

**Textteil zum Bebauungsplan
"Feuerwache Westgartshausen"
Nr. I-2021-1B**

Stand: 14.04.2022

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, 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)**

Sonstiges Sondergebiet -SO Feuerwehr- (§ 11 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen

- Anlagen für eine Feuerwehr,
- Anlagen für einen Rettungsdienst,
- zugehörige Nutzungen in untergeordneter Art.

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

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

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

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 den Nutzungsschablonen festgelegt.

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante der Attika bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. dem höchsten Punkt des Daches (z.B. First) bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe sind auch die Außenwände eines zu allen Seiten rückversetzten Staffel- oder Vollgeschosses mit einzubeziehen.

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 ausnahmsweise aus technischen Gründen von bis zu +/- 0,50 m zulässig.

D. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 und 23 BauNVO)

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend dem Planteil.

Zulässige Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 Anlage.

E. Garagen, Gemeinschaftsanlagen, 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 und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Dachbegrünung

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zu begrünen.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

Wasserdurchlässige Beläge

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 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. Schotterrasen, Verbundsteinen mit Sickerfugen, Drainagesteinen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

F. 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.

G. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume im Bereich von Stellplätzen

Bei der Anlage von Stellplätzen ist nach je 5 angefangenen Stellplätzen mindestens ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (Anlage) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig 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 m² offener Bodenfläche anzupflanzen. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Begrünung von Baugrundstücken

Alle unbebauten Flächen und nicht als Erschließungsflächen genutzten Bereiche zu begrünen und mit Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen wird generell darauf hingewiesen, dass von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,5 m ab Baumstamm einzuhalten ist.

H. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der räumlichen Nähe des Feuerwehrgeländes zur Wohnbebauung ist das Plangrundstück vorsorglich entsprechend der Nutzung aufzuteilen.

Das Feuerwehrhaus ist im Norden des Plangebiets vorzusehen, wobei sich die Toröffnungen der Fahrzeugboxen nach Südwesten orientieren müssen. Die Parkflächen sind im Südwesten und der (Übungs-)Hof im Südosten des Feuerwehrhauses anzuordnen. Das Feuerwehrhaus soll das Übungsgelände in voller Länge in Richtung Wohnbebauung abschirmen. Evtl. sind für die Übungsbereiche entsprechende Markierungen / Begrenzungen vorzusehen.

Durch die Anordnung des Feuerwehrhauses im nördlichen Bereich werden einerseits die Abstände zwischen den Parkplätzen bzw. dem (Übungs-)Hof und der Wohnbebauung möglichst erhöht und andererseits Abschirmeffekte durch das Feuerwehrhaus ausgenutzt.

Auf die Geräuschimmissionsprognose des Büros rwBauphysik, Schwäbisch Hall, vom 24.06.2021 wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Untersuchungsergebnisse ausschließlich auf die im Gutachten genannte Anlage im beschriebenen Zustand beziehen. Eine (Teil-)Übertragung auf andere Szenarien ist unzulässig. Eine Aktualisierung des Gutachtens auf Grundlage der konkreten Gebäudeplanung ist erforderlich.

I. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es verlaufen

- Wasserleitungen und Fernmeldekabel
der NOW – Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg
(Schutzstreifenbereich 2 x 3 Meter)

sowie

- Telekommunikationsanlagen
der Deutsche Telekom Technik GmbH

durch das Plangebiet.

Eine Überbauung der Leitungstrassen ist nicht bzw. nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträger zulässig. Ggf. ist eine Umlegung der Leitungen erforderlich. Dies bedarf ebenfalls der Zustimmung des Leitungsträgers.

