

Textteil zum Bebauungsplan „ Gewerbegebiet Süd-Ost IV“ Nr. 249

Stand: 24.06.2019

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. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

a) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

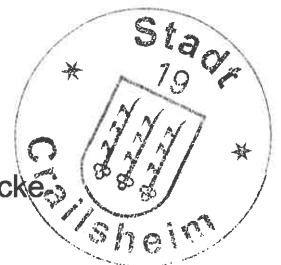
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

c) Unzulässige Arten von gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (i.V.m 1 Abs. 6 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten jeglicher Art
- Bordelle und bordellartige Betriebe

d) Unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe



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

1. Zulässige Grundflächen (§ 19 BauNVO)

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

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

a) Höhe der Gebäude

Die Höhe der baulichen Anlagen (GHmax) wird gemäß dem Planeinschrieb der Nutzungsschablone auf 27 m festgesetzt.

Für die Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) gelten die landesrechtliche Regelungen gemäß § 5 LBO.

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

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

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

4. Lärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nach A. 1a) und b), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent tags L_{EK} , tags in dB (A)/ m ²	Emissionskontingent nachts L_{EK} , nachts in dB (A)/ m ²
Teilfläche 1 (TF 1)	60	45
Teilfläche 2 (TF 2)	63	48
Teilfläche 3 (TF 3)	58	43

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

Festgesetzt wird im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschrieben

1. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2. abweichende Bauweise (§ 22 Abs 4. BauNVO) ohne Längenbeschränkung.

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.

Der 20 m breite Streifen entlang der Landesstraße ist entsprechend gemäß § 22 des Straßengesetzes Baden-Württemberg von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Herstellung von Stellplätzen ist in dem Streifen zulässig.

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 50 cm zur Erstellung etwaig notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper als zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt.

G. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet wird eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ausgewiesen. Diese dient der Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen in der Höhe von 4,50 m.

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

Im Plangebiet wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese dient zur Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen.

Hinweis:

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros GEKPLAN, Oberrot, vom 19.09.2014 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.

I. 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.

Bäume entlang der L2218:

Entlang der L2218 ist eine Baumallee gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. 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: "AI 20/25, 3x mDb") einzuhalten.

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

Ausnahmsweise darf von oben genannten Pflanzbindungen abgewichen werden, wenn die Baumquartiere auf Grund der vorliegenden Bodenverhältnisse nicht ohne spezielle Maßnahmen herstellbar sind. Dies ist entsprechend dem



geologischen Gutachten nachzuweisen.

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

Die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen wird festgesetzt.

K. Zu- und Abfahrtsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Ausfahrten nicht zugelassen. Darüber hinaus gilt, dass der festgesetzte Grünstreifen südlich entlang der L2218 zum Zwecke der Zufahrt an zwei Stellen überbaut werden darf. Die festgesetzten Einzelbäume, die hierfür wegfallen, müssen an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt werden.

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

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

II. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

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

B. 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.

C. Abfallablagerungen und Grundwasser

Funde:

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt 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 einzustellen 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, 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 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 Austrichbereich der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Gipskeuper), die bereichsweise von anthropogenen Auffüllungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkartungserscheinungen (offene oder lehmefüllte 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 Sulfatgesteinslösungen im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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 befindet sich die Altlastfläche „Verfüllung Gipsbrüche Seewiesen“.

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. 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. Richtfunktrasse Deutsche Telekom AG

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Telefonica GmbH & Co. OHG für den öffentlichen Fernmeldeverkehr, deren Verlauf im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vermerkt ist. Bei geplanten Bauwerken oder Baukränen, die die Trasse in 39 m – 69 m Höhe über dem Grund beeinträchtigen könnten, ist eine Abstimmung mit der Telefonica GmbH & Co. OHG (Südwestpark 35, 90449 Nürnberg) durchzuführen.

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 24.06.2019

N. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro GEKOPLAN; Oberrot, vom 19.09.2014.
2. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro rw bauphysik, Schwäbisch Hall, vom 01.02.2019.
3. Geotechnischer Bericht, Büro Weid-Lachs, Fichtenau, vom 25. Oktober 2014 und die Aktualisierung vom 23.01.2019

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.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 24.06.2019

C. Cichon
Carolin Cichon M.Sc.



**Anhang:
Pflanzliste für das Gewerbegebiet „Süd-Ost IV“ Nr.249**

Pflanzliste 1: Bäume im Bereich von Stellplätzen

Botanische Namen Deutscher Name	Sortenvorschlag
Acer platanoides Spitzahorn	„Columnare Typ Ley I“
Feldahorn „Elsrijk“ oder „Huibers Elegant“	„Acer campestre „Elsrijk“ oder „Huibers Elegant“
Felsenbirne „Robin Hill“	Amelanchier arborea „Robin Hill“
Hainbuche „Fastigiata“	Carpinus betulus „Fastigiata“
Vogelkirsche „Plena“	Prunus avium „Plena“
Traubenkirsche „Schloss Tiefurt“	Prunus padus „Schloss Tiefurt“

Pflanzliste 2: Bäume entlang der L2218

Botanische Namen Deutscher Name	Sortenvorschlag
Spitzahorn "Allershausen"	„Acer platanoides 'Allershausen'“

