

STADT CRAILSHEIM

ENTWURF

Textteil zum Bebauungsplan  
„Ortsmitte Roßfeld 3“  
Nr. F-2025-3B

Stand: 10.04.2026

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
BauNVO	i.d.F.v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. NR. 25).

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)

Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**B. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO)

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

Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird anhand der Firsthöhe als Höchstgrenze (FHmax) entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils festgesetzt.

Die Firsthöhe (FHmax) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe I. L.) und der obersten Begrenzung des Daches (Oberkante OK First).

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils.

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

Nebenanlagen sind – mit Ausnahme nachfolgender Anlagen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind, wenn technische Gründe dies erfordern, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend des Planteils.

**E. Bauweise**  
(§ 22 BauNVO)

Festgesetzt ist im Bebauungsplan entsprechend des Planeinschriebs:

offene Bauweise -o- (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

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

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auf der gesamten Grundstücksfläche 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, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen auf der Zufahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

Überdachte, seitlich offene Stellplätze (Carports)

Überdachte, seitlich offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Es ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

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

Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung werden entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Änderungen in der Aufteilung dieser Verkehrsflächen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.

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

Um eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers sicherzustellen sind je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 1 m<sup>3</sup> herzustellen. Es dürfen je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 0,6 l/s abgeleitet werden. Ein Nachweis zur Bemessung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

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

Schutz des Grundwassers

Nicht überdachte Fußwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Splittfugenpflaster, offenfugiges Wabenfugenpflaster, Rasengittersteine, ...) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert 0,6). Tiefgaragenzufahrten sind hiervon ausgenommen.

Insektenschutz

Als Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampf- oder LED-Lampen mit insektendichten Leuchtgehäusen und streulicharmen Lichtkegeln zulässig.

### 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 m<sup>2</sup> 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 01. März und 30. September vorgenommen werden.

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Umweltplanung Katharina Jüttner vom 10.04.2026 wird verwiesen.

## **J. Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

### Lärmschutzmaßnahme 1 (L 1): Schalldämmmaße der Außenbauteile

Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens bzw. Kenntnissgabeverfahrens ist vom Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2:2018-01 dimensioniert werden.

Unter II. D. des Textteils zum Bebauungsplan sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen des Deutschen Instituts für Normung e.V. dargestellt.

### Lärmschutzmaßnahme 2 (L 2): lärmoptimierte Grundrissgestaltung

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei der Neuerrichtung sowie bei genehmigungspflichtigen Änderungen von Gebäuden innerhalb des in der Planzeichnung als „L 2“ gekennzeichneten Bereiches eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der Gebäude erforderlich: schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind nur dort zulässig, wo eine natürliche Belüftung der Räume über mindestens ein offenbares Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite mit Tag-Beurteilungspegeln von max. 64 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegeln von max. 54 dB(A) möglich ist.

Alternativ sind schutzbedürftige Räume 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. verglaste Loggien, unbeheizte Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen an mindestens einem offenbaren Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 64 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 54 dB(A) nicht überschritten wird.

### Lärmschutzmaßnahme 3 (L 3): Außenwohnbereiche

Bei der Neuerrichtung sowie bei genehmigungspflichtigen Änderungen von Gebäuden sind in Bereichen, in denen zur Tageszeit Beurteilungspegel von über 64 dB(A) vorliegen, Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien oder Terrassen) nur zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur bzw. durch geeignete bauliche Schallschutzvorkehrungen wie z.B. (verschiebbare) Balkonvergasungen, Loggia, oder vergleichbare Maßnahmen im Bereich des Außenwohnbereichs zur Tageszeit ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Unter II. D. des Textteils zum Bebauungsplan sind die Beurteilungspegel bei Tag und Nacht bei freier Ausbreitung dargestellt.

#### Lärmschutzmaßnahme 4 (L 4): Lüftungseinrichtungen

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind bei der Neuerrichtung sowie bei genehmigungspflichtigen Änderungen von Gebäuden in Bereichen, in denen ein Tag-Beurteilungspegel von über 55 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von über 45 dB(A) vorliegen, mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dezentrale Wand-/ Fensterlüfter oder zentrale raumlufttechnische Anlagen).

