



STADT : SCHWÄBISCH HALL  
GEMARKUNG : SCHWÄBISCH HALL  
FLUR : 0 (SCHWÄBISCH HALL)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

NR. 0142-05/03

## „KREUZÄCKER ÄNDERUNG SCHWEICKERWEG“

---

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STADTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLARTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

VORHABENSTRÄGER: RÖWISCH WOHNBAU SCHWÄB. HALL GMBH  
AM KREUZSTEIN 9  
74523 SCHWÄBISCH HALL

ANERKANNT : STADT SCHWÄBISCH HALL, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 10.04.2018

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447 - 0  
FAX 07171 10447 - 70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. 18RW021  
Kennung: 251d

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**im Plangebiet „Kreuzäcker Änderung Schweickerweg“**

**RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

<b>BauGB</b>	Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
<b>BauNVO</b>	die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
<b>PlanzV90</b>	die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
<b>BNatSchG</b>	das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
<b>UVPG</b>	das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
<b>LBO</b>	die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**1.1.1 MI – Mischgebiet** (§ 6 BauNVO) *Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 1 und 2:*

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen (Einschränkung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO),
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

*Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:*

- sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.3 BauNVO und damit nicht zulässig.

*Hinweis:* Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze festgesetzt. Siehe Eintrag im Lageplan.  
Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden, sofern
- Flachdächer begrünt sind (siehe auch Ziffer 2.2),
  - Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind (siehe auch Ziffer 2.4) und
  - Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt sind (siehe auch Ziffer 2.4).
- 1.2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)  
Die *Gebäudehöhe (GH)* ist gemäß Lageplan-Eintrag unterschiedlich festgesetzt.  
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der festgesetzten Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt (oberer Wandabschluss / Oberkante Attika) des Gebäudes.  
Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. bis 1,5 m Höhe sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien gemäß Ziffer 2.2 bis 0,80 m Höhe zulässig. Dabei ist mit Aufbauten von der Außenkante der Dachhaut ein Abstand entsprechend ihrer Höhe einzuhalten.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)  
*Offene Bauweise (o)*
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit
- untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vorbauten bis 10 m<sup>2</sup> Fläche wie Treppenhäuser usw.,
  - Balkone, Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung bis 5 m Breite und bis 1,50 m Tiefe,
- sofern sich die Anlagen in das Stadtbild und die Straßensicht einfügen. Dabei sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr.7 LBO geringere Abstandsflächen zulässig:
- von Nachbargrenzen jedoch mindestens 2,50 m,
  - von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,00 m.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE SOWIE IHRE ZUFAHRTEN** (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)  
*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
*Tiefgaragen und offene Stellplätze* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.6 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )  
*Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind von der nördlich angrenzenden Crailsheimer Straße (L 2218) nicht zulässig.
- 1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )  
Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

- 1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 1.8.1 SCHUTZ DES OBERBODENS** Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und möglichst ortsnah (bestenfalls auf dem jeweiligen Baugrundstück) wieder einzubauen.
- 1.8.2 REDUZIERUNG VERSIEGELTER FREIFLÄCHEN** Zur Reduzierung versiegelter Grundstücksflächenanteile sind Wege, Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
- 1.8.3 DACHBEGRÜNUNG** Flachdächer sind mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachränder, Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten (insgesamt maximal 20% der Gesamtfläche). Flächen unter aufgeständerten Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
- 1.8.4 DACHEINDECKUNGEN** Dacheindeckungen und Verwahrungen usw. aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.
- 1.8.5 NISTHILFEN**  
*Bereitstellung von Quartieren für Brutvögel*  
 Als Maßnahme für den Verlust von möglichen Brutvogelhabitaten sind an geeigneter Stelle für die in Höhlen brütenden Vogelarten mindestens 5 Nistkästen (Einflugöffnung zwischen 26 und 45 mm) zu exponieren. Die Standorte sind mit einem Fachgutachter abzustimmen.  
*Hinweis:* Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schwäbisch Hall einzuholen.
- 1.8.6 RODUNGSZEITRÄUME** Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- 1.8.7 INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG** Zum Schutz von Insekten sind für die private Beleuchtung der Außenflächen (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.
- 1.9 LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)  
*LR 1 – Leitungsrecht 1:*  
 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Hall zur Haltung und Unterhaltung eines Mischwasserkanals.  
*LR 2 – Leitungsrecht 2:*  
 Leitungsrecht zugunsten der Träger von Kommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen zur Haltung und Unterhaltung solcher Leitungen.  
 Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

## 1.10 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zum Schutz vor störenden Verkehrsräuschen innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für schutzbedürftige Räume (z.B. Wohn- und Schlafräume) ist nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend der im Lageplan eingetragenen Lärmpegelbereiche zu dimensionieren sind. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der im Lageplan eingetragenen Lärmpegelbereiche zu bestimmen.

Lärmpegelbereiche sind :

Kennzeichnung	Maßgeblicher Außenlärmpegel
L III	> 60 - 65 dB (A)
L IV	> 65 - 70 dB (A)
L V	> 70 - 75 dB (A)

In den Schlafräumen sind mit Ausnahme an den Fassaden zum Schweickerweg fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohnräume entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden.

*Hinweis:* Auf die als Anlage 3 dem Bebauungsplan beigegefügte Geräuschimmissionsprognose des Büros rw bauphysik, Schwäbisch Hall vom 03.04.2018 wird verwiesen.

