

**Textteil zum Bebauungsplan
"Westlich Sandgrubenstraße"
Nr. 87**

Stand: 20.02.2020

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. 18.12.1990 (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. 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 (1) und (2) BauGB und BauNVO)**

**A. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

a. Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 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 (§§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend der Nutzungsschablone des Planteils. Es gelten die Bestimmungen der BauNVO entsprechend § 19 Abs. 4. Darüber hinaus darf die GRZ für den Bau von Tiefgaragen bis zu einer Gesamthöchstgrenze von 0,8 überschritten werden, wenn eine Erdüberdeckung von mind. 50 cm gegeben ist, um Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens möglichst gering zu halten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

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

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 18 § BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch die maximale Außenwandhöhe (AWH). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt.

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei der Berechnung der Außenwandhöhe sind auch die Außenwände eines zu allen Seiten rückversetzten Staffel- oder Vollgeschosses mit einzubeziehen.

Der Schemaschnitt im Rechtsplan ist beispielhaft.

**C. Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) ist als Höhe über NN (Normalnull) durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt. Abweichungen sind aus technischen Gründen bis zu +/- 0,5 m zulässig.

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

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend des Planteils.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und Terrassen auf drei Seiten der Gebäude bis zu einer Tiefe von 2,5 m und Breite von 5,0 m ist zulässig, sofern der Anteil der Balkone und Terrassen 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

Zulässige Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche. Die Einschränkung gilt nicht für Fahrradabstellanlagen, Einfriedungen, Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und

Wertstoffbehälter.

Carports sind bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude oder Carports sind, sind 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. Bauweise
(§ 22 BauNVO)**

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:
Offene Bauweise - Einzelhäuser - (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports):

Überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports) sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in den für Carports festgesetzten Flächen („Cp + F“ – Carports und Fahrradabstellbereich) zulässig.

Die überdachten Stellplätze sind aus Lärmschutzgründen, zu der angrenzenden Bahnanlage im Westen hin, mit einer geschlossenen Rückwand zu versehen.

Dachbegrünung

Pultdächer von überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in den für Tiefgaragen festgesetzten Flächen („Tg“) 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 und zu bepflanzen bzw. zu begrünen. Die Bepflanzung bzw. Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Wasserdurchlässige Beläge

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf pro Grundstück nur ein max. 5,0 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt weitgehend wasserundurchlässig befestigt werden.

Alle darüber hinausgehenden Stellplätze oder Zufahrten dürfen nur mit offenen Belägen wie Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

**G. 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.

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

**H. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1. Bäume im Bereich von Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen ist nach je drei angefangenen Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

Vorgeschlagen werden:

- Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘),
- Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘),
- Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘).

Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Alleebaumqualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet von mindestens 10,0 m² offener Bodenfläche anzupflanzen. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die festgesetzten Standorte sind unter Berücksichtigung der Zufahrten verschiebbar, wenn die Anzahl und das Gestaltungsprinzip beibehalten werden.

2. Bäume und Sträucher im Bereich von Carports (Flächen mit Pflanzgebot):

Zwischen den Carports bzw. Nebengebäuden sind Laubbäume und Sträucher anzupflanzen.

Vorgeschlagen werden folgenden Laubbäume:

- Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* ‚Carrierei‘),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘),
- Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘),
- Traubenkirsche (*Prunus padus*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘).

Sowie Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Haselnuss (Corylus avellana),
- Hunds-Rose (Rosa canina),
- Kornellkirsche (Cornus mas),
- Liguster (Ligustrum vulgare),
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteu),
- Salweide (Salix caprea),
- Schmetterlingsstrauch (Buddleleja davidii),
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Alleebaumqualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume / Sträucher sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet von mindestens 10,0 m² offener Bodenfläche anzupflanzen. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

3. Sonstige Privatflächen:

Je Gebäude ist auf privaten Flächen ein Laubbaum zu pflanzen. Vorgeschlagen werden die unter Punkt 2 aufgeführten Laubbäume. Gepflanzte Bäume im Bereich von Stellplätzen nach Nr. 1 sowie Bäume innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot nach Nr. 2 sind hierbei nicht anrechenbar.

4. Schnitthecke zur Eingrünung des Kinderspielplatzes (Fläche mit Pflanzgebot):

Der bauordnungsrechtlich erforderliche Kinderspielplatz soll nach Süden hin mit einer geschnittenen Hecke mit einer Höhe von 1,50 -1,80 m abgegrenzt werden. Ein entsprechendes Pflanzgebot ist festgesetzt.

Vorgeschlagen werden:

- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Weißdorn (Crataegus monogyna).

