

**Textteil zum Bebauungsplan
"Grundwegsiedlung"
Nr. 252**

Stand: 02.09.2019

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. 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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 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

b) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Vertikale Gliederung der allgemeinen Wohngebiete
(§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind im Erdgeschoss (Sockelgeschoss) keine Wohnungen zulässig.

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

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

Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils. Die zulässige GRZ darf für den Bau von Tiefgaragen bis auf eine Höchstgrenze von 0,8 überschritten werden, wenn eine Erdüberdeckung von mind. 50 cm gegeben ist. In den Gebieten WA 2 und WA 5 ist eine Überschreitung bis 1,0 zulässig.

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

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

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

Die Höhen baulicher Anlagen ist festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GBH_{max}) gemäß Planeinschrieb.

Die Höhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenseite-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika (bei Flachdach). Bei der Berechnung der Außenwandhöhe sind auch die Außenwände eines zu allen Seiten rückversetzten Staffel- oder Vollgeschosses mit einzubeziehen.

**C. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

D. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt. Abweichungen sind aus technischen Gründen bis zu +/- 50 cm zulässig.

WA 5

Entsprechend den nachfolgend unter Punkt E beschriebenen Festsetzungen ist die Bebauung in drei Gebäudeteile differenziert: Haupt-, Quer und Nebengebäude. Abweichend von der im Planteil festgesetzten Höhe beträgt die maximale Gebäudehöhe beim Quergebäude 6,5 m und beim Nebengebäude 3,5 m.

E. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Allgemein

Festgesetzt wird die Bauweise entsprechend der Darstellung im Planteil.

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend des Planteils.

Zulässige Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind mit Ausnahme der Gebiete WA 3.1, WA 3.2 und WA 5 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, Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sind nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der gewählten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

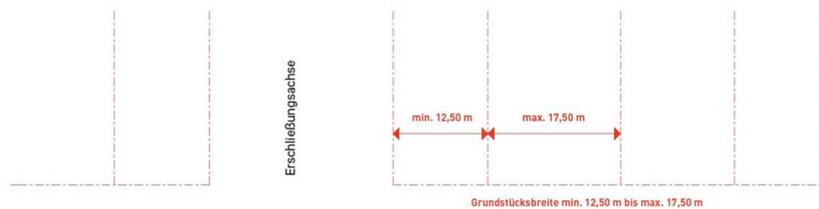
WA 3.2

Das oberste Geschoss ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite um mindestens 3 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

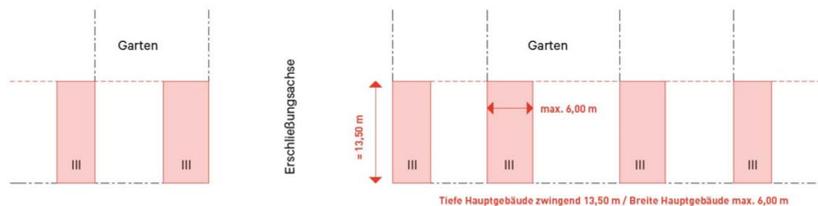
WA 4 (Modulhaus)

Hier ist eine geschlossene Bauweise ohne Grenzabstand vorgesehen.

Innerhalb der im Planteil dargestellten Baugrenzen bestehen abhängig von der geplanten Bebauung nicht überbaubare Grundstückflächen und Baugrenzen bzw. Baulinien. Sie basieren auf der gewählten zulässigen Parzellenbreite:

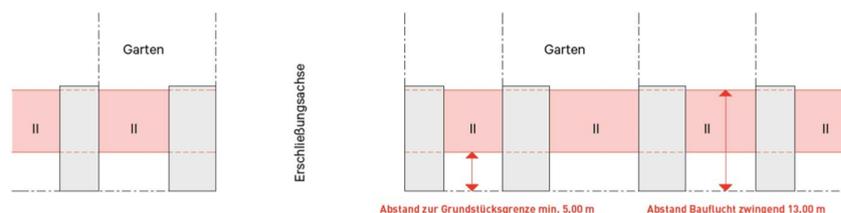


- Die Gesamtbreite der Gebäude (Parzellenbreite) beträgt mindestens 12,5 m und maximal 17,5 m.