Hiervon kann abgewichen werden, wenn vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Kenntnissgabeverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen an mindestens einem offenbaren Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 55 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Unter II. D. des Textteils zum Bebauungsplan sind die Beurteilungspegel bei Tag und Nacht bei freier Ausbreitung dargestellt.

#### **K. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

##### Pflanzgebot 1 (pfg1) – Dachbegrünung

Dächer von Garagen und überdachten, seitlich offenen Stellplätzen (Carports) bis zu einer Dachneigung von einschließlich 10° sind auf mindestens 50% ihrer Fläche flächig extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter-, und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig, müssen jedoch so ausgeführt werden, dass gleichzeitig die festgesetzte Dachbegrünung sichergestellt ist.

##### Pflanzgebot 2 (pfg2) – Baumpflanzungen auf dem Grundstück

Auf den privaten Baugrundstücken ist ab 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum, je weitere angefangene 400 m<sup>2</sup> ein weiterer Baum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 (siehe Anhang) wird empfohlen (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt). Bäume im Bereich von Stellplätzen (Pflanzgebot 3) werden hierfür nicht angerechnet.

##### Pflanzgebot 3 (pfg3) – Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen

Für je 5 auf den privaten Baugrundstücken angelegte Stellplätze ist zur Vermeidung von Hitzeinseln ein Laubbaum innerhalb eines Abstands von maximal 5 Metern zu den betreffenden Stellplätzen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 (siehe Anhang) wird empfohlen (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt). Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

##### Pflanzgebot 4 (pfg4) – Einzelbäume im öffentlichen Raum

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 (siehe Anhang) wird empfohlen (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt).

**L. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist festgelegt als die maximale Höhe des Fertigfußbodens.

Baugrundstücke mit Grenzen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen

Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

Die mittlere Höhenlage der der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze wird als Mittelwert zwischen der höchsten und der niedrigsten bestehenden Straßenhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf die mittlere Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche um maximal 0,75 m überschreiten.

Baugrundstücke ohne Grenzen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen  
(Hinterliegergrundstücke)

Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die mittlere Geländehöhe des bestehenden Geländes.

Die mittlere Geländehöhe wird als Mittelwert zwischen der höchsten und der niedrigsten bestehenden Geländehöhe auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf die mittlere bestehende Geländehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

**M. Räumlicher Geltungsbereich  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist entsprechend der Darstellung im Plan teil 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**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für das Gebiet durch das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner eine Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 14.03.2025, sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 10.04.2026, durchgeführt. Auf diese wird verwiesen.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Artengruppen der Brutvögel und Reptilien untersucht. Die Erhebungen erfolgten vor Ort im Zeitraum April bis August 2025. Für den Schutz der im Plangebiet nachgewiesenen Brutvögel und Reptilien werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig. Erhebliche potentielle Beeinträchtigungen von Fledermäusen und andere streng geschützte Arten(gruppen) konnten im Zuge der Untersuchungen nicht nachgewiesen werden. Bei Umsetzung der Planung ist bei Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu Rechnen.

Artenschutzmaßnahme zur Vermeidung und Minimierung – Brutvögel

Fällarbeiten, Gebäudeabriss und Baufeldfreiräumung dürfen nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit erfolgen, d.h. nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Künstliche Brutplätze sind zu erhalten bzw. im randlichen Umfeld neu anzubringen.

Die Gebäude sind im Zuge der konkreten Planung noch einmal auf die aktuelle Nutzung durch Brutvögel zu prüfen. Bei Entfall von Gebäuden und Fassadenbereichen mit Brutplätzen sind im Vorfeld je entfallendem Nistplatz 2 Nistkästen für die entsprechenden Arten im räumlichen Umfeld anzubringen.

Gehölze sind, wo möglich, zu erhalten.

