

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften**

**Nr. 2013-03 „Langwiesen“
im Teilort Tüngental**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Entwurf, Stand 10.04.2024



Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Rechtliche Bindungen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
4	Örtliche Bauvorschriften.....	14
5	Hinweise.....	19
6	Verfahrensvermerke.....	31

Entwurf

1 Rechtsgrundlagen

- BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), [zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)].
- BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)]
- PlanZV die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58), [zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)].
- BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542), [zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022].
- UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540), [zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)].
- LBO BW die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)].
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

2 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2013-03 „Langwiesen“ neu aufgestellt. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Sämtliche innerhalb dieses Geltungsbereichs bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans ersetzt.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB i.V.m. der BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA 1 bis 10 werden als Allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit den nachfolgenden Nutzungen und Anlagen festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind (§§ 1 (5) und (7) BauNVO)

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- die Errichtung von Wohnungen in Untergeschossen.

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß gemäß Nutzungsschablonen festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2b, WA 3 bis WA 10 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2a darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß gemäß Nutzungsschablonen festgesetzt.

First- und Traufhöhen für Satteldächer

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 sind die Traufhöhe TH und die Firsthöhe FH für Satteldächer (SD) als Höchstmaß in Meter bezogen auf die jeweils festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH gemäß Planeintrag festgesetzt.

Traufhöhe TH gemessen zwischen der gemäß Planeintrag festgesetzten Oberkante Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH (OK Fertigfußboden) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe FH gemessen zwischen der gemäß Planeintrag festgesetzten Oberkante Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH (OK Fertigfußboden) und dem höchsten Punkt der Firstlinie des Hauptdachs.

Wandhöhe für Gebäudeteile mit Flachdach

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Werden untergeordnete Verbindungsbauten oder Vorbauten zur Gliederung von Hauptgebäudeteilen (nicht Zwerchhaus) mit Flachdach vorgesehen (s. Örtliche Bauvorschrift Nr. 4.1), darf die Oberkante Attika des Gebäudeteils die Höhe der Trauflinie des Hauptgebäudes bzw. der zu verbindenden Hauptgebäude nicht überschreiten.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2a gelten diese nur oberirdisch (s. Festsetzung Nr. 3.6, Tiefgaragen).

Die Baugrenzen dürfen im Erdgeschoss zur Herstellung von Terrassenflächen bis zu einer Größe von 15 m² und deren Überdachungen überschritten werden. Darüber hinaus sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile im Sinne des § 5 (6) Nr. 1 LBO zulässig.

3.4 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Nutzungsschablonen als abweichende Bauweise a1 und a2 festgesetzt. Die zulässigen Hausformen (E= Einzelhäuser, D = Doppelhäuser) sind gemäß Planeintrag (innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) festgesetzt.

Abweichende Bauweise a1

(in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2b bis WA 10)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser (Planeintrag „E“) oder Doppelhäuser (Planeintrag „D“) zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise darf die Gebäudelänge maximal 15,0 m betragen. Die Gebäudetiefe darf maximal 11,0 m betragen.

Die maximale Gebäudetiefe von 11,0 darf nur zur Errichtung eines Vorbaus (nicht Zwerchhaus, s.u.) i.S.d. § 5 (6) Nr. 2 LBO (jedoch Länge > 5,0 m möglich) mit einer Breite von max. der Hälfte (1/2) der zugehörigen Gebäudeseite (Gebäudelänge) und nur bis zu einem Gesamtmaß bis zu 12,0 m Tiefe überschritten werden.

Zur Errichtung eines Zwerchhauses (s. Örtliche Bauvorschrift Nr. 4.1) darf die maximale Gebäudetiefe von 11,0 m mit einer Breite von maximal einem Drittel (1/3) der zugehörigen Gebäudeseite (Gebäudelänge) und nur bis zu einem Gesamtmaß bis zu 12,5 m Tiefe überschritten werden.

Abweichende Bauweise a2

(in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2a)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als die Gebäudelänge maximal 25,0 m betragen darf. Die Gebäudetiefe darf maximal 14,0 m betragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2a darf die Gebäudelänge bis maximal 35,0 m betragen, wenn eine bauliche Gliederung des Hauptbaukörpers mit einem Zwischen- bzw. Verbindungsbau vorgesehen wird.

Die maximale Gebäudetiefe von 14,0 m darf nur durch Balkone bis zu einem Maß von maximal 1,0 m überschritten werden. Diese Überschreitung ist nur bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudelänge (ohne Zwischen-/ Verbindungsbauten) zulässig.

3.5 Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.6 Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Kfz-Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Die Errichtung von privaten oberirdischen Kfz-Stellplätzen ist in Form von nicht überdachten Stellplätzen (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2b bis WA 10 dürfen darüber hinaus maximal zwei nicht überdachte Stellplätze (St) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze dürfen damit auch innerhalb der für Carports und Garagen festgesetzten Flächen (Ca/Ga) errichtet werden.

Innerhalb privater Grundstücksflächen dürfen nicht überdachte Stellplätze entlang der gemeinsamen Grenze zu den öffentlichen oder privaten Straßenverkehrsflächen nur senkrecht zu dieser angeordnet werden.

Tiefgaragen in WA 1 und WA 2a

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2a dürfen auch unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen errichtet werden. Zur Lage der Zufahrten s. Festsetzung Nr. 3.8, Zufahrten auf private Grundstücke.

Raubbildende Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Raubbildende Nebenanlagen (Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen) dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur errichtet werden, wenn sie eine Größe von 40 m³ Volumen in der Summe nicht überschreiten. Siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 4.3.