Die Bebauung jedes im Planteil dargestellten Baufensters beginnt an der mit einer Baulinie gekennzeichneten Fläche mit einem *Hauptgebäude*:

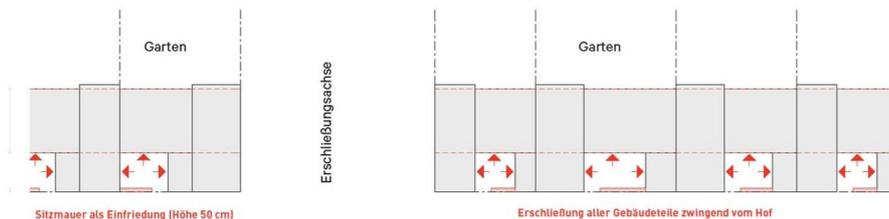
- Die Bautiefe des Hauptgebäudes beträgt zwingend 13,5 m (gartenseitige Baulinie)
- Die Breite des Baukörpers beträgt maximal 6 m.
- Auskragende Balkone sind nicht zulässig.



An das Hauptgebäude schließt das *Quergebäude* bis zur Nachbarbebauung bzw. zum Ende des Baufensters an.

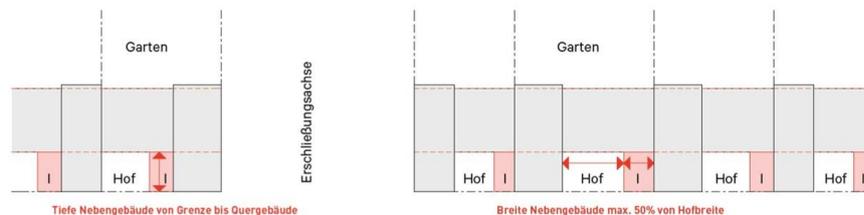
- Der Abstand zur Grundstücksgrenze am Wohnanger (Baugrenze vorne) beträgt mindestens 5 m.

- Die hintere Baugrenze (gartenseitig) hat einen Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von maximal 13 m und bildet einen Rücksprung von 0,5 m zum Hauptgebäude.
- Die Bauweise zum Hauptgebäude ist geschlossen.
- Eine geschlossene Bauweise ist zwingend.
- Auf der Gartenseite sind auskragende Balkone bis zu einer Tiefe von 2 Metern zulässig.



Die Bebauung bildet einen *Hof*:

- Die Tiefe des Hofes beträgt mindestens 5 m.
- Die Erschließung aller Gebäudeteile hat durch den Hof zu erfolgen.



Ein *Nebengebäude* (z.B. für Fahrräder, Müll), muss direkt an die Grenze zum Nachbarn an das Quergebäude angebaut werden:

- Als zwingende Baulinien gilt die Grenze zum öffentlichen Raum (Wohnanger).
- Die zulässige Breite beträgt max. 50 % der verbleibenden Hofbreite.

Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3 m gartenseitig außerhalb der Baugrenzen zulässig.

WA 5

Das oberste Geschoss muss zum Wohnanger einen durchgängigen Rücksprung von 5 m einhalten. Treppenhäuser dürfen die Fläche des Rücksprungs pro Gebäude auf einer Breite von max. 8,5 m überschreiten. Bei mehreren Treppenhäusern in einem Gebäude zählt die Summe der Breite.

Gartenseitig darf das Erdgeschoss die Baulinie um max. 5 m überschreiten.

Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m gartenseitig außerhalb der Baugrenzen zulässig.

F. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig ist die Errichtung einer Kindertagesstätte / eines Kindergartens einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen.

**G. 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 (seitlich offene Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen) oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind nicht im Bereich WA 4 zulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auf der gesamten Grundstücksfläche allgemein zulässig. Sie sind, soweit sie nicht überbaut sind bzw. als Gehfläche, Spielfläche, Zufahrt, Terrasse oder für zulässige Nebenanlage genutzt werden oder es sich um die Einhausung von Zufahrten handelt, mit mindestens 50 cm Erde zu überdecken, zu bepflanzen bzw. zu begrünen. Die Bepflanzung bzw. Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Soweit im zeichnerischen Teil Zu- und Abfahrten festgelegt sind, sind diese einzuhalten. Im Bereich WA 4 sind generell keine Tiefgaragen zulässig.