Artenschutzmaßnahme zur Vermeidung und Minimierung – Reptilien

Sollten im Bereich der Flurstücke mit den Nummern 54 und 58 Zauneidechsenhabitatbereiche überbaut werden, sind in den angrenzenden Bereichen Habitataufwertungen für Zauneidechsen durchzuführen. Dazu zählt die Anlage von Totholzhaufen mit frostfrei ausgekofferten Bereichen.

Erste Erdarbeiten sind an besonnten Tagen in den Zeiträumen April und September durchzuführen. Ein ausreichender Erhalt von Habitatstrukturen ist im Zuge der Planung zu gewährleisten.

**C. Geräuschimmission**

Aufgrund von auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschen von Gewerbebetrieben und Straßen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG in Form einer schalltechnischen Untersuchung vom 10.04.2026 die Immissionsverträglichkeit des Vorhabens geprüft. Auf diese wird verwiesen.

Die Planung für das Plangebiet 3 sieht die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) vor. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewerbebetriebe, sodass keine internen Gewerbegeräusche entstehen. Gewerbegeräusche wirken auf das Plangebiet nur von außerhalb des Plangebiets und nur in einem geringen Rahmen ein. Straßenlärm wirkt ebenfalls nur im geringen Umfang, durch den Verkehr auf der Reußenbergstraße ein. In größerem Maß ist der südliche Rand des Plangebietes durch den Verkehrslärm der Haller Straße betroffen.

Bezüglich Gewerbelärms bestehen keine Konflikte. Bezüglich Verkehrslärms liegen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, der 16. BImSchV und in Teilbereichen auch der als gesundheitskritisch geltenden Schwellwerte vor. Insofern sind Maßnahmen abzuwägen und Festsetzungen zu treffen.

**D. Schallschutz**

Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen des Deutschen Instituts für Normung e.V. sind in Anlage 27 im Anhang der Geräuschimmissionsprognose zum Bebauungsplan, Bearbeitung Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 10.04.2026, dargestellt.