3.7 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen (Wo) je Wohngebäude ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2b bis WA 10 als Höchstmaß gemäß Nutzungsschablonen festgesetzt. Ist als Hausform ein Doppelhaus festgesetzt, ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

3.8 Verkehrsflächen und Zufahrten auf private Grundstücke

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Hinweis: Die innere Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen ist lediglich unverbindlich dargestellt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Abstellfläche zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (Ab)“ dienen ausschließlich der temporären, gesammelten Unterbringung im Rahmen der Abholzeiten durch den Entsorgungsbetrieb.

Zufahrten auf private Grundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2a sind Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfahrten (inkl. Überdachungen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Bereiche vorgesehen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2b bis WA 10 dürfen je Grundstück maximal zwei Zu-/ Abfahrten hergestellt werden. Die Breite der Zufahrten darf in der Summe max. 6,0 m betragen.

3.9 Fläche für Versorgungsanlagen: Umspannstation

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Umspannstation zulässig.

3.10 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser: naturnahe Regenrückhaltebecken RRB

(§ 9 (1) Nr. 14 i.V.m. Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind naturnahe Regenrückhalteflächen gemäß Grünordnungsplan anzulegen. Das auf den privaten und öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasser-Kanäle gesammelt, dann in den Rückhalteflächen gespeichert und von dort gedrosselt in das Kanalnetz abgeleitet. Von der Kreisstraße/Ramsbacher Straße gilt ein Zugangs-, Zu- und Ausfahrverbot.

3.11 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen: Wiesenflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gemäß Grünordnungsplan anzulegen. Private Zufahrten sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

Private Grünflächen: Wiesen-/ Rasenflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen und zu mind. 25 % mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 3 (s. Hinweis Nr. 5.13) zu bepflanzen. Die Anpflanzung von Staudenmischpflanzungen (s. Hinweis Nr. 5.14) ist zulässig.

3.12 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Außengebietsentwässerung

(§ 9 (1) Nr. 16b i.V.m. Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine Blocksteinmauer (2-reihig, wasserundurchlässig) mit wasserseitiger (Gras-) Mulde anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Blocksteinmauer dient bei Starkregenereignissen zur Abfangung und Ableitung von Außengebietswasser in Regenrückhaltebecken und schützt so das Wohngebiet vor Überflutung.

Die festgesetzten Flächen sind gemäß Grünordnungsplan anzulegen. Das Anpflanzen von Gehölzen ist nicht zulässig.

Mauer zur Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) Nr. 16b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine Mauer anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mauer dient bei Starkregenereignissen zur Ableitung von Niederschlagswasser und schützt die angrenzenden Wohngrundstücke vor Überflutung.

3.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Oberflächen

Öffentliche Parkierungsflächen, Abstellfläche zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen, private nicht überdachte Stellplätze (Kfz und Fahrrad) sowie private Wege und Zufahrten (ausgenommen Tiefgaragen) sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.

Erdüberdeckung bei Tiefgaragen

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragendecken sind mit einer Erdüberdeckung auszuführen (Stärke min. 0,6 m) aus vegetationsgeeignetem Substrat auszuführen und gärtnerisch anzulegen.

Die über das natürliche Gelände herausragenden Außenwände der Tiefgaragen sind mit Böschungen und Anpflanzungen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:1,5 (Höhe: Breite) bis zur Oberkante der Tiefgaragendecke (inkl. Erdüberdeckung) zu verdecken.

Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das gesamte auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer unterirdischen Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt (Brauchwassernutzung) zu verwenden. Brauchwasserzisternen sind mit einem Mindestvolumen von 4 m³ vorzusehen. Für die Herstellung und den Betrieb der Regenwassernutzung im häuslichen Bereich ist das Arbeitsblatt DIN 1989-100 (früher DWA-W 555) zu beachten.

Ausgleichsfläche A: Grüne Terrasse

Die Flächen sind gemäß Grünordnungsplan anzulegen sowie mit Sträuchern und Obstbäumen anzupflanzen.

Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Ausgleichsflächen A sind Terrassen mit Trockensteinmauern zur Überwindung des Höhenunterschieds herzustellen. Es sind Trockenmauern aus Sandstein und/oder Muschelkalk mit einer Höhe von mind. 0,5 m und einer Länge von mind. 50 m (in der Summe) zu errichten. Von der Kreisstraße/Ramsbacher Straße gilt ein Zugangs-, Zu- und Ausfahrverbot.

Dachbegrünung

Flachdächer (Neigung bis zu 5°) sind ab einer Größe von 5 m² mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Dies gilt nicht für Dachaufbauten/ -einschnitte. Die Flächen sind mit einer min. 10 cm starken Substratschicht zu überdecken.

Solaranlagen auf Flachdächern müssen so aufgeständert werden, sodass die natürliche Funktion der Dachbegrünung nicht eingeschränkt wird.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Falls eine Beleuchtung notwendig ist, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Die Beleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

3.14 Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht L

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen „L“ sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

3.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grundlage für die folgenden Festsetzungen bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 13.04.2023 (Gutachten 13861-01) mit Prognosehorizont bis 2035 (für Straßenlärm).

Selbstschützende Maßnahmen gegen Sportlärm

Innerhalb des gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichs sind offenbare Fenster von Wohnräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen) nur

zulässig, wenn die nachfolgend aufgeführten bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, damit der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraumes eingehalten wird.

Orientierung/ Grundrissausrichtung

Schutzbedürftige Räume sind zwingend zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren/ anzuordnen.

Festverglasung, Verzicht auf offenbare Fenster

Werden schutzbedürftige Räume zur lärmzugewandten Seite orientiert, ist durch Verzicht auf offenbare Fenster oder durch Fenster mit Festverglasung sicherzustellen, dass keine Immissionsorte entstehen.