Dachbegrünung:

Flachdächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Offene Stellplätze:

Offene Stellplätze sind nur zulässig, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m zu den Verkehrsflächen eingehalten wird. Im Bereich WA 4 sind sie generell nicht zulässig.

Wasserdurchlässige Beläge:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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 offenen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

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

Entlang der Verkehrsflächen (Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne) werden auf Privatgrundstücken Flächen in einer Breite von 50 cm zur Erstellung etwa notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper als zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

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

1. Bäume im Straßenraum im Bereich von Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen ist nach je fünf angefangenen Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1 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 m² offener Bodenfläche anzupflanzen. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

2. Bäume im Bereich von Carports:

In WA 3.1 und WA 3.2 ist für die neben den Carports zu pflanzenden Bäume zu verwenden: Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'). Die Bäume sind als Hochstamm in Alleebaumqualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe, in Alleebaumqualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

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

3. Sonstige Privatflächen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei einer Neubebauung auf privaten Flächen *pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche* ein Laubbaum gemäß **Pflanzliste 1** zu pflanzen. Gepflanzte Bäume im Bereich von Stellplätzen nach Nr. 1 sind hierbei nicht anrechenbar.

4. Strauchpflanzung auf privaten Grundstücken zur Ortsrandeingrünung

Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche (pfg) ist mit den in der **Pflanzliste 2** aufgeführten Arten zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die nach Nr. 3 zu pflanzenden Bäume können innerhalb dieser Fläche gepflanzt werden.

5. Fassadenbegrünung von Garagenwänden:

Geschlossene Wände von Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind mit kletternden Gehölzen gemäß **Pflanzliste 3** zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