5. Fassadenbegrünung von Carportwänden:

Die nach Westen geschlossenen Rückwände der Carportgebäude sind mit kletternden Gehölzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Vorgeschlagen werden:

- Blauranke (Wisteria sinensis),
- Efeu (Hedera helix),
- Feuer-Geißschlinge (Lonicera heckrottii),
- Geißschlinge (Lonicera periclymenum),
- Gold-Geißschlinge (Lonicera tellmanniana),
- andere schlingende Lonicera-Arten,
- Kiwi (Actinidia chinensis),
- Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris),
- Kletterrosen,

- Klettertrompete (Campsis radicans),
- Spalierobst,
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia oder P. tricuspidata).

6. Begrünung von Baugrundstücken:

Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sowie alle unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen (soweit für sie keine weitergehenden Festsetzungen getroffen sind) sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen von Pflanzgeboten nach anderen Ziffern können angerechnet werden. Stein- und Kiesflächen o.Ä. zählen nicht als Grünfläche.

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

I. Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der, auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen, werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (55 dB(A) zu Tageszeiten, 45 dB(A) zu Nachtzeiten) teilweise überschritten. Zum Schutz vor Verkehrsräuschen sind daher geeignete Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Die Bestimmungen der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) finden Anwendung.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wurden Carports entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Carports müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 ("Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“) vom 28.02.2007 wie folgt ausgeführt werden:

- Lärmschutzwände (Carportrückwand) und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile (Boden, Carportdach) müssen den durch die Wand gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern. Die Rückwand hat eine Gesamthöhe von 3 m über OK Gelände sowie eine Gesamtlänge von 58,5 m aufzuweisen.
- Das Dach des geplanten Carports ist auskragend auszuführen. Die Höhe des Carportdaches beträgt an der ausgekragten Seite 5 m über OK Gelände.
- Das Flächengewicht einer Wand an der dünnsten Stelle muss mindestens 40 kg/m² betragen. Ist dies nicht der Fall ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen.
- Die Wände müssen schalldicht an den Boden und an die Pfosten angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.
- Türen, die sich in der Lärmschutzwand befinden, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und schalldicht eingebaut werden.

Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. lärmoptimierte Grundrissanordnung) erforderlich.

Im Bereich von Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) zu Nachtzeiten oder 55 dB(A) zu Tagzeiten sind in schutzwürdigen Räumen gemäß DIN 4109 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung einzubauen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen gesamt bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der ermittelten Außenlärmpegel dimensioniert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.

Auf die schallschutztechnische Untersuchung des Büros BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 06.08.2018 wird verwiesen.

J. Festsetzung zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit von Wohnnutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bis zum Bau, der aus Lärmschutzgründen erforderlichen Carports an der Westseite von Grundstück Flst. Nr. 1607/1, ist eine Wohnnutzung der Gebäude unzulässig.

K. Erschütterungsschutz zum Schutz vor Erschütterungseinwirkungen (§ 9, Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist die Einhaltung der in der DIN 4150 ("Erschütterung im Bauwesen") Teil 2 "Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vom Juni 1999 vorgegebenen Anhaltswerte nachzuweisen. Dies dient zum Schutz vor den Erschütterungsemissionen der Bahnlinie.

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, Bau- und Umweltamt 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 Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG). Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen 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 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 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, Örettich) 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.

E. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGBR vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Terrassensedimenten unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers 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, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte 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 dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, angezeigt werden. Einschränkungen bzgl. der Tiefe werden von Bau- und Umweltamt im Einzelfall anhand 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 Absatz 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 ergab keine Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

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. Planunterlagen

Die Planunterlage – im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV – hat den Stand 20.02.2020.

N. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Kartierung der Biotoptypen im geplanten Baugebiet „Sandgrube“ als Grundlage für eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
Büro GekoPlan, 74 420 Oberrot,
vom 22.09.2011
2. Bebauungsplan „Sandgrube“
Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
Büro GekoPlan, 74 420 Oberrot,
vom 25.09.2011
3. Artenschutzrechtliches Gutachten zum Bebauungsplan „Sandgrube“
Plausibilitätsprüfung 2018
Büro GekoPlan, 74 420 Oberrot,
vom 29.01.2018
4. Schallschutztechnische Untersuchung zum städtebaulichen Entwurf
Baugebiet „Westlich Sandgrubenstraße“, Planbereich-Nr. 87 der Stadt Crailsheim
Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86 159 Augsburg,
vom 06.08.2018
5. Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben
Erschließung Baugebiet Westlich Sandgrubenstraße Crailsheim
Geologisches Büro Günther Weid-Lachs, 74 579 Fichtenau,
vom 17.07.2019

6. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung
Kampfmittelbeseitigungsdienst Regierungspräsidiums Stuttgart, 70 569 Stuttgart,
vom 28.06.2019

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.

Bearbeitung:
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 20.02.2020

.....
Andreas Groß M. Eng.