Vorsatzkonstruktionen

Werden schutzbedürftige Räume mit offenbaren Fenstern entlang der lärmzugewandten Fassaden angeordnet, ist durch Vorsatzkonstruktionen wie Prallscheiben oder geschlossene Vorbauten (Laubengang, Loggia, Wintergarten) sicherzustellen, dass keine Immissionsorte entstehen.

Ausnahmen

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung bzw. der Bebauungssituation die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden können.

Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

Innerhalb des gemäß PlanEintrag festgesetzten Bereichs (entsprechend Anlage 6.1 maßgeblicher Außenlärmpegel der Schallimmissionsprognose vom 13.04.2023) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend der im Plan eingetragenen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016/Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach den in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung bzw. der Bebauungssituation ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der im Plan eingetragene Wert (unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung an den Fassaden). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb des gemäß PlanEintrag festgesetzten Bereichs (entsprechend Anlage 6.1 maßgeblicher Außenlärmpegel der Schallimmissionsprognose vom 13.04.2023) sind für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen.

Entweder kann die Belüftung über schallabgewandte Fassaden erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen (z.B. Fassadenlüfter, o.ä.) sicherzustellen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung bzw. der Bebauungssituation die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

3.16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern: Feldhecke zur Gebietseingrenzung

Innerhalb der festgesetzten Fläche „Fd“ zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 2-reihige Feldhecke zur Gebietseingrenzung anzupflanzen: min. 1 Strauch je 1 - 1,5 m auf dem jeweiligen Grundstück. Zusätzlich sind je Grundstück 2 Kleinbäume oder 1 mittelhoher Baum zu pflanzen. Es sind Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 und 4 (s. Hinweis Nr. 5.13) zu verwenden.

Anpflanzen von Einzelbäumen (Straßen- und Hofbäume)

An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten sind Einzelbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse o.ä.) bis zu einem Maß von max. 1,50 m parallel zum Fahrbahnrand verschoben werden. Es sind Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) gemäß Planeintrag und Pflanzliste 1 (s. Hinweis Nr. 5.13) zu verwenden.

Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen: Pflanzgebotsflächen Pfg WA 1 bis Pfg WA 10

Innerhalb der festgesetzten Flächen **Pfg WA 1 bis WA 10** sind Sträucher und Gehölze wie folgt anzupflanzen: min. 1 Strauch der Pflanzliste 3 und 4 (s. Hinweis Nr. 5.13) je 1,0 - 1,5 m. Mindestens 50 % der anzupflanzenden Sträucher müssen dem Leitgehölz gemäß Pflanzliste 3 (s. Hinweis Nr. 5.13) entsprechen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen **Pfg WA 6 und WA 7.2** sind mind. 40 % der festgesetzten Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der festgesetzten Flächen dürfen Zufahrten, Wege sowie nicht überdachte Stellplätze errichtet werden.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Pflanzliste 2 (s. Hinweis Nr. 5.13) ist innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen **Pfg WA 1 bis WA 10** sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Anpflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern auf privaten Gartenflächen

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Einzelbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 (s. Hinweis Nr. 5.13) zu verwenden. Sind mehr als ein Baum anzupflanzen, können die weiteren Bäume aus der Pflanzliste 4 verwendet werden.

Innerhalb privater Grundstücksflächen ist nur die Anpflanzung von Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 und Pflanzliste 4 (s. Hinweis Nr. 5.13) zulässig.

3.17 Herstellen von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Verkehrsanlagen sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtung sowie Randeinfassungen und Betonsockel von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

3.18 Höhenlage: Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH

(§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage ist gemäß Planeintrag als Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH für die Oberkante Fertigfußboden in Metern über Normalnull (üNN) festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis max. +0,50 m zulässig. Wird von der festgesetzten EFH nach oben abgewichen, so gilt dies auch für die Berechnung der maximalen First- und Traufhöhen (s. Festsetzung Nr. 3.2, First- und Traufhöhen für Satteldächer). Abweichungen nach unten sind nur zulässig, sofern die EFH die Straßenoberkante der zur Erschließung des Hauptgebäudes dienenden Straße nicht unterschreitet.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform

Die Dachform des Hauptgebäudes ist gemäß Nutzungsschablonen als Satteldach (SD) festgesetzt. Der First ist mittig anzuordnen. Gegeneinander versetzte Dachflächen sind nicht zulässig. Zur Dachform von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln siehe unten.

Die Trauflinie ist durchlaufend auszubilden. Diese darf nur auf einer Gebäudeseite bis zu einem Drittel (1/3) durch ein Zwerchhaus oder einen Zwerchgiebel (steht im Gegensatz zum Zwerchhaus in Flucht der Gebäudeaußenwand) unterbrochen werden.

Die Dächer und Dachaufbauten von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten (Dachform sowie First- und Traufhöhe, Dachneigung und -deckung).

Vorbauten (nicht Zwerchhaus, s.o.) oder untergeordnete Verbindungsbauten zur Gliederung von Hauptgebäudeteilen und zur Verbindung von zwei Hauptgebäuden (s. Festsetzung Nr. 3.2, Wandhöhe für Flachdächer) dürfen mit einem Flachdach (Neigung bis 5°) errichtet werden.

Andere untergeordnete Gebäudeteile und raumbildende Nebenanlagen (s. Festsetzung Nr. 3.6) können ebenfalls mit einem Flachdach errichtet werden. Carports und Garagen (sofern nicht ins Gebäude integriert) dürfen nur mit einem Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

Satteldächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von min. 42° und max. 48° zulässig.

Dachüberstand

Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 0,5 m und am Ortgang bis max. 0,3 m zulässig, gemessen senkrecht zur jeweiligen Gebäudeaußenwand.