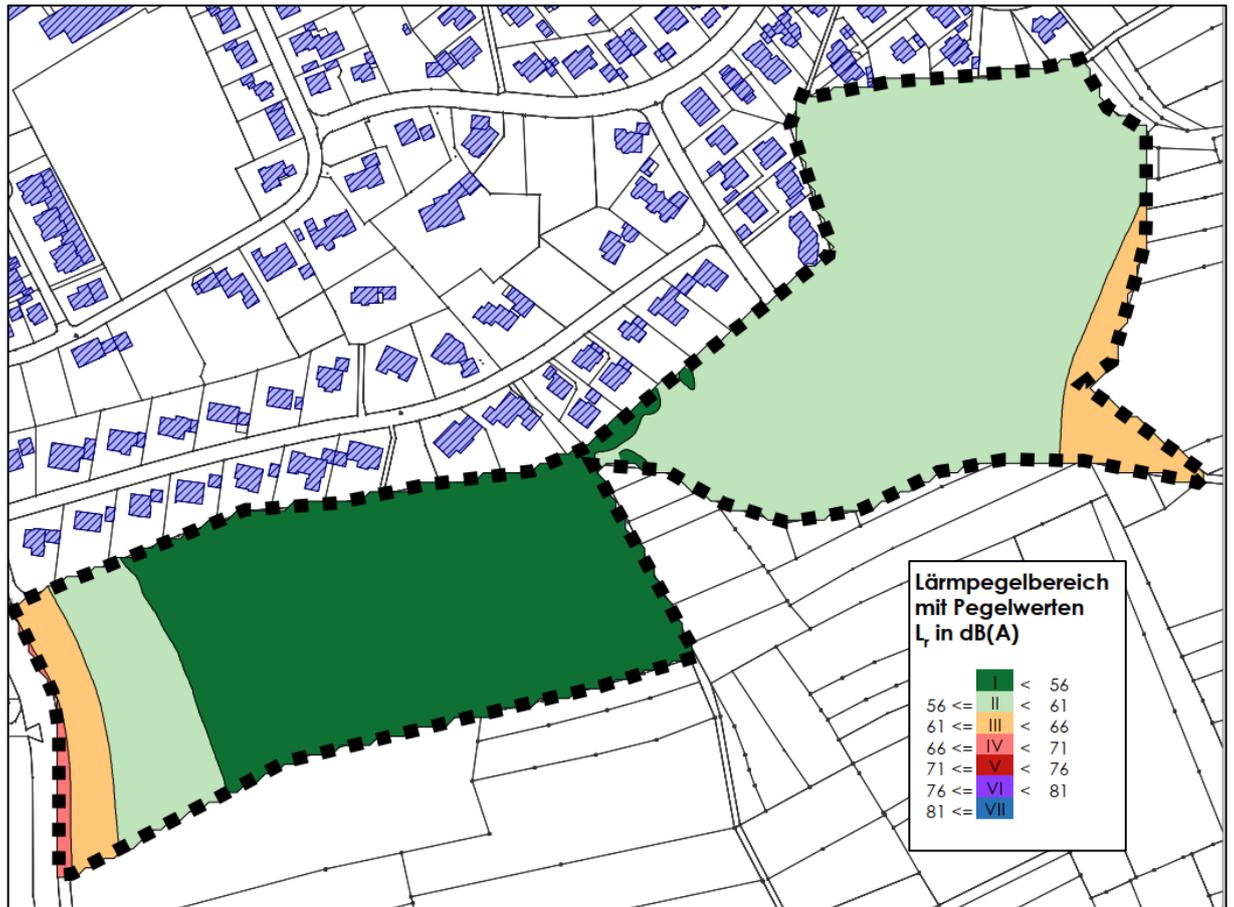
6. Begrünung von Baugrundstücken

Mindestens 20 % der Baugrundstückflächen 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.

J. 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)

Dem Plangebiet sind durch nachfolgende Abbildung Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der dargestellten Außenlärmpegel dimensioniert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.



In Bereichen von Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts oder mehr als 55 dB(A) tags (hierzu wird auf die Geräuschimmissionsprognose des Büros rw Bau-physik vom 16.08.2017 verwiesen) sind in schutzwürdigen Räumen gemäß DIN 4109 schallgedämmte Luftungselemente zur fensterunabhängigen Belüftung einzubauen.

K. 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 30.3 unterrichtet werden.

Grundwasser:

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren (§ 37 Abs. 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, 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.

E. Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, früher: Gipskeuper), die im östlichen Teil von pleistozänen Terrassensedimenten, im westlichen Teil von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbordens ist zu rechnen.

Verkarsterscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösungen im Untergrund sollte von der Errich-

tung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-System zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalem Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

F. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

G. 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 vom Bau- und Umweltamt im Einzelfall an Hand der hydrologischen Verhältnisse geprüft und festgelegt. Individuelle Beratungen durch Fachfirmen sind zu empfehlen.

H. 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.

I. Kampfmittelbeseitigung

Im Plangebiet konnte eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Es handelt sich hierbei um möglicherweise zurückgelassene oder verschüttete Waffen und Munition, sowie eine mögliche Gefährdung durch Bombenblindgänger. Hierzu wird auf das entsprechende Fachgutachten verwiesen.

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. 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.

L. Planunterlage

Die Planunterlage - im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV - hat den Stand 02.09.2019

M. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Kampfmittelvorerkundung „Crailsheim, Südliche Erweiterung Horaffen“
Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, vom 03.07.2019
- Geräuschimmissionsprognose „Südliche Erweiterung Horaffen“
rw Bauphysik, Schwäbisch Hall vom 16.08.2017
- Baugrunduntersuchung mit abfaltechnischer Voreinstufung
CDM-Smith, Crailsheim vom 10.05.2019
- Biotoptypenkartierung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
GEKOPLAN, Oberrot vom 02.09.2019
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Teilbereich Spielplatz und Kindergarten
GEKOPLAN, Oberrot vom 19.07.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
GEKOPLAN, Oberrot vom 02.09.2019
- Verkehrstechnische Stellungnahme
Ressort Bauen und Verkehr, Stadtverwaltung Crailsheim vom 28.08.2019