## 1.11 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

### 1.11.1 FÜR LAUBBÄUME

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

### 1.11.2 SONSTIGES

Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

## 1.12 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

### 1.12.1 FÜR EINZELBÄUME

Der zum Erhalt ausgewiesene Laubbaum ist zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.

Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen.

### 1.13 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)

Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 20 cm festgesetzt.

### 1.14 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen

- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche (Schweickerweg) nicht zulässig,
- in den übrigen Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.

Notwendige Einhausungen und Überdachungen für Fahrräder sowie Sammelplätze für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze, jedoch nicht im Vorgarten, zulässig.

## **2. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

### **2.1 FASSADEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig.

*Hinweis:* Die Materialwahl sowie die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

Das oberste Geschoss der Gebäude ist als zurückgesetztes Staffeldachgeschoss auszubilden.

### **2.2 DÄCHER** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### *Dachform*

Zulässig sind nur Flachdächer.

#### *Dachgestaltung*

Flachdächer sind mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

*Dachaufbauten* sind nicht zulässig.

#### *Solaranlagen:*

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern die Aufbauhöhe über der Dachfläche maximal 0,80 m beträgt und ein Abstand vom Dachrand von mindestens 2,00 m eingehalten wird.

### **2.3 WERBEANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

*Werbeanlagen* sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 35 cm nur an der Fassade bis zur Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Dächern,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Großflächenwerbeanlagen,
- Freistehende Werbeanlagen,
- Fahnen als Werbeanlagen.

### **2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND TIEFGARAGEN SOWIE IHREN ZUFahrTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

#### *Stellplätze:*

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

*Tiefgaragen:*

sind intensiv zu begrünen. Für die gärtnerisch genutzten Flächen ist eine Substratschicht von mindestens 50 cm Stärke vorzusehen.

## **2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

### **2.5.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

sind zulässig, soweit dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der geplanten baulichen Anlagen erforderlich ist. An den Grenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen. Aufschüttungen sind dort nur bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

### **2.5.2 STÜTZMAUERN**

sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ansonsten sind Stützmauern zu Nachbargrundstücken nur bis maximal 80 cm Höhe zulässig.

### **2.5.3 EINFRIEDUNGEN**

sind im Vorgartenbereich zum Schweickerweg nur maximal bis 90 cm Höhe als Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen als nicht geschlossene Holz- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 1,80 m Höhe zulässig. Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

### **2.5.4 FREIFLÄCHEN**

Die unbebauten Flächen des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind gemäß Festsetzung Nr. 1.11.1 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Mülltonnen-Standplätze und technische Anlagen sind so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

## **2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG** (§ 74 Abs.2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von geeigneten Stellplätzen herzustellen:

- Wohnungen unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Stellplatz,
- Wohnungen ab 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze.

Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

## **3. PFLANZLISTEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (4) NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

### **3.1 Pflanzliste 1**

#### **Bäume:**

Feld-Ahorn Maßholder	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
<b>Sträucher:</b>	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

#### **4. HINWEISE**

##### **4.1 Freilächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.8, 1.11, 1.12 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freilächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

##### **4.2 Funde**

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege– mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

##### **4.3 Altlasten**

Das Grundstück Flst. 1741 (Schweickerweg 21) ist im Altlastenkataster des Landratsamtes Schwäbisch Hall unter der Flächen Nr. 01827-000 als Altstandort AS „Autolackiererei Pivonka“ aufgenommen. Mit Datum vom 10.01.2018 wurde vom Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser, Ellwangen daher eine Altlasten- und Bausubstanzuntersuchung durchgeführt, die als Anlage 5 dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Sofern sonstige Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

##### **4.4 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

##### **4.5 Baugrund / Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit ggf. durch weitere geologische Einzelgutachten gemäß DIN 4020 klären zu lassen. Die Ausführungen der als Anlage 4 beigelegten Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung des Büros für Ingenieurgeologie BFI Zeiser, Ellwangen vom 09.01.2018 sind zu beachten.

#### 4.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

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 immer der behördlichen Zustimmung.

#### 4.7 Oberflächenwasser / Zisternen

Das Baugebiet liegt in hängigem Gelände. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Plangebiet selbst und aus der Umgebung in das Baugebiet einströmen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen

#### 4.8 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

#### 4.9 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

#### 4.10 Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ ([https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_1503575952.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf)) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (Z.B. Wohngebäude oder Wohnungen) müssen eingehalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

#### 4.11 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

#### 4.12 Baugruben

Werden Baugruben in der Nähe öffentlicher Verkehrsflächen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht fachgerechter Verfüllung und Verdichtung entstehen, haf-

tet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

## **5. ANLAGEN**

- |          |  |                |
|----------|--|----------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen   | vom 10.04.2018 |
| Anlage 2 | Vorhaben- und Erschließungsplan<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen  | vom 10.04.2018 |
| Anlage 3 | Geräuschemissionsprognose<br>gefertigt: rw bauphysik, Ingenieurgesellschaft mbH,<br>Im Weiler 7, 74523 Schwäbisch Hall                         | vom 03.04.2018 |
| Anlage 4 | Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung<br>gefertigt:<br>Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GbH&Co.KG,<br>Mühlgraben 34, 73479 Ellwangen | vom 09.01.2018 |
| Anlage 5 | Altlasten- und Bausubstanzuntersuchung<br>gefertigt:<br>Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GbH&Co.KG,<br>Mühlgraben 34, 73479 Ellwangen     | vom 10.01.2018 |