Dachdeckung

Satteldächer sind nur mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen naturrot bis rotbraun einzudecken. Leuchtende und grelle Farben, glänzende und reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Ausnahme: Solaranlagen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Zwerchhaus und Zwerchgiebel

Als Dachaufbauten sind nur Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig. Je Dachfläche ist nur ein einheitlicher Typ (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur auf jener Gebäudedachfläche zulässig, die im Sinne des § 4 Photovoltaik-Pflichtverordnung (PVPf-VO vom 11.10.2021) weniger solargeeignet ist.

Der Abstand zwischen First des Hauptdachs und dem obersten Einbindepunkt der Dachaufbauten oder -einschnitte oder des Firstes des Zwerchhauses/ des Zwerchgiebels in die Dachhaut muss min. 1,0 m betragen (gemessen parallel

zur Dachhaut). Der Abstand zwischen dem untersten Einbindepunkt und der Traufe des Hauptdachs (Abschluss Dachhaut) muss min. 0,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut, ohne Regenrinne).

Fenster in Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern müssen ein stehendes Format aufweisen (Verhältnis Höhe zu Breite von mind. 4:3).

Gauben

Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig.

Mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche müssen die gleiche Größe, Höhe und Form aufweisen. Zweireihige, übereinanderliegende Dachgauben (-bänder) sowie Dachgauben, die in der Höhe zwei Geschosse einbinden, sind nicht zulässig.

Flachdachgauben dürfen in der Summe maximal die Hälfte ($1/2$) der zugehörigen Gebäudeseite (Gebäuelänge, nicht Trauflänge) einnehmen. Längere Dachgauben sind nur als Schleppdachgauben zulässig. Werden mehrere Dachgauben angeordnet, sind die einzelnen Gauben nur bis zu einer Breite von max. 2,5 m zulässig. Zwischen Dachgaube und der seitlichen Gebäudeaußenwand ist ein Abstand von min. 1,5 m einzuhalten.

Zwerchgiebel und Zwerchhaus, Dacheinschnitte

Zwerchgiebel (tritt im Gegensatz zum Zwerchhaus in der Draufsicht gegenüber der Fassade nicht hervor) und Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach oder Flachdach zulässig. Bei Satteldächern ist die Firstrichtung des Zwerchhauses oder Zwerchgiebels senkrecht zum Hauptdach anzuordnen.

Die Breite eines Zwerchgiebels, eines Zwerchhauses und von Dacheinschnitten darf in der Summe max. ein Drittel ($1/3$) der zugehörigen Gebäudeseite (Gebäuelänge, nicht Trauflänge) einnehmen.

Einzelne Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 2,5 m zulässig. Zwischen Dacheinschnitt und der seitlichen Gebäudeaußenwand ist ein Abstand von min. 1,5 m einzuhalten.

Solaranlagen

Solaranlagen sind auf Dachflächen zu integrieren (Indachanlage) oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche als Aufdachanlage) anzubringen. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,30 m betragen.

Bei Satteldächern müssen Solaranlagen einen Abstand von mind. 0,3 m zum First und mind. 0,3 m am Ortgang einhalten.

Werden Solaranlagen auf Flachdächern angebracht, so müssen diese um mind. 0,5 m von der nächstgelegenen Außenwand (Außenkante) zurücktreten. Solaranlagen dürfen auf dem Dach in ihrer Höhe die Oberkante Attika um max. 1,0 m überschreiten.

4.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassaden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder als Kombination aus Holz- und Putzfassaden auszuführen. Neben Holz können auch weitere natürlichen Materialien (z.B. Klinker, keramische Baustoffe, rauher Naturstein, etc.) verwendet werden, wenn der Anteil des natürlichen Materials nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadenfläche einnimmt.

Reines weiß, leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig (Ausnahme: Glas und Solaranlagen). Der Einsatz von Spiegelglas ist in der Fassadengestaltung nicht zulässig. Dies gilt auch für Gebäude der technischen Versorgung.

Bei der Farbgestaltung von Putzfassaden sind helle und abgetönte Farben zu verwenden. Die Farben sind mit einem Hellbezugswert (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = 0 und Weißpunkt = 100) von 40-80 zu wählen. Die Holzfassaden sind in natürlichen Farben anzulegen.

Fensterlose Fassaden oder Gebäudeteile ab einer Länge von 3,5 m sind zu begrünen (Rank- und Kletterpflanzen). Hierbei sind vegetationstechnische Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist dann mindestens eine Kletterpflanze je 3,0 lfm Wand entsprechend Pflanzliste 4 (s. Hinweis Nr. 5.13) zu pflanzen.

Die Fassadengestaltung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung abzustimmen.

4.3 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von max. 0,3 m² und nur bis zur Höhe der Unterkante Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage in einer Höhe von max. 0,35 m zulässig. Selbstleuchtende Anlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Werbeanlagen mit grellen Farben sowie Fahnen sind nicht zulässig.

4.4 Gestaltung von Abstellflächen, raumbildenden Nebenanlagen und Carports

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Abstellflächen (z.B. für Müll/ Fahrräder, Gartenhäuser, o.ä. Anlagen) allseitig mit einer Holzverkleidung (Holzverschalung/ -lattung auf Holz- oder Metallkonstruktion) zu versehen oder einzugrünen. Die Abstellflächen sind um min. 1,0 m von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abzurücken.

Standorte/ Abstellflächen für Müllbehälter in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2a (Mehrfamilienhäuser) sind in die Hauptgebäude zu integrieren. Alternativ können Standorte für Müllbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet werden, wenn diese durch Eingrünung oder allseitige Holzver-

kleidung (Holzverschalung/ -lattung auf Holz- oder Metallkonstruktion) gegen den öffentlichen Raum abgeschirmt werden. Diese Standorte sind um min. 2,0 m von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abzurücken.

Carports sind als Holzkonstruktion oder als Metallkonstruktion mit Holzverkleidung (mind. eine Seitenwand) auszuführen.

Raumbildende Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Kleintierhaltung, Anlagen der Müllaufbewahrung und vergleichbare Nebenanlagen (s. Festsetzung Nr. 3.6) sind räumlich zusammenzulegen. Werden raumbildende Anlagen zusammen mit einem Carport oder einer Garage vorgesehen, sind diese räumlich dem Carport/ der Garage zuzuordnen oder in diese/ diesen zu integrieren. Die Wandhöhe (§ 5 (4) LBO) raumbildender Nebenanlagen darf max. 3,0 m betragen

4.5 Stützmauern, Abgrabungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen (außer zur Herstellung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Überdeckungen) dürfen entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen und der weiteren Grundstücksgrenzen (zu privaten Nachbargrundstücken) bis zu einer Höhe von max. 0,8 m errichtet werden. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen (Steigungsverhältnis max. 1:1,5 Höhe:Breite) oder weitere Stützmauern zu terrassieren. Werden mehrere Stützmauern zur Terrassierung errichtet, muss der Abstand zwischen den Stützmauern von Vorderkante zu Vorderkante mind. 0,8 m betragen. Entlang der weiteren Grundstücksgrenzen beträgt Mindestabstand 0,4 m.

Grenzen Stützmauern direkt an öffentliche Straßenverkehrsflächen, ist zwischen Stützmauer und Fahrbahn ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Auf privaten Grundstücksflächen sind Stützmauern aus Sandstein und/ oder Muschelkalk herzustellen.

Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

4.6 Begrünung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht über- oder unterbauten Grundstücksbereiche außerhalb von Wegen, Terrassen etc. sind flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungs-, Terrassen-, Müll- und Stellplatzflächen. Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

4.7 Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dürfen nur in Form von Hecken (Schnitthecke oder frei wachsende Hecke) errichtet werden. Hecken sind als Einfriedung auch in Kombination mit Zäunen (offene Ausführung aus Holz (nur mit vertikaler Lattung in offener Ausführung) oder Draht wie Maschendraht, Knüpfgitter, Drahtgeflecht, Stabgitterzaun ohne Sichtschutzstreifen) zulässig, wenn die Zäune hinter der Hecke bzw. der Verkehrsfläche abgewandt angeordnet werden. Einfriedungen dürfen nur

vor der Hecke angeordnet werden, wenn diese als Holzzaun (nur mit vertikaler Lattung in offener Ausführung) ausgebildet wird.

Grenzen Einfriedungen direkt an öffentliche oder private Verkehrsflächen, ist zwischen Einfriedung und Fahrbahn ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen oberhalb von Stützmauern (s. Örtliche Bauvorschrift Nr. 4.4) sind um mind. 1,0 m zurückzusetzen.

Ist entlang der Grundstücksgrenze eine Feldhecke zur Gebietseingrünung (s. Festsetzung Nr. 3.16) herzustellen, so dürfen Einfriedungen gartenseitig nur außerhalb der Fläche mit Pflanzgebot und nur in Form von Zäunen (offene Ausführung, s.o.) errichtet werden.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen in offener Ausführung aus Holz oder Draht wie Maschendraht, Knüpfgitter, Drahtgeflecht, Stabgitterzaun ohne Sichtschutzstreifen) oder als Kombinationen aus Hecken mit offenen Zäunen zulässig.

Zäune dürfen die Höhe von 1,2 m bezogen auf die natürliche Geländehöhe (ohne Aufschüttung/ Abgrabung) nicht überschreiten.

Für Hecken sind heimische Laub- und Obstgehölze/ Sträucher (s. Hinweis Nr. 5.13, Pflanzliste 4) zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von nicht heimischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

4.8 Antennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Rundfunk- und Fernsehantenne sind als technische Aufbauten auf dem Dach von Hauptgebäuden und ausnahmsweise an Gebäudefassaden zulässig, jedoch nicht an den Gebäude-/ Dachseiten, die zur südlichen Ortsstraße (Ramsbacher Straße) ausgerichtet sind.

4.9 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 und § 37 (1) LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von Stellplätzen herzustellen:

Je Wohnung bis 75 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz

Je Wohnung über 75 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Je Wohnung über 75 m² Wohnfläche mit Mietpreisbindung: 1,0 Stellplatz

5 Hinweise

5.1 Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) sowie ggf. § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro GEKOPLAN M. Hofmann, Oberrot (22.10.2021, s. Anlage 3 zur Begründung) erstellt. Folgende (vorgezogene Ausgleichs-) Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu ergreifen:

CEF-Maßnahme Buntbrache:

Es ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche erforderlich: Anlage einer Buntbrache gemäß Ausführungen in der saP auf Flurstück Nr. 608. Die Buntbrache-Fläche wurde im Spätsommer 2022 angelegt. Eine Sicherung erfolgt über den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit dem Landratsamt.

Rodungszeitraum und Baufeldräumung:

Zur Vermeidung von Direktverlusten von Fledermäusen oder europäischen Vogelarten einschließlich deren Entwicklungsformen) ist die Gehölzrodung sowie die Baufeldräumung auf den Zeitraum vom 1. November bis 28./ 29. Februar außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse/ Brutsaison der Vögel zu begrenzen.

Einfriedungen/ Zäune:

Bei allen Zäunen ist ein Abstand von mind. 0,1 m zum natürlichen Gelände als Durchschlupf für Tiere freizuhalten.

5.2 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung, Grundwasser

Das Plangebiet wird im **Trennsystem** entwässert.

Die Entwässerung der Untergeschosse ist mit Ausnahme der Untergeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 überall im Freispiegel möglich.

Die Regelungen des § 55 (2) WHG und § 46 (2) Punkt 2 WG für Baden-Württemberg sind zu beachten. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist anzuwenden.

Grundwasser wurde im Zuge der Erkundungen im Juli und August 2022 (s. Geotechnischen Bericht erstellt durch Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG aus Aalen vom 11.10.2022, Anlage 6 zur Begründung), auch in Form von Sicker- oder Staunässe nicht angetroffen. Die anstehenden bindigen Erdstoffe sind sehr gering wasserdurchlässig und wirken defacto wasserstauend, womit hauptsächlich ein oberflächlicher Abfluss von Niederschlagswasser stattfindet. Dennoch können jahreszeitlich und witterungsbedingte Wasserführungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden.

Es ist eine offene Wasserhaltung vorzuhalten und in Abhängigkeit der tatsächlichen Wasserzutritte und anfallendem Tagwasser zu betreiben. Zur Ableitung von Tagwasser und Schichtwasser ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Die Antragsunterlagen sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn der Aushubarbeiten Baugrube) einzureichen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

5.3 Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet sowie die östliche Nachbarschaft (Wohngebiet Brunnenwiesen) ist bei Starkregenereignissen von zufließendem Außengebietswasser aus den Ackerflächen betroffen. Zum Schutz des Plangebiets sowie des bestehenden Wohngebiets Brunnenwiesen vor Überflutungen durch ein außergewöhnliches Starkregenereignis sind Maßnahmen zur Ableitung des ankommenden Hangwassers nördlich des Geltungsbereichs zu ergreifen. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4 Archäologische Funde und Befunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

5.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen durch Altlasten ergeben, ist das Landratsamt Schwäbisch Hall (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie ggf. das Gesundheitsamt) zu informieren. Im Zuge der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden.

5.6 Kampfmittel

Bezüglich des künftigen Baugrunds wurde zur Überprüfung der Belastung mit Kampfmitteln eine Luftbilddauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbilddauswahl durchgeführt. Das Gutachten der UXO PRO Consult vom 18.07.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche potentiell mit Kampfmitteln kontaminiert ist (Anlage 7). Für September 2023 ist eine elektromagnetische Untersuchung mit gleichzeitiger bzw. anschließender Bergung evtl. vorhandener Kampfmittel vorgesehen, sodass vor Satzungsabschluss eine Kampfmittelfreiheit vorliegt (Freigabebescheinigung).

5.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese wird bereichsweise von holozänen Abschwemmmassen und Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden drei Kernbohrungen und 6 Bohrsondierungen im Rammkernbohrverfahren ausgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Geotechnischen Bericht erstellt durch Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG aus Aalen vom 11.10.2022 (Anlage 6 zur Begründung) dargelegt. Darin werden allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben.

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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.8 Umgang mit Böden, Bodenverwertung und Bodenschutz, Landwirtschaftliche Nutzungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen sollen vor Ort verwendet werden (z.B. Erdmassenausgleich auf dem Grundstück). Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird verwiesen.

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 (4) LKreiWiG und des § 2 (3) LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 (4) LKreiWiG“).

Auf Grundlage von § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBod-SchAG) hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, weil auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird. Diese Vorgabe gilt bereits für die Erschließung. Hinsichtlich Bodenschutz sind bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben die Vorgaben der DIN 19639 zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzen-

aufwuchs 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 Baugebiets 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. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen. Es wird dringend empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwVBoden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Landwirtschaftliche Nutzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zumindest zeitweise, auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten z.B. an Sonn- und Feiertagen sowie in der Nacht resultierende Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen im Sinne des § 906 BGB von den künftigen Anwohnenden als ortsüblich hinzunehmen sind.

5.9 Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall Hessental (Adolf-Würth-Airport)

Mit Überflügen von Flugzeugen und damit einhergehenden Geräuschen ist zu rechnen.

Es wird auf die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 13.04.2023 (Gutachten 13861-01) mit Prognosehorizont bis 2035 (für Straßenlärm) verwiesen (Anlage 4 zur Begründung).

5.10 Freihaltezone Straße

Entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsfläche ist die Freihaltezone in einer Tiefe von 0,5 m für Fahrzeugüberhänge von baulichen Anlagen freizuhalten.

5.11 Elektromagnetische Felder, Führung von Leitungen

Elektromagnetische Felder

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zur Aufstellung eines Bebauungsplans eine Untersuchung zur Immissionsbelastung des Plangebiets mit niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern erstellt (Bericht Nr. F20/137-EMF vom 14.07.2020). Als Ergebnis der Untersuchungen wurde ermittelt, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Ebenfalls kann eine Gefährdung von Trägern aktiver und passiver Implantate ausgeschlossen werden. Auch eine Störung von elektrischen und elektronischen Geräten ist unwahrscheinlich, wenn diese nach den gängigen EMV-Normen geprüft wurden. Eine Störung von älteren Röhrenfernsehern oder Computermonitoren kann nur unmittelbar über der 20 kV-Erdkabeltrasse kurzzeitig auftreten.

Führung von Leitungen

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen des § 68 (3) TKG wird von der Stadt Schwäbisch Hall zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleistungen als vorrangiges Ziel angesehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit die Telekom rechtzeitig vor der Ausschreibung ihre Planung und das Leistungsverzeichnis erstellen kann und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen kann, wird darum gebeten, spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

5.12 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Straßen- und Hofbäume

Abkürzung	Deutscher Name	Botanischer Name
Pr [Straßenbaum]	Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> „Plena“
Hb [Straßenbaum]	Hopfenbuche	<i>Ostrya caprinifolia</i>
Pd [in WA 4]	Hauszweitschge	<i>Prunus domestica</i>
Ju [in WA 5]	Echte Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Pflanzliste 2 – Leitgehölze für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
----------------	------------------	------------