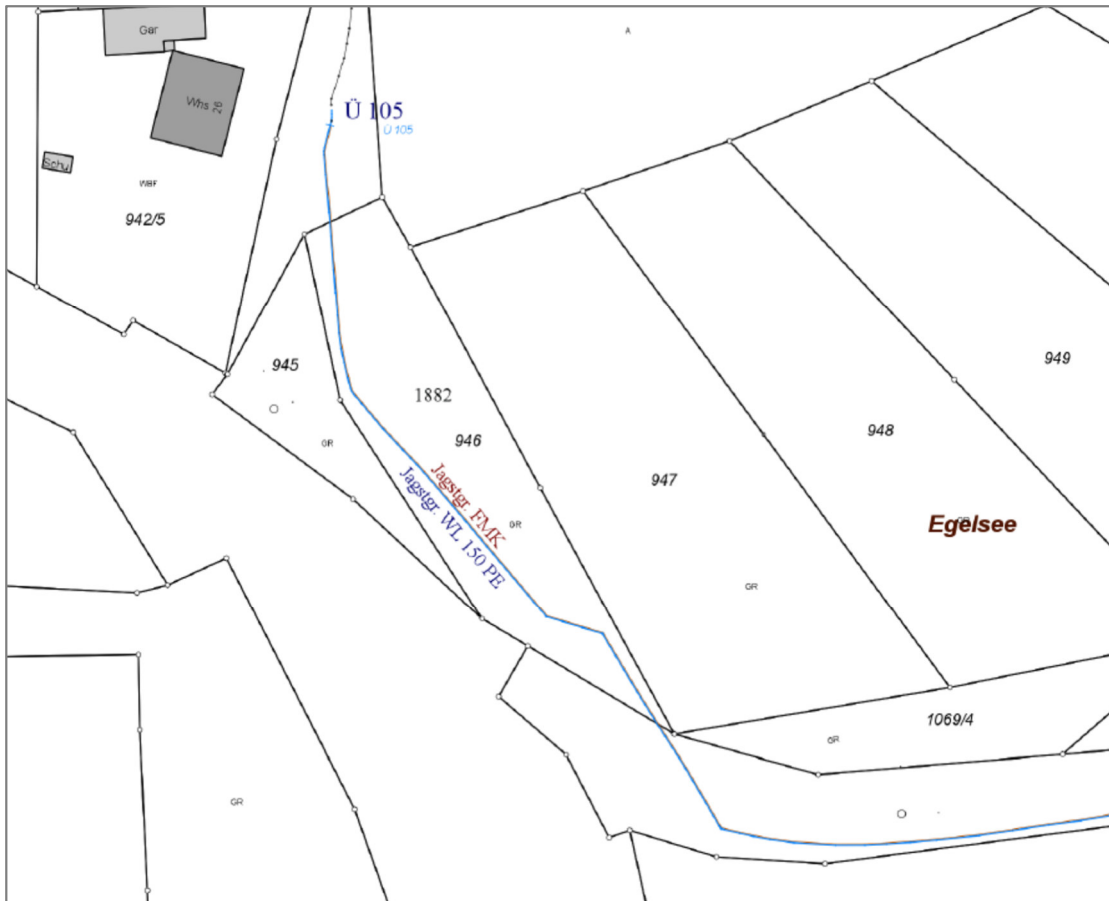


Abbildung 1: Leitungsplan Wasserleitungen und Fernmeldekabel
Quelle: NOW - Zweckverband Wasserversorgung Nordwürttemberg

