

**Textteil zum Bebauungsplan
"Östliches Brühl"
Nr. 254**

Stand: 04.06.2019

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
PlanzVO	i.d.F.v. 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. 2017, S. 606)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen
- Bordelle und bordellartige Betriebe

**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.



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 Außenwandhöhe (AwH) gemäß Planeinschrieb.

Die Höhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) 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 einzubeziehen.

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

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

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, Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sind nur 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 ist im Bebauungsplan entsprechend des Planeinschriebs:

abweichende Bauweise - a - (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Die maximale Länge der Gebäude darf an der südlichen Gebäudekante höchstens 40 m betragen.

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

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind 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.



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.

Wasserdurchlässige Beläge:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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)

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.

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 3 angefangenen Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 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. Sonstige Privatflächen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei einer Neubebauung auf privaten Flächen *pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche* ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Gepflanzte Bäume im Bereich von Stellplätzen nach Nr. 1 sind hierbei nicht anrechenbar.

3. Fassadenbegrünung von Garagenwänden:

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

Vorgeschlagen werden: Kletterrosen, Geißschlinge (*Lonicera periclymenum*), Gold-Geißschlinge (*Lonicera tellmanniana*), Feuer-Geißschlinge (*Lonicera heckrottii*) oder andere schlingende *Lonicera*-Arten, Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*), Efeu (*Hedera helix*), Kiwi (*Actinidia chinensis*), Spallierobst, Blauranke (*Wisteria sinensis*), Klettertrompete (*Campsis radicans*), Wilder (Parthenocissus quinquefolia oder *P. tricuspidata*)



Bei der Anpflanzung von Bäumen wird generell darauf hingewiesen, dass von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 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)

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.



J. 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 aufzuhalten. (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 (Gipskeuper), welche von



Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt werden.

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. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösungen im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

Es gibt im Gebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern.



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 04.06.2019

M. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
GEKOPLAN, Oberrot vom 27.08.2018
- Geräuschimmissionsprognose
rw Bauphysik, Schwäbisch Hall vom 22.10.2018

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 04.06.2019



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

Anhang: Pflanzliste „Östliches Brühl“ Nr. 254

Pflanzliste: Bäume

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.

Botanische Namen	Sortenvorschlag	Deutsche Namen	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 Fortain	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>Prunus cerasifera*</i>	Nigra	Blutpflaume	X	X
<i>Prunus fruticosa*</i>	Globosa	Kugel- Steppenkirsche		
<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>	Pendula	Hängende Silber- Birne	X	
<i>Tilia cordata</i>	Rancho	Kleinkronige Win- terlinde	X	

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