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	WA 1 - In den Obstgärten
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	WA 1 - In den Obstgärten
Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>	WA 1 - In den Obstgärten
Wildapfel	<i>Malus Sylvestris</i>	WA 1 - In den Obstgärten
Gem. Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	WA 1 - In den Obstgärten
Kulturbirne	<i>Pyrus communis</i>	WA 1 - In den Obstgärten
Vogel-/ Süßkirsche	<i>Prunus avium</i>	WA 1 - In den Obstgärten
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>	WA 1 - In den Obstgärten
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	WA 1 - In den Obstgärten
Vogel-/ Süßkirsche	<i>Prunus avium</i>	WA 2 - In den Rosengärten
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>	WA 2 - In den Rosengärten
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	WA 2 - In den Rosengärten
Kirschapfel	<i>Malus baccata</i>	WA 2 - In den Rosengärten
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	WA 3 - In den Fliedergärten
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>	WA 3 - In den Fliedergärten
Hauszwetschke	<i>Prunus domestica</i>	WA 4 - In den Pflaumengärten
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	WA 4 - In den Pflaumengärten
Echte Walnuss	<i>Junglans regia</i>	WA 5 - In den Nussgärten
Gemeine Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	WA 5 - In den Nussgärten
Pekannuss	<i>Carya Illinoiensis</i>	WA 5 - In den Nussgärten
Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> „Plena“	WA 6/7 - Am blühenden Anger
Hopfenbuche	<i>Ostrya caprinifolia</i>	WA 6/7 - Am blühenden Anger
Vogel-/ Süßkirsche	<i>Prunus avium</i>	WA 8 - In den Kirschgärten
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>	WA 8 - In den Kirschgärten
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	WA 8 - In den Kirschgärten

Kulturapfel	Malus domestica	WA 9 - In den Apfelgärten
Wildapfel	Malus sylvestris	WA 9 - In den Apfelgärten
Gemeine Birne	Pyrus pyraster	WA 10 - In den Birngärten
Kulturbirne	Pyrus communis	WA 10 - In den Birngärten

Pflanzliste 3 – Leitgehölze für Strauchpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10

Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Gefüllte Wildpflaume	Prunus cerasifera Pleniflora	WA 1 - In den Obstgärten
Blutpflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'	WA 1 - In den Obstgärten
Apfelrose	Rosa rugosa	WA 2 - In den Rosengärten
Weinrose	Rosa rubiginosa	WA 2 - In den Rosengärten
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris	WA 3 - In den Fliedergärten
Liebliche Weigelie	Weigela florida	WA 3 - In den Fliedergärten
Weidenblättrige Spiere	Spiraea salicifolia	WA 3 - In den Fliedergärten
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra	WA 4 - In den Pflaumengärten
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	WA 4 - In den Pflaumengärten
Mirabelle	Prunus domestica	WA 4 - In den Pflaumengärten
Gemeine Hasel	Corylus avellana	WA 5 - In den Nussgärten
Korkenzieher-Hasel	Corylus avellana 'Contorta'	WA 5 - In den Nussgärten

Bluthasel	<i>Corylus maxima</i> 'Purpurea'	WA 5 - In den Nussgärten
Lambertshasel	<i>Corylus maxima</i>	WA 5 - In den Nussgärten
Zaubernuss	<i>Hamamelis</i> <i>intermedia</i>	WA 5 - In den Nussgärten
Gemeine Pimpernuss	<i>Staphylea pinnata</i>	WA 5 - In den Nussgärten
Apfelrose	<i>Rosa villosa</i>	WA 6/7 - Am blühenden Anger
Bibernellrose	<i>Rosa spinosissima</i>	WA 6/7 - Am blühenden Anger
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>	WA 6/7 - Am blühenden Anger
Filzrose	<i>Rosa tomentosa</i>	WA 6/7 - Am blühenden Anger
Ackerrose	<i>Rosa arvensis</i>	WA 6/7 - Am blühenden Anger
Rotblättrige Rose	<i>Rosa glauca</i>	WA 6/7 - Am blühenden Anger
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	WA 6/7 - Am blühenden Anger
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>	WA 6/7 - Am blühenden Anger
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	WA 8 - In den Kirschgärten
Gewöhnliche Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	WA 8 - In den Kirschgärten
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus</i> <i>monogyna</i>	WA 8 - In den Kirschgärten
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	WA 9 - In den Apfelgärten
Mispel	<i>Mespilus</i> <i>germanica</i>	WA 9 - In den Apfelgärten
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier</i> <i>lamarkii</i>	WA 10 - In den Birngärten
Gem. Felsenbirne	<i>Amelanchier</i> <i>ovalis</i>	WA 10 - In den Birngärten

Pflanzliste 4 – Heimische Pflanzen

Zur Umsetzung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sind die heimischen Pflanzen (fett geschrieben) zu nutzen. Für sonstige Bepflanzungen werden die ergänzenden insektenfreundlichen und klimaresilienten Gehölze empfohlen.

Großbäume, 20-30m		
Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	
Ahornblättrige Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	Straßenbaum
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Straßenbaum
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Straßenbaum
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Straßenbaum
Ulme `New Horizon`	<i>Ulmus `New Horizon`</i>	Straßenbaum
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	Straßenbaum
Mittelhohe Bäume 10-20m		
Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Straßenbaum
Purpur Erle	<i>Alnus spaethii</i>	Straßenbaum
Südlicher Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	Hausbaum
Amerikanischer Zürgelbaum	<i>Celtis occidentalis</i>	Hausbaum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Strauch
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Strauch
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Strauch
Dornenloser Lederhülsenbaum	<i>Gleditsia triacanthos `inermis`</i>	Straßenbaum
Schmalkronige Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos `Skyline`</i>	Straßenbaum
Walnuss `Geisenheimer`	<i>Juglans regia `Geisenheimer`</i>	Hausbaum

