

**Textteil zum Bebauungsplan
„Reitanlage Krappenäcker“
Nr. D-2022-1B**

Stand: 28.11.2022

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)**

Sonstiges Sondergebiet - SO- Reitanlage / Gebäude (§ 11 BauNVO)

- a) Zulässige Arten von Nutzungen:
- Anlagen, die der Unterbringung von Pferden dienen
 - Anlagen des Reitsports (u.a. Reithallen, Longierhallen, offene Reitplätze)
- b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sonstiges Sondergebiet - SO- Reitanlage / Anlagen (§ 11 BauNVO)

- a) Zulässige Arten von Nutzungen:
- offene Anlagen des Reitsports (u.a. Reitplätze für Dressur und Springen)



**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.

SO Reitanlage / Gebäude

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch die maximale First- und die maximale Traufhöhe (FH max und TH max). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt. Sie werden gemessen zwischen dem Mittel der angrenzenden Straßenhöhe und der Oberkante First bzw. Traufe. Die Firsthöhe beinhaltet das gesamte Gebäude einschließlich Dach.

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.

SO Reitanlage / Anlagen

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GBH max). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt. Sie werden gemessen zwischen dem Mittel der angrenzenden Straßenhöhe und der Oberkante First. Die Gebäudehöhe beinhaltet das gesamte Gebäude einschließlich eines eventuellen Dachs und Attika.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

**E. 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.



**F. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**

Private Grünflächen sind festgesetzt entsprechend den Eintragungen im Planteil.

**G. Landwirtschaftliche Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a)**

Landwirtschaftliche Flächen sind festgesetzt entsprechend den Eintragungen im Planteil.

**H. 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.

Lichtimmissionen auf Insekten und jagende lichtempfindliche Fledermäuse im Bereich der angrenzenden Gehölze sind über geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu beschränken. Die eingesetzten Beleuchtungsmittel sind ohne UV-Anteil und mit 3000 Kelvin (geringste Anlockwirkung von Insekten) zu verwenden – gelbliche oder rötlich-gelbe Beleuchtungen mit geringsten negativen Auswirkungen auf die Fauna sind einzusetzen. Das auftreffende Licht der Lampen ist nach unten zu richten, um größere Abstrahlungen der Lichtkegel zu vermeiden.

Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von eventuell artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind Glasfläche- und -fassaden mit einer Größe von mehr als 50 m² mit Schutzmaßnahmen zu versehen.

Schutz des Grundwassers

Kfz-Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Splittfugenpflaster, offenfugiges Wabenfugenpflaster, Rasengittersteine ...) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert 0,6).

Feldhecke

Die im südlichen Planteil eingetragene Feldhecke ist zu erhalten. Sie ist in der Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg mit „Feldhecke II NW Jagstheim“ unter der Biotopnummer 169261270460 gelistet.

Sie wird wie folgt beschrieben:

„Teils dichte, teils aber auch sehr lückige Feldhecke auf der sehr flachen nördlichen Böschung eines kleinen, trockenen Grabens.“



Meist mittelhoher, schlehenreicher Bestand mit etwas Schwarzem Holunder, Gewöhnlichem Liguster und anderen Straucharten. Abschnittsweise von jüngeren Kirschen oder Schwarz-Erlen etwas überragt. Krautunterwuchs meist relativ dicht aus Stickstoffzeigern wie Gundelrebe und Großer Brennnessel.“

**S. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

Die Flächen, auf denen Leitungsrechte festgesetzt sind, dürfen – auch wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen - nicht mit Gebäuden überbaut werden. Es dürfen keine Anpflanzungen (v.a. keine tiefwurzelnden) erfolgen, durch welche die Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet werden können. Die Breite des Bau- und Pflanzverbots entspricht der Breite des im Planteil festgesetzten Leitungsrechts. Die Flächen sind auf Anforderung des Begünstigten zugänglich und frei zu machen.

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

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 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:

Je angefangene 1.500 m² versiegelte Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume im Planbereich können hierfür angerechnet werden. Bäume im Bereich von Stellplätzen werden hierfür jedoch nicht angerechnet, ebenso wie im Plan festgesetzte Neupflanzungen.

Anpflanzung von Einzelbäumen

An den im Planteilteil festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind Bäume gemäß Pflanzliste 3 empfohlen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten 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.

Alle unter diesem Punkt vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme abzuschließen.

**U. 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, 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 Baugrunderkundungen 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.



D. 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 Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

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. Erdbauarbeiten 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 Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

E. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen sowie Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern die im tieferen Untergrund anstehenden Gestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper),

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

G. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

H. 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.



I. Kampfmittelbeseitigung

Der Stadt sind im Plangebiet derzeit keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

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 25.11.2022.

M. Untersuchungen

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung
Büro Gekoplan, 74420 Oberrot
vom 20.11.2022



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

Bearbeitung:

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 28.11.2022


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



Anhang:

Pflanzliste 1: Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksfläche.

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.

Baumart	Sortenvorschlag	Deutscher Name	Bedeutung für ...	
			Insekten	Vögel
Acer campestre	„Queen Elizabeth“	Feld-Ahorn	X	X
Acer platanoides	„Cleveland“ „Farlake's Green“	Spitzahorn	X	X
Betula pendula		Birke		X
Carpinus betulus	„Frans Fontaine“	Hainbuche		X
Populus tremula		Zitterpappel		X
Prunus padus	„Albertii“ „Schloß Tiefurt“	Traubenkirsche	X	X
Pyrus communis	„Beech Hill“	Stadtbirne	X	X
Sorbus domestica		Speierling	X	X
Sorbus torminalis		Elsbeere	X	X
Tilia cordata	„Rancho“	Kleinkronige Winterlinde	X	X



Pflanzliste 2: Bäume im Bereich von Stellplätzen

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksflächen im Bereich von Stellplätzen.

Diese Liste dient als Orientierung, darüber hinaus ist auch die Verwendung anderer Sorten der aufgeführten Arten zulässig.

Baumart	Sortenvorschlag	Deutscher Name	Bedeutung für ...	
			Insekten	Vögel
Acer campestre	„Elsrijk“	Feld-Ahorn	X	X
Acer platanoides	„Cleveland“ „Globosum“	Spitzahorn	X	X
Carpinus betulus	„Frans Fontaine“	Hainbuche		X
Crataegus laevigata	„Paul’s Scarlet“	Echter Rotdorn	X	X
Prunus padus	„Albertii“ „Schloß Tiefurt“	Traubenkirsche	X	X
Pyrus communis	„Beech Hill“	Stadtbirne	X	X
Tilia cordata	„Erecta“ „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde	X	X



Pflanzliste 3: Bäume im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereichs

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksflächen im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche

Diese Liste dient als Orientierung, darüber hinaus ist auch die Verwendung anderer Sorten der aufgeführten Arten zulässig.

Baumart	Sortenvorschlag	Deutscher Name	Bedeutung für ...	
			Insekten	Vögel
Acer campestre	„Queen Elizabeth“	Feld-Ahorn	X	X
Acer platanoides	„Emerald Queen“	Spitz-Ahorn	X	X
Carpinus betulus		Hainbuche	X	X
Populus tremula		Zitter-Pappel	X	
Tilia cordata	„Erecta“ „Greenspire“	Winterlinde	X	X



