



STADT : SCHWÄBISCH HALL  
GEMARKUNG : SCHWÄBISCH HALL  
FLUR : 1 (HESSENTAL)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



---

## TEXTTEIL

---

ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 0313-01/20

**„SOLPARK-NORD, 1. ÄNDERUNG“**

---

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

ANERKANNT : STADT SCHWÄBISCH HALL, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 04.02.2019

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

Proj. Nr. SH17034  
Kennung: 251f

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „Solpark-Nord, 1. Änderung“**

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 GE – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO) *Zulässig sind:*
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen,
  4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gemäß § 1 Abs.5 und 6 i.V. m.§ 1 Abs. 9 BauNVO:*
- Einzelhandels- und Handelsbetriebe,
  - Vergnügungsstätten.
- Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 BauNVO zugelassen werden:*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 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
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen waserdurchlässig hergestellt werden (siehe Ziff. 2.3.2),
  - Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt sind (siehe Ziffer 2.3.2),
  - Dachflächen mindestens extensiv begrünt sind (siehe Ziff. 2.1.2.2).
- 1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BauNVO)
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist als Höchstgrenze festgesetzt. Siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- Die *Gebäudehöhen (GH)* der Gebäude sind unterschiedlich als Höchstgrenze festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt (oberer Wandabschluss / Oberkante Attika / First) des Gebäudes.
- Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. bis 1,5 m Höhe, für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien bis 0,8 m Höhe zulässig, sofern diese einen Abstand von mind. 2 m zur Gebäudeaußenkante einhalten und die luftrechtlichen Belange eingehalten sind.

- Auf die Hinweise unter Nr. 4.11 hinsichtlich der Belange des nördlich bestehenden Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall – Hessental wird verwiesen.
- 1.3 BAUWEISE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)  
*Abweichende Bauweise (a), offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.*
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 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. Offene Stellplätze sowie entsprechend Festsetzung Ziff. 2.3.2 gestaltete erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*
- 1.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB )  
Abstandsflächen für Hochbauten gemäß § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )  
Private Verkehrsflächen  
- Fahrbahn  
- Verkehrsgrünfläche.
- 1.8 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )  
*Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der Ostumfahrung nur an der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stelle zulässig. Weitere Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.*
- 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )  
Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.10 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)  
*Private Grünfläche -Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung- Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist gemäß Pflanzgebot 1 (siehe Nr. 1.13.2) zu gestalten.*
- 1.11 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 1.11.1 SCHUTZ DES OBERBODENS**  
Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und möglichst ortsnah (bestenfalls auf dem jeweiligen Baugrundstück) wieder einzubauen.
- 1.11.2 REDUZIERUNG VERSIEGELTER FREIFLÄCHEN**  
Die Versiegelung von Oberflächen ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Zulässig ist nur die Versiegelung durch Gebäude sowie für Flächen, für die eine Versiegelung auf Grundlage anderer gesetzlicher Bestimmungen erforderlich ist. Die Flächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu gestalten (siehe Nr. 2.3.2).
- 1.11.3 BEHANDLUNG VON SCHMUTZ-, OBERFLÄCHEN- UND DACHFLÄCHENWASSER**  
Die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist getrennt vorzunehmen. Die Einleitung von Oberflächen- und Dachflächenwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- 1.11.4 DACHEINDECKUNGEN**  
Dacheindeckungen und Verwahrungen usw. aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.

- 1.11.5 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.
- 1.12 LEITUNGSRECHT**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR – Leitungsrecht*  
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Stromversorgung zur Haltung und Unterhaltung von Stromleitungen mit Schutzstreifen und der erforderlichen Infrastruktur wie Verteilerschränke usw.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.13 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.13.1 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 mind. 16 cm betragen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.13.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) - GEHÖLZGÜRTEL**
- Das Pflanzgebot 1 ist zur Eingrünung des Gewerbegebiets als dichter Gehölzgürtel zu gestalten. Dabei sind insbesondere die einheimischen Sträucher der Pflanzliste 1 zu verwenden. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten.
- 1.13.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) - DURCHGRÜNUNG-**
- Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind die nicht überbaubaren bzw. nicht genutzten Grundstücksflächen mit Einzelbäumen, Baum- und Gehölzgruppen zu bepflanzen. Dabei sind pro angefangener 250 m<sup>2</sup> dieser Flächen mindestens je ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 nachzuweisen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von maximal 30 m Laubbäume gemäß Pflanzgebot 1 anzupflanzen. Dabei sind die Standorte auf die festgesetzten bzw. gepflanzten Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen.
- 1.13.4 SONSTIGES**
- Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.14 FLÄCHEN FÜR DIE HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**  
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) in einer Breite von ca. 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m sowie teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.
- 1.15 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Für die Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist jeweils ein unterer Maßbezugspunkt (UMBSP) festgesetzt.