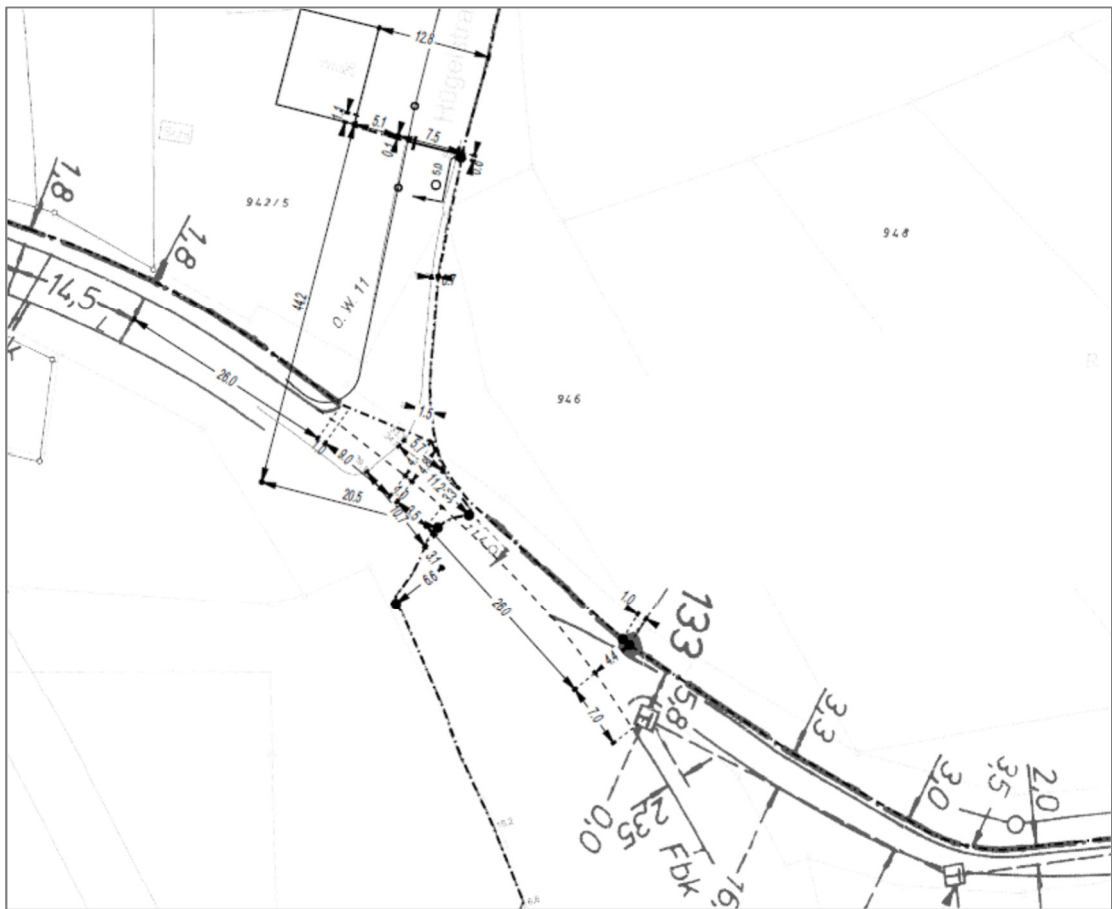


Abbildung 2: Leitungsplan Telekommunikationsanlagen
Quelle: Deutsche Telekom Technik GmbH

**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. Artenschutz

Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 5 BNatSchG)

Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 BNatSchG

Gehölzrodungen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die Vogelbrutzeit reicht von Anfang März bis Ende September.

C. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 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 30.3 unterrichtet werden.

Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das

Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 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.

E. Bodenschutz / Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei 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 2,0 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, 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.

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

F. Geotechnik und Baugrund

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens

sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sicherbecken, Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

G. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen / Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitgehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

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. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergaben.

Auf die Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung vom 28.05.2021 wird hingewiesen.

K. 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)

L. DIN-Normen

DIN Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind (sofern nicht veröffentlicht und allgemein zugänglich) dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

M. Planunterlage

Die Planunterlage – im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV hat den Stand 14.04.2022.

N. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum geplanten Baugebiet „Feuerwache Westgartshausen“, Büro Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 18.02.2021.

2. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 70569 Stuttgart vom 28.05.2021.
3. Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Feuerwache Westgartshausen“, Büro rw Bauphysik, 74 523 Schwäbisch Hall, vom 24.06.2021.
4. Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Büro Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 26.08.2021.

O. 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.

Bearbeitung:

Stadt Crailsheim

Ressort Stadtentwicklung

Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 14.04.2022

.....
Andreas Groß M. Eng.

Anhang:
Pflanzlisten für das Baugebiet
„Feuerwache Westgartshausen“ Nr. I-2021-1B

Bäume im Bereich von Stellplätzen

Baum-Pflanzliste für Grundstücksflächen im Bereich von Stellplätzen.
 Empfohlen werden in der Liste Kleinbäume.
 Bei Großbäumen sind säulenförmig wachsende oder kleinwüchsige Sorten benannt.

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“	Spitzahorn	X	X
Carpinus betulus	„Fastigiata Monument“ „Frans Fontaine“	Hainbuche		X
Crataegus laevigata	„Paul’s Scarlet“	Echter Rotdorn	X	X
Crataegus monogyna		Säulen-Weißdorn	X	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