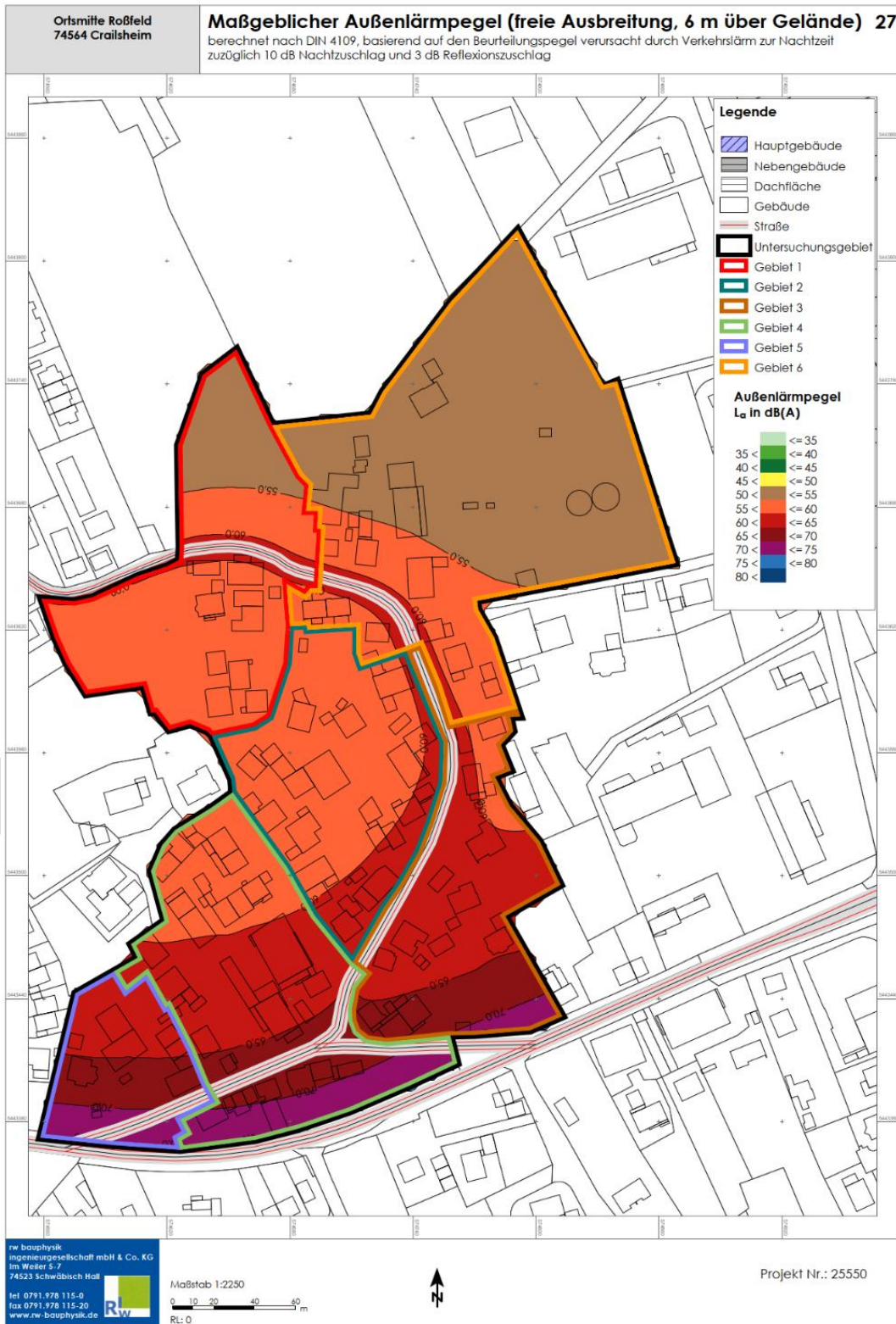


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 – Geräuschimmissionsprognose, rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 10.04.2026.

## E. Geruchsimmisionsprognose

Aufgrund von auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmisionen der in der direkten Umgebung des Ortsteils Roßfeld befindlichen vier landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Gebiet durch das Büro Lohmeyer GmbH im Januar 2025 eine Geruchsimmisionsprognose erstellt. Auf diese wird verwiesen. Es wurden die möglichen Auswirkungen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe auf die bestehenden und geplanten Nutzungen untersucht. Die räumliche Verteilung der Geruchsimmisionen wurde durch die Windrichtungsverteilung und die Lage der Quellen, deren Einflüsse sich überlagern, bestimmt.

Die berechnete gewichtete Gesamtbelastung durch Geruch zeigt für ein Großteil der Beurteilungspunkte im Plangebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 10 % der Jahresstunden. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Immissionswert für Wohngebiete gemäß TA Luft (2021) von 10 % der Jahresstunden ist somit eingehalten.

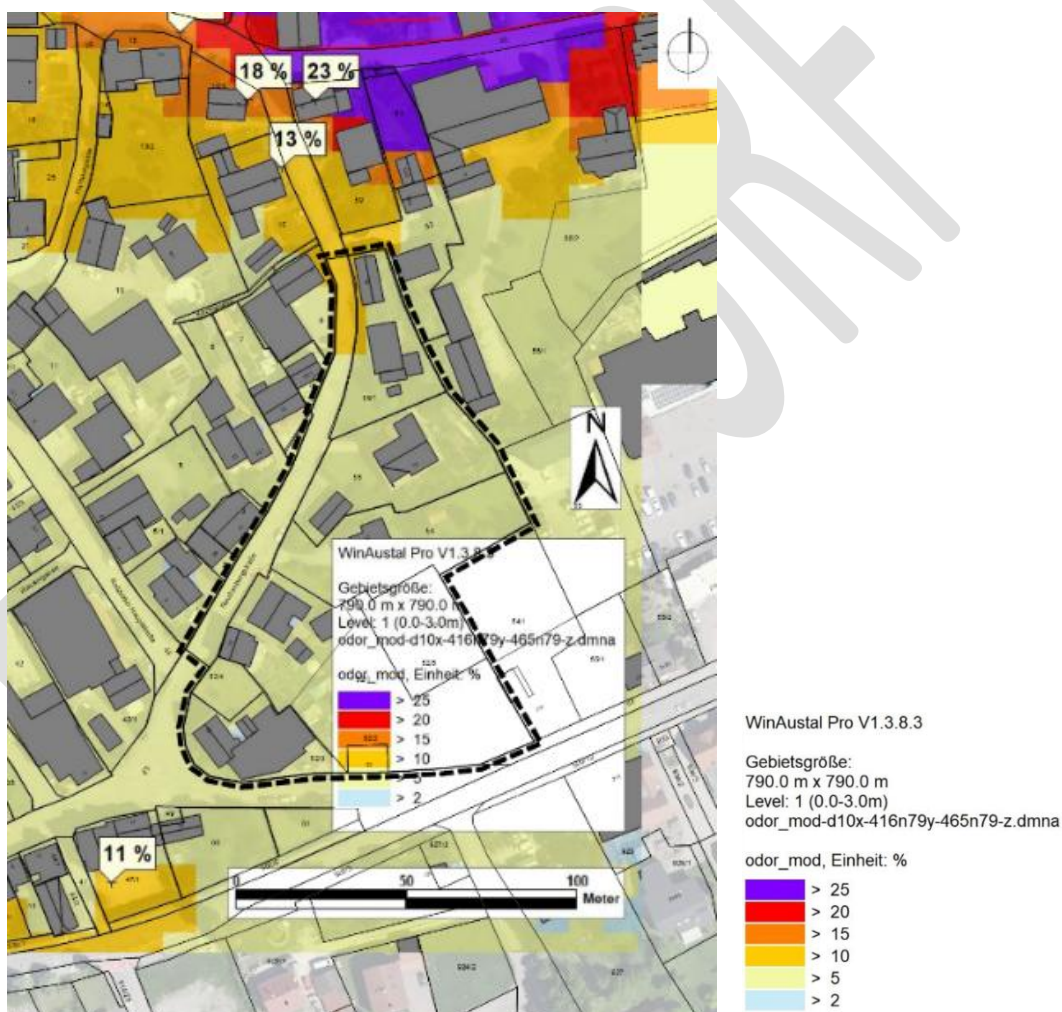


Abbildung 2: Geruchsimmisionsprognose – Büro Lohmeyer GmbH, Januar 2025.

## F. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß gültiger Hochwassergefahrenkarte außerhalb einer Überflutungsfläche eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Auch bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem) befindet sich das Plangebiet außerhalb von einem Überflutungsbereich. Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, § 65 WG, noch in einem Risikogebiet nach § 78b WHG.

## G. Starkregenschutz

Die Stadt Crailsheim war 2020 (3. August) von einem besonderen Starkregenereignis betroffen. In Folge dieses Ereignisses entschied sich die Stadt Crailsheim zur Durchführung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements nach Leitfaden LUBW und beauftragte nach der Ausschreibung im März 2021 das Büro CDM Smith mit der Aufstellung eines solchen Konzeptes. Das Büro hat in einem ersten Schritt Starkregengefahrenkarten erstellt. Im weiteren Schritt wurde basierend auf der Gefährdungsanalyse die Risikoanalyse durchgeführt, um anschließend ein Handlungskonzept mit Präventionsmaßnahmen gegenüber dem Eintritt eines möglichen Starkregenereignisses zu entwickeln.

Gemäß Starkregengefahrenkarten können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen durch Starkregen auftreten. Dabei kann es in einigen Bereichen des Bebauungsplanes bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungstiefen von bis zu 50 cm und Fließgeschwindigkeiten von 2 m/s kommen. Die Starkregengefahrenkarte zeigt, dass am nördlichen Rand des Ortsteils Roßfeld starke Überflutungen vor allem im Bereich der (ggf. verlegten) Verdolungen (z.B. Hofwiesenstraße, Hartbach) ab dem Gewerbegebiet, aber auch schon westlich bis ca. zum Friedhof auftreten. Es füllen sich insbesondere Senken an Gebäuden.



Abbildung 3: Starkregengefährdeter Bereich – Stadt Crailsheim, 2021.

