

**Textteil zum Bebauungsplan
„Am Erlenbach“
Nr. A-2022-3B**

Stand: 13.03.2024

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die 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 Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

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,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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.

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.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 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 gewählten 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.

Dachaufbauten 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 ausnahmsweise zulässig.

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

Nebenanlagen, insofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie dürfen eine max. Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen, Stützmauern, Kinderspielgeräte, sowie Fahrradabstellanlagen und Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise aus technischen Gründen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**E. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 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:

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

**G. 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.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind

- nur innerhalb der Baufenster bzw. in den für offene Stellplätze („St“, „P“) festgesetzten Flächen zulässig,

Zufahrten

- Entlang der im zeichnerischen Teil markierten Linie sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

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

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. Einfriedungen sind deshalb von der Grundstücksgrenze bei angrenzenden öffentlichen Straßenflächen 50 cm abzurücken.

Es sind Flächen für die Abböschung zur Herstellung des Radwegs im Planteil festgesetzt.

**I. Führen von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 13)**

Die Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ist festgesetzt.

**J. 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 insekten-dichten Leuchtgehäusen und streulichtarmen Lichtkegeln zulässig.

Schutz des Grundwassers

Nicht überdachte Fußwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenste-hen, ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Splittfugenpflaster, of-fenfugiges Wabenfugenpflaster, Rasengittersteine,...) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbei-wert 0,6). Tiefgaragenzufahren sind hiervon ausgenommen.

K. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswir-kungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24)

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Büros rw-bauphysik, vom 29.06.2023, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltaus-wirkungen notwendig.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der Ge-bäude 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. 59 dB(A) tags und max. 49 dB(A) nachts möglich ist. Im Zuge des Baugenehmigungsver-fahrens ist vom Antragssteller ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Alternati-v 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 vergleich-bare Maßnahmen an mindestens einem offenbaren Fenster des Raumes ein Tag-Beurteilungspegel von 59dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 49 dB(A) nicht überschritten wird.

In Bereichen, in denen zur Tageszeit Beurteilungspegel von über 59dB(A) vorliegen, sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien und Terrassen) nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekuba-tur bzw. durch geeignete bauliche Schutzvorkehrungen wie z.B. (verschiebbare) Bal-konverglasungen, Loggia, oder vergleichbare Maßnahmen im Bereich des Außen-wohnbereichs zur Tageszeit ein Beurteilungspegel von 59dB(A) nicht überschritten wird.

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dezentrale Wand-/ Fensterlüfter oder zentrale raum-lufttechnische Anlagen). Hiervon kann abgewichen werden, wenn vom Antragstel-ler im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schutzvorkehrungen an mindestens einem offenbaren Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 55 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 45dB(A) nicht überschritten wird.

Im Plangebiet werden passive Schallschutzvorkehrungen festgesetzt: Bei der Errichtung von Gebäuden sind Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: „Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß 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 den Bebauungsplanunterlagen dargestellten Außenlärmpegel zu erbringen. Ausnahmen werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an Fassadenbereichen, an denen Beurteilungspegel nach TA Lärm von > 55dB(A) tags oder > 40 dB(A) nachts bzw. kurzzeitige Spitzenpegel von > 85 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts anstehen, schutzwürdige Räume ausschließlich dann zulässig, wenn durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie z.B. Festverglasungen (öffnenbar nur zu Reinigungszwecken), Prallscheiben, verglaste Loggien oder Balkone, Wintergärten (unbeheizt), geschlossene Laubengänge, etc., die Anforderungen an die TA Lärm eingehalten werden können.

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

Dachbegrünung

Dächer mit mehr als 15 qm 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 Sprossmischungen 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.

Fassadenbegrünung

Mindestens eine geschlossene Rückwand von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind mit kletternden Gehölzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:

Für je 5 angelegte Stellplätze ist zur Vermeidung von Hitzeinseln ein Laubbaum nach Pflanzliste 2 (siehe Anhang) in direkter räumlicher Nähe zu den Stellplätzen bzw. in der Stellplatzanlage an sich, gleichmäßig 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.

Baumpflanzungen auf dem Grundstück:

Ab 400 m² Grundstücksfläche ist ein, je weitere angefangene 400 m² ein weiterer, Baum gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bäume im Bereich von Stellplätzen werden hierfür nicht angerechnet.

Die am Nordrand des Grundstücks festgesetzten Einzelbaumstandorte können hierfür angerechnet werden. Sie sind nach Pflanzliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen entlang der B290 – pfg 1

Entlang der B290 sind in dem dafür festgesetzten Pflanzgebotsstreifen schmalkronige und säulenförmige Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Es sind mindestens 7 Bäume zu pflanzen (Pflanzliste 3). Diese können nicht für „Baumpflanzungen auf dem Grundstück“ angerechnet werden.

Formhecke zur Eingrünung von Stellplätzen -pfg2

Entlang des Baufensters für oberirdische Stellplätze ist eine Formhecke gemäß Pflanzliste 4 anzulegen. Die Hecke ist auf einer Breite von 80 cm 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 Baumpflanzungen ist die Baumgrube gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) herzustellen. Sie hat mindestens 12 m³ zu betragen.

