

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0313-01/21  
„Solpark Sparkasse 2. Änderung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL)

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist..
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB und BauNVO)

#### **1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO) i.v.m. §1 BauNVO

Im Mischgebiet sind Einrichtungen nach § 6 Abs. 1, Abs. 2 Ziffer 1,2,3,4 und 5 BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind Einrichtungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6-8 und Abs. 3 BauNVO.

## **1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GFZ und GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein können.

- a) Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs.3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes, die im Bauland liegt.
- b) Höhe baulicher Anlagen (gem. §18 BauNVO):  
Es gilt die, in der jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max). Als Gebäudehöhe gilt die größte Höhe des Gebäudes inkl. Aufbauten über der fertigen Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (EFH).

## **1.3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf die Höhenlage des Straßenniveaus plus/minus maximal 30 cm festgesetzt.

## **1.4. BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.

## **1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (=Baufenster) werden durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung bestimmt.

## **1.6. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind rechtwinklig zur Baugrenze auszurichten.

## **1.7. GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- a) Garagen und Carports sind entweder nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- b) Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **1.8. NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- a) Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage bis zu einer Größe von maximal 15m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.
- b) Nebenanlagen müssen mindestens einen Abstand von 2 m von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten.

## **1.9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend Pflanzgebot 1 und 2 (pfg1 und pfg 2) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **1.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die Versiegelung von Oberflächen darf nur durch die Gebäude und notwendigen Nebengebäude sowie durch Flächen, für die gemäß anderer gesetzlicher Bestimmungen eine Versiegelung oder geschlossene Oberfläche vorgeschrieben ist, erfolgen. Die übrigen Freiflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche wie Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu versehen.
- b) Dachbegrünung: Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind zu begrünen. (mindestens 80% der Dachfläche und als extensive Dachbegrünung). Der Mindestaufbau des Pflanzsubstrats darf 10 cm nicht unterschreiten.
- c) Alle Pkw-Stellplätze und Zufahrten müssen mit durchlässiger oder teilentsiegelter Oberfläche mit Begrünung hergestellt werden, z.B. Rasengitter oder begrüntes Rasenpflaster.
- d) Behandlung von Schmutz-, Oberflächen- und Dachflächenwasser – Hinweis: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser getrennt vorzunehmen (Trennsystem). Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

### **1.11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte sind zugunsten des jeweiligen Trägers der Strom-, Gas-, Fernwärme-, Wasser- und Fernmeldeversorgung sowie Abwasserentsorgung festgesetzt.

### **1.12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Anlage 1 (Pflanzlisten)

- a) Pflanzgebot 1- Private Grünfläche (pfg1): Auf der Fläche sind gemäß Planzeichnung Niederhecken von mindestens 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Verwendung gemäß Pflanzliste, siehe Anlage).
- b) Pflanzgebot 2 - Stellplatzfläche (pfg2): Auf der Fläche der ausgewiesenen Stellplatzfläche sind mindestens 23 kleinkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Verwendung gemäß Pflanzliste, siehe Anlage).

### **1.13. ERHALTUNG VOM BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der in der Planzeichnung mit Pflanzerschutzgebot gekennzeichnete Baum ist zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Pflanzliste siehe Anlage in angemessener Qualität (Stammumfang mind. 18 - 20 cm) zu ersetzen.

## **2. HINWEISE**

- 2.1 Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach §1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Der anfallende Erdhaushub von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern.
- 2.2. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts , zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 2.3 Sollten bei Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

- 2.4 Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.
- 2.5 Gegen eine Verunreinigung des Grundwassers bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften durch wassergefährdende Stoffe – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen. Das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffe und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe –VawS) vom 11.2.1994 (GBl. S.182) zulsetzt geändert am 20.3.2005 (GBl. S.298) geregelt.
- 2.6 Werden Baugruben in der Nähe von öffentlichen Straßen und Wegen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht ausreichender Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.
- 2.7 Fernwärme  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Gebäude an die Fernwärmeversorgung anzuschließen, gemäß der Satzung der Stadt Schwäbisch Hall vom 29. September 1999.
- 2.8 Altlasten  
Die Beseitigung der festgestellten Altlasten und Kampfmittel auf dem Plangelände erfolgte bereits und wurde im Jahr 2000 zum Abschluss gebracht. Sollten darüber hinaus weitere Altlasten gefunden werden hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen. Deshalb ist bei Baumaßnahmen eine Aushubüberwachung durch einen dafür befähigten Sachverständigen erforderlich.
- 2.9 Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall - Hessental  
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall Hessental (EDTY). Im Fall eines konkreten Bauantrags ist die zuständige Luftfahrtbehörde zwingend anzuhören. Diese ist wiederum verpflichtet, bei der Deutschen Flugsicherung (DFS) ein Gutachten zur Baumaßnahme einzuholen und über das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) eine Entscheidung hinsichtlich § 18 a LuftVG herbeizuführen. Fernerhin sind Hebezeuge, welche während der Bauphase eingesetzt werden, nach § 12 LuftVG zur Genehmigung vorzulegen.
- 3.0 Inkrafttreten  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Verzeichnis der Anlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen  
Anlage Pflanzlisten