Amberbaum	Liquidambar styraciflua	Hausbaum, Straßenbaum
Scharlach Apfel	Malus tschonoskii	Hausbaum
Weißer Maulbeerbaum	Morus alba	Hausbaum, Straßenbaum
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	Hausbaum
Zitterpappel	Populus tremula	Straßenbaum
Vogelkirsche	Prunus avium	Hausbaum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	Hausbaum
Japanischer Schnurbaum	Sophora/Styphnolobium japonica	Straßenbaum
Speierling	Sorbus domestica	Hausbaum
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Hausbaum
Elsbeere	Sorbus torminalis	Hausbaum
Ulme `Columnella`	Ulmus `Columella`	Straßenbaum
Ulme `Dodoens`	Ulmus hollandica `Dodoens`	Straßenbaum
Ulme `Rebona`	Ulmus `Rebona`	Straßenbaum
Ulme `Lobel`	Ulmus hollandica `Lobel`	Straßenbaum

Kleine Bäume, bis 10m und Großsträucher

Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Feldhorn Elsrijk	Acer campestre Elsrijk	Straßenbaum
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	Straßenbaum
Kugelahorn	Acer platanooides `Globosum`	Hausbaum
Rot-Ahorn	Acer rubrum	Hausbaum
Kupfer Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	Hausbaum, Strauch
Erbsenstrauch	Caragana arborescens*	Hausbaum, Strauch
Japanischer Blumenhartriegel	Cornus kousa	Hausbaum, Strauch
Kornelkirsche	Cornus mas	Hausbaum, Strauch
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Strauch
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	Strauch
Schmalblättrige Ölweide	Elaeagnus angustifolia	Strauch
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*	Strauch

Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>	Hausbaum, Strauch
Gold-Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> `Sunburst´	Hausbaum, Straßenbaum
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i> *	Strauch
Gold Blasenbaum	<i>Koelreuteria paniculata</i>	Hausbaum
Gemeiner Goldregen	<i>Laburnum anagyroides</i> *	Hausbaum
Edelgoldregen	<i>Laburnum wateri</i> `Vossii´*	Hausbaum
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> *	Strauch
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> *	Strauch
Zierapfel `Red Sentinel´	<i>Malus `Red Sentinel´</i>	Hausbaum
Dreilappiger Apfel	<i>Malus trilobata</i>	Hausbaum
Eisenholzbaum	<i>Parottia persica</i>	Hausbaum
Frühe Zierkirsche	<i>Prunus accolade</i>	Hausbaum
Blut-Pflaume	<i>Prunus carasifera nigra</i>	Hausbaum
Zier-Kirsche	<i>Prunus sargentii</i> Rancho	Hausbaum
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i> *	Strauch
Kleeulme	<i>Ptelea trifoliata</i>	Hausbaum
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i> *	Strauch
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i> *	Strauch
Echte Hundsröse	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Strauch
Schwarzer-Holunder	<i>Sambucus nigra</i> *	Hausbaum, Strauch
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i> *	Hausbaum, Strauch
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	Hecke/Solitär Haus
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Strauch*
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch*

Obstbäume (Hochstamm) auch als Hausbaum;
 regionaltypische Hochstamm-Obstsorten

Mostbirne, Tafelbirne, Mostäpfel, Tafeläpfel,
 Pflaumen, Zwetschgen, Wildobst

Kletterpflanzen, Fassadenbegrünungen	
Deutscher Name	Botanischer Name
Gelber Strahlengriffel	<i>Actinidia arguta</i>
Großfruchtige Kiwi	<i>Actinidia deliciosa</i>
Kolomikta Strahlengriffel	<i>Actinidia kolomikta</i>
Alpen-Waldrebe	<i>Clematis alpina</i> *
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i> *
Italienische Waldrebe	<i>Clematis viticella</i> *
Blauregen, Glycine	<i>Wisteria floribunda</i> *
Chinesischer Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i> *
Gewöhnlicher Efeu	<i>Hedera helix</i> *
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Gemeines Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i> *
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i> *
Dreilappige Jungfernrebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> *
Mauerwein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> *
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Wilder Echter Wein	<i>Vitis vinifera</i> sub-sp. <i>silvestris</i>

* Achtung! ganz oder in Teilen giftig

5.13 Haller Vorgarten, Staudenmischpflanzungen

Bei der Bepflanzung der Vorgärten sind die Empfehlungen des Flyers „Haller Vorgarten“ der Stadt Schwäbisch Hall zu Staudenmischpflanzungen zu berücksichtigen.

6 Verfahrensvermerke

Beschluss des Städtebaulichen Entwurfs und Beschluss zu Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (Einleitung des Bebauungsplanverfahrens) § 3 (1) BauGB	am	27.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	am	29.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	vom	02.05.2022
	bis	27.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (1) BauGB	vom	02.05.2022
	bis	27.05.2022
Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und Auslegung § 3 (2) BauGB	am	15.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung und Auslegung § 3 (2) BauGB	am	24.05.2024
Veröffentlichung und Auslegung des Entwurfs mit Begründung § 3 (2) BauGB	vom	27.05.2024
	bis	27.06.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB	vom	16.05.2024
	bis	27.06.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 (1) BauGB	am	
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 (1) und 7 LBO mit § 9 (4) BauGB	am	

Stadt Schwäbisch Hall, den XX.XX.XXXX

gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler

Fachbereich Planen und Bauen

Umfang der Satzung

Bestandteil der Satzung sind die textlichen Festsetzungen Stand
XX.XX.XXXX.

Ausgefertigt:

Schwäbisch Hall, den XX.XX.XXXX

Peter Klink

Erster Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Diese Satzung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am XX.XX.XXXX im
Amtsblatt (Haller Tagblatt) rechtsverbindlich und liegt ab diesem Zeit-
punkt im Baurechtsamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Schwäbisch Hall, den XX.XX.XXXX

Stefan Franz

Baurechtsamt