- 1.16 NEBENANLAGEN**  
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.  
Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, wenn sie der Versorgung des Baugebietes dienen, jedoch nicht wenn Grünflächen und sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. berührt werden.
- 1.17 KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN MIT ERHEBLICHEN UMWELTGEFÄHRDENDEN BELASTUNGEN**  
(§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächen des Altstandortes AS „Dolan Barracks“ / „Dolan Barracks Gesamtliegenschaft“ (siehe Kennzeichnung im Lageplan).  
Auf die weiteren Hinweise unter Nr. 4.3. wird verwiesen.
- 2. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.  
*Hinweis:*  
Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abt. Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.
- 2.1.2 DÄCHER**
- 2.1.2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG**
- Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung.
- 2.1.2.2 DACHDECKUNG**
- Flach- und flachgeneigte Dächer 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.
- Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur naturrote Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.
- Sonstige Dachflächen (Blech und andere Materialien) sind in Grautönen zu halten.
- 2.2 WERBEANLAGEN**  
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)
- Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.  
Zulässig sind Werbeanlagen
- als Leuchtwannen/Leuchttransparente bis zu einer Länge von maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite, grundsätzlich jedoch nur bis zu einer Länge von 7,0 m (bei längeren Gebäudeseiten) und einer Höhe von maximal 1,0 m,
  - in nicht beleuchteter Ausführung bis maximal 1,0 m Höhe. Bei Gebäuden, die höher als 5,0 m sind, kann die Höhe dieses Maß übersteigen. Sie darf dann jedoch maximal 20% der Fassadenhöhe bzw. 2,5 m Höhe nicht übersteigen.

- als Stelen/Pylone (Metallrahmen mit aufgeschraubten und lackierten Metalltafeln oder eingehängten Metalltafeln der Kunststoffkörper) mit einer Höhe von maximal 4,50 m. Die Breite darf maximal 1,50 m betragen und die Unterkante der Werbeanlage soll ca. 0,5 bis 0,8 m über dem Gelände beginnen. Diese Werbeanlagen können angestrahlt oder auch selbstleuchtend sein.
- als Fahnen mit höchstens 3 Stück pro Gewerbestandstück.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen oberhalb der Traufkante,
- Werbeanlagen in Grünflächen.

Plakatierungsflächen dürfen nicht als selbständige bauliche Anlagen ausgeführt werden. Es sind maximal 3 Werbeanlagen pro Fassadenseite zulässig.

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

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

**2.3.1 VORGÄRTEN UND FREIFLÄCHEN** Vorgartenflächen (bis 5 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie aus) dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Sie müssen mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen als Grünflächen angelegt werden. Auf die Festsetzung Nr. 1.13.3 wird verwiesen.

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

*Stellplätze:*

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

*Tiefgaragen:*

sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Dicke intensiv zu begrünen.

Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur als Ausnahme zulässig.

#### **2.3.3 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

sind nur bis zu 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

#### **2.3.4 EINFRIEDUNGEN**

sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m. Geschlossene Einfriedungen sind mit Ausnahme von Hecken nicht zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

#### **2.3.5 STÜTZMAUERN**

sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ansonsten sind Stützmauern bis 0,5 m Höhe grundsätzlich zulässig. Ausnahmsweise können höhere Stützmauern zugelassen werden. Stützmauern sind durch die Verwendung von Natursteinen oder durch Begrünen in die Landschaft einzubinden.

**2.3.6 BEWEGLICHE RESTMÜLL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER**

Sollen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein und sind durch entsprechende bauliche Anlagen (Sichtschutz, Mauern) oder Hecken einzuhausen. Dabei sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

**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	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

**Sträucher:**

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Zweigrieffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.10, 1.11 und 1.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.3 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- 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**

Auf den im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten Altstandort AS „Dolan Barracks“/AS „Dolan Barracks Gesamtliegenschaft“ (Flächen-Nr. 00703-001) wird hingewiesen (siehe auch Nr. 1.17). Vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung sind ggf. ergänzende Untersuchungen erforderlich. Das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde ist frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

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.

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. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

### **4.5 Baugrund / Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Ggf. ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden daher ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

### **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 unzu-

lässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

#### **4.7 Oberflächenwasser / Zisternen**

Das Baugebiet liegt zwar nur in leicht geneigtem Gelände, trotzdem kann bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet 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.

#### **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 Barrierefreiheit**

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

#### **4.11 Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall-Hessental**

Das Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall – Hessental (EDTY). Bauvorhaben sind vor Beginn mit der Zivilen Luftfahrtbehörde (RP Stuttgart, Referat 46) abzustimmen.

Der bestehende Hindernisschutzbereich des Verkehrslandeplatzes ist zwingend zu berücksichtigen.

#### **4.12 Fernwärmenutzung**

Das Baugebiet „Solpark“ kann von der Stadtwerke Schwäbisch Hall mit Fernwärme versorgt werden. Auf die Satzung über die öffentliche Nahwärmeversorgung für das Baugebiet „Solpark“ in Schwäbisch Hall-Hessental vom 21.05.2010 wird verwiesen.

### **5. ANLAGEN**

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan  
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, vom 04.02.2019  
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen

Anlage 2 Verkehrsuntersuchung  
gefertigt: BIT Ingenieure, vom 22.11.2016  
Altstadt 36, 74613 Öhringen