Für das Plangebiet werden Maßnahmen vorgeschlagen, um schädliche Auswirkungen im Starkregenfall zu minimieren und den Folgen von Starkregenereignissen entgegenzuwirken.

Für einen verbesserten Schutz vor dem anströmenden Oberflächenabfluss für die Bestandsbebauung sowie geplante Neubebauungen, sollten folgende Maßnahmen bei Betroffenheit geprüft werden:

- Gebäudeabdichtung gegen potenziell aufstauendes Grundwasser.
- Erhöhung von Hauseingängen und Erdgeschosshöhen in Bezug auf die bestehenden/geplanten Straßenhöhen.
- Gebäudetechnik oder technische Anlagen außerhalb der Gebäude sind in den überfluteten Bereichen hochwassersicher auszuführen bzw. oberhalb der Wasserspiegellage möglicher Überflutungen zu platzieren (inkl. Extremereignissen).
- Sollten Untergeschosse oder Tiefgaragen im weiteren Planungsprozess vorgesehen werden, sind in den überflutungsgefährdeten Bereichen neben hochwasserangepassten Baumaterialien auch die Eingänge, Zufahrten und Öffnungen gegen Wassereintritt zu sichern.

Darüber hinaus wurden zur Reduzierung von Abflussmengen, der Förderung der Versickerung sowie zur Entlastung der Kanalisation Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Eine vollständige Versiegelung der Baugrundstücke ist nicht zulässig. Dies wird durch das Festsetzen einer GRZ sichergestellt. Dadurch wird gewährleistet, dass ein Teil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt und vor Ort versickern kann. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Verkehrsflächen (Wege, Stellplätze, Zufahrten) gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Dies trägt zur Wasseraufnahme, zur Verzögerung des Oberflächenabflusses und zur Kühlung der Umgebung bei.
- Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien sind verpflichtend für offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken, einschließlich ihres Unterbaus. Sie ermöglichen das Versickern von Niederschlagswasser in den Boden und reduzieren den Oberflächenabfluss.
- Tiefgaragen 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 Erdreich überdeckt werden. Diese Maßnahme ermöglicht eine bessere Regenwasseraufnahme und verhindert die Versiegelung großer Flächen durch unterirdische Strukturen.
- Dächer von Garagen bis zu einer Dachneigung von einschließlich 10° sind auf mindestens 50% ihrer Fläche flächig extensiv zu begrünen.

#### **H. Denkmalschutz** (§ 20 DSchG)

Innerhalb des Planbereichs werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit in folgenden Bereichen berührt: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Roßfeld (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall, Listen-Nr. 2M). Bedenken können jedoch, aufgrund der lediglich in geringem Umfang berühren Relevanzflächen sowie bereits vorhandener Veränderungen in dem Bereich, zurückgestellt werden.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadtverwaltung Crailsheim) anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

Auf den Grundstücken sind nach aktuellen Erkenntnissen keine Altlasten bekannt.

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.

## **J. Geologische und bodenkundliche Grundlagen**

### Geologie

Im Plangebiet finden Sie teilweise eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Verwitterungs-/Umlagerungsbildung". Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

### Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

### Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der digitalen Bodenschätzung keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

## **K. 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 aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2,0 m). Die Miete ist zu profilieren und 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 zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Auf das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird verwiesen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauplatz, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

#### **L. Abfallablagerungen, Grundwasser und Oberflächengewässer**

##### Funde

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

##### Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Sämtliche Maßnahmen, die sich auf das Schutzgut Grundwasser auswirken können (auch Bohrungen, Tiefgründungsmaßnahmen), sind beim Landratsamt Schwäbisch Hall anzuzeigen. Für Eingriffe in das Grundwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dauerhafte Grund- beziehungsweise Schichtwasserableitung und -absenkung sind unzulässig.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen. Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 40.3 abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

#### **M. 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.

**N. Kampfmittelbeseitigung**

Der Stadt sind im Plangebiet derzeit keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Die Luftbildauswertung hinsichtlich der Kampfmittelbeseitigung liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird die Einsichtnahme in die Luftbildauswertung empfohlen.

**O. 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).

**P. Wärmepumpen**

Durch den Betrieb von Wärmepumpen in einem eng umbauten Gebiet kommt es erfahrungsgemäß immer wieder zu Lärmschutzproblemen. Wärmepumpen emittieren je nach Bauart tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachzeitraum besonders störend wirkt. Für diese Anlagen gelten die Anforderungen der TA-Lärm. Von den Bauherren bzw. Grundstückseigentümern ist daher ein geeigneter Standort zu wählen und bei der Auswahl der Geräte auf die technischen Daten und Lärmemissionen zu achten.

**Q. Telekommunikationslinien der Telekom**

Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

**R. 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.

- DIN 4109

## **S. Untersuchungen**

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Bericht zum kommunalen Starkregenrisikomanagement der Stadt Crailsheim, Phase 1: Gefährdungsanalyse  
Büro CDM Smith Consult GmbH, 64404 Bickenbach  
vom 12.07.2023
2. Bericht zum kommunalen Starkregenrisikomanagement der Stadt Crailsheim, Phase 2: Risikoanalyse  
Büro CDM Smith Consult GmbH, 64404 Bickenbach  
vom 06.06.2024
3. Bericht zum kommunalen Starkregenrisikomanagement der Stadt Crailsheim, Phase 3: Handlungskonzept  
Büro CDM Smith Consult GmbH, 64404 Bickenbach  
vom 02.08.2024
4. Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen für die Bebauungsplanung „Ortsmitte Roßfeld 3“ in Roßfeld, Crailsheim  
Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 74582 Gerabronn  
vom 14.03.2025
5. Geruchsimmissionsprognose für das Bauleitplanverfahren in Crailsheim, Stadtteil Roßfeld  
Büro Lohmeyer GmbH, 76229 Karlsruhe  
vom Januar 2025
6. Geräuschimmissionsprognose für die Bebauungspläne „Ortsmitte Roßfeld“ 1-6 der Stadt Crailsheim  
Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 74523 Schwäbisch Hall  
vom 10.04.2026
7. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Bebauungsplanung „Ortsmitte Roßfeld 3“ in Roßfeld, Crailsheim  
Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 74582 Gerabronn  
vom 10.04.2026

## **T. 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:

Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 10.04.2026

.....  
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka

## Anhang:

### Pflanzliste 1: Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Baum-Pflanzliste für private Grundstücksfläche. 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 Hochstamm-bäume sind.

Diese Liste dient als Orientierung, darüber hinaus ist auch die Verwendung anderer Sorten der aufgeführten Arten zulässig.

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

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-Steppenkirsche		
<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	
<i>Tilia cordata</i>	„Rancho“	Kleinkronige Winter-linde	X	X

## Pflanzliste 2: Bäume im Bereich von Stellplätzen

Baum-Pflanzliste für private Grundstücksflächen 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.

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

Baumart	Sortenvorschlag	Deutscher Name	Bedeutung für ...	
			Insekten	Vögel
Acer campestre	„Green Column“ „Elsrijk“	Feld-Ahorn	X	X
Acer platanoides	„Cleveland“ „Columnare Typ Ley I“	Spitzahorn	X	X
Carpinus betulus	„Fastigiata Monument“ „Frans Fontaine“	Hainbuche		X
Crataegus laevigata	„Paul’s Scarlet“	Echter Rotdorn	X	X
Crataegus monogyna	„Stricta“	Säulen-Weißdorn	X	X
Fagus sylvatica	„Dawyck“ „Dawyck Gold“ „Dawyck Purple“	Rot-Buche		X
Prunus padus	„Albertii“ „Schloß Tiefurt“	Traubenkirsche	X	X
Prunus sargentii		Scharlach-Kirsche	X	X
Pyrus calleryana*	„Chanticleer“	Stadtbirne	X	X
Pyrus communis	„Beech Hill“	Stadtbirne	X	X
Tilia cordata	„Rancho“	Kleinkronige Winterlinde	X	X