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

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 02.09.2019

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

Anhang: Pflanzliste „Grundwegsiedlung“ Nr. 252

Pflanzliste 1: Bäume für private Grundstücke

Botanische Namen	Sortenvorschlag	Deutsche Namen	Bedeutung für	
			Insekten	Vögel
<i>Acer campestre</i>	Elsrijk	Feld-Ahorn	X	X
<i>Acer platanoides</i>	Globosum	Spitzahorn	X	X
<i>Betula pendula</i>	Fastigiata Youngii	Birke		X
<i>Carpinus betulus</i>	Frans Fontaine	Hainbuche		X
<i>Crataegus monogyna</i>		Weißdorn	X	X
<i>Cornus mas</i>		Kornelkirsche	X	X
<i>Malus floribunda</i>		Vielblütiger Apfel	X	
<i>Malus sylvestris</i>		Wild-Apfel	X	
<i>Malus spec.*</i>		Zieräpfel	X	
<i>Prunus mahaleb</i>		Steinweichsel	X	X
<i>Prunus padus</i>	Albertii Schloß Tiefurt	Traubenkirsche	X	X
<i>Pyrus calleryana*</i>	Chanticleer	Stadtbirnen	X	X
<i>Pyrus communis</i>	Beech Hill	Stadtbirnen	X	X
<i>Pyrus salicifolia*</i>		Hängende Silber- Birne	X	
<i>Tilia cordata</i>	Rancho	Kleinkronige Win- terlinde	X	X

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

Weiterhin sind alle Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Mispel, Quitte, Walnuss, Zwetschge) zulässig, welche als Erziehungsform Halb- oder Hochstammbäume sind.

Die in der Pflanzliste angegebenen Sortenvorschläge sind als Alternativen zu den reinen Arten zu verstehen, welche sich aufgrund ihres schwächeren oder schlankeren Wuchses für kleinere Grundstücke eignen. Darüber hinaus ist auch die Verwendung anderer Sorten der aufgeführten Arten zulässig.

Pflanzliste 2: Sträucher für private Grundstücke (Ortsrandeingrünung)

frei wachsende Hecke, Breite 2 bis 4 m, Höhe 3 bis 4m

Botanische Namen	Deutsche Namen	Bedeutung für...	
		Insekten	Vögel
<i>Acer campestre</i> *	Feldahorn		X
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze	X	X
<i>Carpinus betulus</i> *	Hainbuche		X
<i>Cornus mas</i> *	Kornellkirsche	X	X
<i>Cornus sanguinea</i> !	Gemeiner Hartriegel	X	X
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß		X
<i>Crataegus laevigata</i> *	Zweigriffeliger Weißdorn	X	X
<i>Crataegus monogyna</i> *	Eingriffeliger Weißdorn	X	X
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen	X	X
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Liguster	X	X
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	X	X
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	X	X
<i>Mespilus germanica</i>	Deutsche Mispel	X	X
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	X	X
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	X	X
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose	X	X
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	X	X
<i>Salix caprea</i>	Salweide	X	X
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	X	
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinblättrige Weide	X	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	X	X
<i>Taxus baccata</i> *	Gemeine Eibe		X
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	X	X
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	X	X

Empfohlen wird die Pflanzung in zwei versetzten Reihen, Reihenabstand 1m, Pflanzabstand in der Reihe 2m.

* Sträucher eignen sich auch zur Verwendung als Formhecke

! stark ausläuferbildend

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung)

Botanischer Name	Deutscher Name	Standort	selbst- kletternd	benötigt Rankhilfe
Efeu*	Hedera helix	halbschattig / schattig	X	
Parthenocissus quinquefo- lia 'Engelmannii'	Wilder Wein, Mauer- wein	sonnig	X	
Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii'	Wilder Wein, Dreispitz- Jungfernebe	sonnig	X	
Clematis vitalba*	Gemeine Waldrebe	sonnig		X
Humulus lupulus*	Gewöhnlicher Hopfen (bildet sich jährlich neu)	sonnig		X
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde, Oster- luzei	absonnig / halbschattig		X
Lonicera periclymenum*	Wald-Geißschlinge	sonnig / halb- schattig		X
Lonicera caprifolia	Jelängerjelierer	halbschattig		X
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißschlinge	halbschattig		X
Lonicera henryi	Immergrüne Geiß- schlinge	halbschattig		X
Lonicera tellmaniana	Gold-Geißschlinge	halbschattig		X
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich	sonnig / halb- schattig		X