M. 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

Es sind keine artenschutzrechtlichen (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

C. Starkregenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, der von Starkregenereignissen betroffen werden kann.



Abbildung 1: Starkregengefährdeter Bereich, Plangebiet in rot, unmaßstäblich

Gemäß dem Leitfaden *für kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg* (LUBW 2016) entstehen bei den vorliegenden maximalen Überflutungstiefen von bis zu 2 m folgende Gefahren vor:

Überflutungstiefe	Potenzielle Gefahren für Leib und Leben	Potenzielle Gefahren für Infrastruktur und Objekte
5 – 10 cm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Volllaufende Keller können das Öffnen von Kellertüren gegen den Wasserdruck verhindern ▪ Eingeschlossenen Personen droht das Ertrinken 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überflutung und Wassereintritt durch ebenerdige Kellerfenster oder ebenerdige Lichtschächte von Kellerfenstern ▪ Wassereintritt in tieferliegende Gebäudeteile, z. B. (Tief-)Garageneinfahrten ▪ Wassereintritt durch ebenerdige Türen mit möglicher Schädigung von Inventar
10 – 50 cm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ s.o. ▪ für (Klein-)Kinder besteht die Gefahr des Ertrinkens bereits bei niedrigen Überflutungstiefen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wassereintritt auch durch höher gelegene Kellerfenster möglich
50 – 100 cm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ s.o. ▪ für (Klein-)Kinder besteht die Gefahr des Ertrinkens bereits bei niedrigen Überflutungstiefen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wassereintritt auch bei erhöhten Eingängen möglich
> 100 cm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gefahr für Leib und Leben bei statischem Versagen und Bruch von Wänden ▪ Gefahr des Ertrinkens für Kinder und Erwachsene 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mögliches Versagen von Bauwerksteilen

Abbildung 2. Potentielle Gefahren für Leib und Leben sowie Infrastruktur und Objekte bei unterschiedlichen Überflutungstiefen (Leitfaden für kommunales Starkregnerisikomanagement S. 27)

Es wird empfohlen die Bebauung und die Außenanlagen entsprechend anzupassen.

D. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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.

E. Abfallablagerungen, Grundwasser und Oberflächengewässer

Funde

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich 30.3 unterrichtet werden.

Grundwasser

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit Baugrund- und Altlastenerkundungen auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden. 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 33.3 abzustimmen. Eine

vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.

F. 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 Plangebietes 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, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwendung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterials“ (VwV-Boden), hinsichtlich der Verwertung des u.a. bei 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. Erdarbeiten 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 Vernäsung aufzuhalden (max. Mietenhöhe Oberboden 2m).

G. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. 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 hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

H. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist durch eine Altlastenrelevanzprüfung der Nachweis zu erbringen, dass auf dem Grundstück durch die vorherige Nutzung als Schreinerei von keiner Altlastenbelastung auszugehen ist.

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.

I. Geothermie

Geothermische Bohrungen sind außerhalb von Wasserschutzgebieten und engeren Bereichen von Mineralwassereinzugsgebieten grundsätzlich zulässig, müssen aber 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.

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 § 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.

K. Kampfmittelbeseitigung

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

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 05.03.2024.

O. Untersuchungen

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung
Büro Gekoplan, 74420 Oberrot
vom 18.01.2023
2. Fachgutachterliche Stellungnahme zu Bebauungsplan „Am Erlenbach“ in Crailsheim – Analyse des Lokalklimas
Büro iMA Richter & Röckle GmbH und Co. KG; 79098 Freiburg
vom 23.05.2023
3. Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Am Erlenbach“ der Stadt Crailsheim
Büro rw bauphysik Ingenieurs Gesellschaft mbH & Co. KG, 74523 Schwäbisch Hall
vom 29.06.2023

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

Bearbeitung:

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den

.....

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 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
<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-Steppenkir- sche		
<i>Prunus mahaleb</i>		Steinweichsel	X	X
<i>Prunus padus</i>	„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 Win- terlinde	X	X

ENTWURF

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

Pflanzliste 3: Sträucher für Formschnitthecke südlich der Stellplätze

Platzbedarf in der Breite: 80 cm

Gehölzart	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffliher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzliste 4: Bäume auf privaten Grundstücksflächen entlang der B 290

Empfohlen werden in der Liste Kleinbäume sowie säulenförmig wachsende oder kleinwüchsige Sorten. 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.

Baumart	Sortenvorschlag	Deutscher Name	Wuchsbreite in m
Acer campestre	‚Elsrijk‘ ‚Green Column‘	Feld-Ahorn	4 - 6
Acer platanoides	‚Columnare Typ Ley I‘ ‚Globosum‘	Spitzahorn	4 5 - 6
Betula pendula	‚Fastigiata‘	Birke	4 - 6
Carpinus betulus	‚Fastigiata Monument‘ ‚Frans Fontaine‘	Hainbuche	4 - 5 3 - 4
Crataegus monogyna	‚Stricta‘	Säulen-Weißdorn	3
Malus spec.	‚Butterball‘	Zieräpfel	4 - 5

	‘Evereste’ ‘Rudolph’ ‘Street Parade’		3 - 5 4 - 5 3 - 4
Populus tremula	‘Erecta’	Säulen-Zitterpap- pel	3 - 5
Prunus cerasifera	‘Nigra’	Blutpflaume	3 - 6
Prunus padus	‘Albertii’	Traubenkirsche	4 - 5
Pyrus calleryana	‘Chanticleer’	Stadtbirnen	5
Tilia cordata	‘Rancho’	Kleinkronige Win- terlinde	4 - 6

ENTWURF