessen Teilfläche in das Plangebiet ragt (geplante Querachse). Vor baulichen Maßnahmen wird die Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt, Fachbereich 3, Wasserwirtschaft und Bodenschutz empfohlen.

Sofern darüber hinaus 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.

I. Geothermie

Geothermische Bohrungen sind nicht zulässig. In der Grabfeld-Formation, sowie darunter im Unterkeuper und dem Oberen Muschelkalk sind häufig mehrere Grundwasserstockwerke mit unterschiedlichen Druckpotenzialen entwickelt. Um die Trennung der Grundwasserstockwerke zu erhalten und Schadensfälle (insbesondere Geländesetzungen) zu vermeiden, darf die Basis Grabfeld-Formation nicht durchbohrt werden.

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

K. 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.

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 27.07.2026

O. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Entwicklungsabschnitt 10 "Schillerstraße mit westlichem und mittlerem Volksfestplatz" in Crailsheim, Büro GEKOPLAN, 74420 Oberrot vom 16.11.2020;

2. Multitemporale Luftbildauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 70569 Stuttgart vom 04.02.2021;

3. Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Bebauungsplanung „Südlich Volksfestplatz“ in Crailsheim, Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 74582 Gerabronn vom 08.09.2024

4. Prüfung des § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Bebauungsplanung „Südlich Volksfestplatz“ in Crailsheim, Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 74582 Gerabronn vom 11.09.2024

5. Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. A2024-1B ‚SÜDLICH VOLKSFESTPLATZ‘ der Stadt Crailsheim, Büro RW Bauphysik, 74523 Schwäbisch-Hall vom 22.04.2025

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

Bearbeitung:
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 27.07.2026

.....
Daniel Orsinger M.Sc.

Anhang:
Pflanzliste für das Baugebiet „Südlich Volksfestplatz“
Nr. A-2024-1B

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. 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 im Bereich von Stellplätzen

Baumart	Sortenvorschlag	Deutscher Name	Bedeutung für …	
			Insekten	Vögel
Acer campestre	‚Green Column‘	Feld-Ahorn	X	X
Acer platanoides	‚Columnare Typ Ley I‘ ‘Globosum’	Spitzahorn	X	X
Betula pendula	‚Fastigiata‘ ‚Youngii‘	Birke		X
Carpinus betulus	‚Fastigiata Monument‘ ‚Frans Fontaine‘	Hainbuche		X
Crataegus monogyna	‘Stricta’	Säulen-Weißdorn	X	X
Fagus sylvatica	‚Dawyck‘ ‘Dawyck Gold’ ‘Dawyck Purple‘	Rot-Buche		X
Malus floribunda		Vielblütiger Apfel	X	
Malus sylvestris		Wild-Apfel	X	
Malus spec.*	‘Evereste’ ‘Makamik‘ ‚Prof. Sprenger‘ ‚Rudolph‘ ‚Street Parade‘	Zieräpfel	X	
Populus tremula	‚Erecta‘	Säulen-Zitterpappel		X
Prunus cerasifera*	‚Nigra‘	Blutpflaume	X	X
Prunus fruticosa*	‚Globosa‘	Kugel-Steppenkirsche		
Prunus mahaleb		Steinweichsel	X	X
Prunus padus	‚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 Winterlinde	X	X

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