Stadt Schwäbisch Hall, den 20.02.2017/01.06.2017  
Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink

## ANLAGE 1: PFLANZLISTEN

### Pflanzliste - Bäume

- Amberbaum (*liquidambar styraciflua*)
- Eisenholzbaum (*parrotia persica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Felsenbirne (*amelanchier arborea*)
- Ginkgobaum (*ginkgo biloba*)
- Kiefer (*pinus sylvestris*)
- Kugelförmige Blumen- Esche (*ornus 'Meczek'*)
- Platane (*platanus acerifolia*)
- Pyramiden-Hainbuche (*carpinus betulus*)
- säulenförmiger Tulpenbaum (*liriodendron tulipifera*)
- Schnurbaum (*sophora japonica*)
- schwedische Mehlbeere (*sorbus intermedia*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Stadt-Birne (*pyrus calleryana*)
- Stadtlinde (*tilia cordata*)
- Traubeneiche (*quercus petraea*)
- Zierapfel (*malus-hybride*)

### Pflanzliste – Hecke in privater Grünfläche

- Berberitze (*berberis verruculosa*)
- Hainbuche (*carpinus betulus*)
- Liguster (*ligustrum vulgare*)
- Liguster (*ligustrum ovalifolium*)

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0313-01/21  
„Solpark Sparkasse 2. Änderung“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. 416), die zuletzt durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103), geändert worden ist.

## **1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 LBO)

### **1.1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

#### 1.1.1 Dachform

Die zulässige Dachform richtet sich nach den jeweiligen Planeinträgen.

#### 1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt +/- 5°.

#### 1.1.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

#### 1.1.4 Dachdeckung und Fassaden

Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind zu begrünen (mindestens 80% der Dachfläche und als extensive Dachbegrünung). Bei den Gebäuden sind neben dem Auftragen von feinkörnigem Putz auch Verkleidungen aus Metall, Faserzementplatten, Holz und Glas zulässig. Wandverkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

#### 1.1.5 Gebäudehöhe

Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 17,40 m.

Die maximale Gebäudehöhe ist durch den obersten Punkt des Daches (Attika) in Bezug zu der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf die Höhenlage des Straßenniveaus plus/minus maximal 30 cm festgesetzt.

#### 1.1.6 Solaranlagen

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen nicht zu einer Erhöhung der baulichen Anlage führen. Die Aufbauhöhe darf maximal 80 cm betragen. Vom Dachrand ist ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

## **1.2. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Stellplätze und sind alle unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind Gehölze entsprechend der Pflanzliste in der Anlage der Planungsrechtlichen Festsetzungen zu verwenden. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

## **1.3. GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und der freien Landschaft sind nur in Form von Hecken und Drahtzäunen, mit davor liegender Bepflanzung in gleicher Höhe, bis maximal 1,50 m Höhe, zulässig. Geschlossene, wandartige Elemente sind nicht zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, der zu bepflanzen ist.

## **1.4. GESTALTUNG DER KFZ-STELLPLÄTZE**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu belegen.

## **1.5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden.

Tiefhöfe zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

An den Grenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen. Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

## 1.6. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Oberhalb der Attika sind Werbeanlagen unzulässig.
- c) Bei Verwendung von Einzelbuchstaben darf die Gesamtlänge der Werbeanlagen max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassadenseiten.
- d) Leuchtwannen/Leuchttransparente sind bis zu einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite – grundsätzlich nur bis zu einer Länge von 7,0 m (bei längeren Gebäude-seiten) und einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.  
Bei Gebäuden, die höher als 5,0 m sind, kann die Höhe dieses Maß übersteigen (es darf dann 20% der Fassadenhöhe nicht übersteigen, auf jeden Fall nicht das maximale Maß von 2,5m).
- e) Stelen/Pylone (Metallrahmen mit aufgeschraubten und lackierten Metalltafeln, oder eingehängten Metalltafeln der Kunststoffkörpern) sind zulässig. Diese Werbeanlagen können angestrahlt werden oder auch selbstleuchtend sein. Die Höhe wird auf max. 6 m, die Breite auf max. 1.5 m beschränkt, die Unterkante der Werbeanlage soll ca. 0,5 bis 0,8 m über dem Gelände beginnen.
- f) Die Anzahl der Fahnen wird auf 3 begrenzt.
- g) Plakatierungsflächen sind unzulässig.

## 1.7. LEITUNGEN UND ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

## 1.8. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)

- a) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von geeigneten Stellplätzen herzustellen:
  - Wohnungen bis 75 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
  - Wohnungen über 75 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- b) Bei Wohnungen, für die mehr als ein Stellplatz nachgewiesen werden muss, können Aufstellflächen vor Garagen bzw. Carports für den Nachweis des zweiten Stellplatzes angerechnet werden.

## 2. HINWEISE

- 2.1. Durch die Lage werden besonders viele nachtaktive Insekten von künstlichen Lichtquellen wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet. Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können durch folgende Maßnahmen minimiert werden:
- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70°)
  - Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
  - Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln
  - Verwendung von staubdichten Leuchten
  - Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen
- 2.2. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall Hessental (EDTY). Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen Punkt 2.9. sind zu beachten.

Stadt Schwäbisch Hall, den 20.02.2017/01.06.2017  
Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink