

**Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne
"Hallenbad im Maulachtal"
Nr. E-2019-1B**

Stand 01.09.2021

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

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

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) und (2) BauGB, § 12 BauGB und BauNVO)**

**A. Zulässige Vorhaben
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die **Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1-4** sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

**B. Art der baulichen Nutzung
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Hallenbad zulässig mit:

- Schwimmhalle mit
 - 25m Becken 6 Bahnen seitl. Einstieg
 - Sprunganlage 1 m Brett/ 3 m Plattform
 - Nichtschwimmerbecken / Lehrschwimmbecken
 - Kinderplanschbecken
- Außenbecken
- Foyer
- Sanitärräume
- Kiosk mit Küche, Nebenräume
- Schwimmmeisteraufsicht

Weiterhin sind dem Hallenbad zugeordnete Nutzungen wie Technikräume, Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die der Nutzung des Hallenbades dienen, zulässig.

**C. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- maximal zulässige Grundfläche (in m²),
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe (in m ü. NN).

Grundfläche (GR)

Für das Plangebiet ist die maximal zulässige Grundfläche für oberirdische Anlagen, einschließlich Wege, Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen und sonstige versiegelte Flächen, auf insgesamt 7.100 m² festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Meter ü. NN entsprechend dem Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude mit Flachdächern wird an der Oberkante Attika gemessen. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) von Gebäuden mit geneigten Dächern wird am höchsten Punkt des Daches (z.B. First) gemessen. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) des Gebäudesockels wird an der Oberkante der Absturzsicherung (Geländer / Einfriedung) gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) des Verbindungsbaus zur Saunalandschaft „parc vital“ wird am höchsten Punkt des Daches gemessen.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können auf max. 20% der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außenheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 1,0 m überschritten werden. Der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes muss mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Die tatsächliche max. Gebäudehöhe kann mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um max. 1,5 m überschritten werden.

D. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude ist im zeichnerischen Teil durch die „Baugrenze Gebäude“ festgesetzt.

Die Flächen für die Errichtung eines Gebäudesockels und des Außenbeckens sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die „Spezielle Baugrenze für Gebäudesockel und Außenbecken“ festgesetzt.

Die Flächen für die Errichtung eines Verbindungsbaus des Hallenbades mit der Saunawelt sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die „Spezielle Baugrenze Verbindungsbau (-weg) zur Saunalandschaft „parc vital“ festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird festgesetzt:

Nebenanlagen

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, im Rückbereich des Hallenbads, zulässig. Nebenanlagen sind auf eine maximal zulässige Gesamtgrundfläche von 18 m² beschränkt.

Für die Nebenanlagen, im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung der Netze BW GmbH, gelten die Beschränkungen der Netze BW GmbH. Die Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341 (siehe II Hinweise Ziff. H).

Stellplätze

Offene Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, im Vorbereich des Hallenbads, zulässig.

F. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer (0° bis 15°) von Gebäuden sind mit einer mindestens 15 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Fenster, Glasdächer, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen.

Die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag der Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen o.ä. herzustellen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahme: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung (Abbruch von Gebäuden) ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme: Nistkästen für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter

An dem neu errichteten Gebäude, bzw. in den umgebenden Gehölzen sind mindestens 4 Nistkästen für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter anzubringen.

**G. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH und der Stadt Crailsheim zu belasten.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig (siehe II Hinweis G). Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag ist nicht zulässig. Die Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

**H. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Stellplatzbegrünung

Bei der Anlage von Stellplätzen ist nach je fünf angefangenen Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste (Anlage) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen.

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

Bei der Anpflanzung von Bäumen wird generell darauf hingewiesen, dass von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,5 m ab Baumstamm einzuhalten ist. Für Baumpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung der Netze BW GmbH gelten die Beschränkungen der Netze BW GmbH. Die Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341 (siehe II Hinweise Ziff. H).

**I. 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 der 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

C. Altlasten / Abfallablagerungen / Grundwasser

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.

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, 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. Baugrund / Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grab-Formation (Mittelkeuper; frühere Bezeichnung: Gipskeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 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.

F. 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.

G. 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.

Das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen zur Grünflächenbewässerung ist wünschenswert.

H. 110-kV-Leitungsanlage

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW GmbH. Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u.ä.) Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Die Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

I. 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.

J. Planunterlagen

Die Planunterlage – im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV – hat den Stand 02.08.2021.

K. Untersuchungen

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum geplanten Bebauungsplan „Maulachtal“ nördlich Onolzheim
Büro GekoPlan, 74 420 Oberrot,
vom 21.02.2020.

L. 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;

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.

Aufgestellt:
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Erstellt durch:
Baldauf Architekten und Stadtplaner
GmbH

Crailsheim, den 01.09.2021

.....
Andreas Groß M. Eng.

Anlage:**Pflanzliste: 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