

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0141-06
„Im Lehen“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

vom 11. 02. 2021

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung vom 11.02.2021
- Verkehrslärmprognose für den Bebauungsplan „Im Lehen“, Stadt Schwäbisch Hall, rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, vom 05.11.2020
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Im Lehen“, Stadt Schwäbisch Hall, rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, vom 29.04.2020
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan Neues Stadtquartier Im Lehen, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm März 2020
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Neues Stadtquartier Im Lehen“ im Gebiet der Stadt Schwäbisch Hall, der Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung Dieter Veile, Obersulm, September 2020
- Handlungsrahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bzgl. Reptilien, Bebauung Gräterweg, Stadt Schwäbisch Hall, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung Dieter Veile, Obersulm, September 2020

- Sachverständigengutachten Gutachten Nr. 202017, Erfassung und Einschätzung des Baumzustandes in Bezug zum Bauvorhaben Gräterweg, Schwäbisch Hall, ISB Urban Forestry, Weiden i.D. OPf. 19.03.2020
- Schwäbisch Hall, Stadtquartier „Im Lehen“, Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung, Büro für Ingenieurgeologie BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen, 11.05.2020
- Besonnungsstudie Baugebiet „Im Lehen“, ebök Planung und Entwicklung GmbH, Tübingern 12.11.2020

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden gemäß (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Maximale Anzahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen als Maximalwert.

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die **Grundflächenzahl (GRZ)** festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65.

In den gekennzeichneten Bereichen („Baugrenze Sockelgeschoss“ siehe Zeichnerischer Teil) ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB zusätzlich für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw. - Kellerräumen unterhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Bezugshöhe die Überschreitung der eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einem Wert von 0,85 zulässig (Sockelgeschoss).

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Gem. §21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH).

Die Bezugshöhe (BZH) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird bei Gebäuden mit Flachdach (0°-10°) zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (42°-45°) bemisst sich die maximale Gebäudehöhe zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des geneigten Daches / dem First.

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und sonstige technische Aufbauten dürfen nicht zu einer Erhöhung der baulichen Anlagen führen.

Sofern eine Überschreitung der Attika für haustechnische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie erforderlich ist, ist dies ausnahmsweise zulässig, sofern die Anlage um die entsprechende Größe der Überschreitung von der Hauskante zurückversetzt ist. Entsprechende Anlagen sind nur auf 20% der Gebäudegrundfläche und bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Bei Gebäuden mit Satteldächern (42° - 45°) müssen sich die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie der Dachneigung anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- o offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 und (3) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen (dunkelblau) festgesetzt.

Die Flächen für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw. Kellerräumen außerhalb der Baugrenzen (dunkelblau) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine „Baugrenze Sockelgeschoss“ (hellblau) festgesetzt. Diese gilt unterhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Bezugshöhe.

Zudem sind außerhalb der Baugrenzen (dunkelblau) im Bereich der „Baugrenze Sockelgeschoss“ Terrassen und Treppen- und Rampenanlagen über Bezugshöhe zulässig. Ein Überschreiten der „Baugrenzen Sockelgeschoss“ durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m und einer Länge von max. 5,00 m zulässig.

Balkone oder sonstige Außenbereiche in den Obergeschossen sind nur innerhalb der Baugrenze (dunkelblau) zulässig.

(Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind von den baulichen Anlagen abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. (siehe Ziffer 6 der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften)

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und (3) BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen sind nur in Garagengeschossen bzw. Teil-Garagengeschossen des Sockelgeschosses sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

St: Offene Stellplätze

Die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind nur innerhalb der im Zeichnerischen Teil festgesetzten Zufahrtszone zulässig.

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Rettungsfahrzeuge.

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind allseitig offene, überdachte Fahrradabstellplätze sowie notwendige technische, unterirdische Anlagen, diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

In dem im zeichnerischen Teil mit dem Symbol „Elektrizität“ gekennzeichneten Bereich ist eine Fläche für eine Umspannstation zulässig. Der Standort der Umspannstation kann um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 (2) BauNVO weiterhin bestehen.

9. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Gartenanlage“.

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

10.1 Dachbegrünung / Dachdeckung

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden sind vollflächig zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind:

- der konstruktiv notwendige Dachrand,
- die Flächen für Terrassen, die sich nicht auf der obersten Dachfläche eines Gebäudes befinden,
- die Flächen für Dachterrassen, sofern sich diese bei aneinandergebauten Gebäuden auf der Dachfläche des niedrigeren Gebäudes befinden.
- Sonstige technische Aufbauten oder Glasflächen, die 20% der Gesamtdachfläche (abzüglich Dachrand) nicht überschreiten.

Die Begrünung hat dauerhaft extensiv mit einer mindestens **10 cm** dicken Substratschicht zu erfolgen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen

können, sind nicht zulässig, es sei denn sie sind dauerhaft witterungsfest beschichtet.

Nebenanlagen in Form von überdachten Fahrradabstellplätzen sind ebenfalls zu begrünen.

10.2 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

10.3 Oberflächenbelag Stellplätze

Der Oberflächenbelag von offenen Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o. ä. herzustellen.

10.4 Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Untersuchungsgebiets oder in dessen näheren Umfeldes sind drei Halbhöhlennistkästen für den Hausrotschwanz und drei Höhlenkästen für den Haussperling zu errichten.

Für die Abbruch- und Rodungsarbeiten sind die Maßgaben nach § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten. Abbruch- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutperiode vom 01.03 – 30.09. durchzuführen.

Müssen Abbrucharbeiten innerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, sind die Gebäude zeitnah vor dem geplanten Abbruch hinsichtlich der Bruttätigkeiten von Vögeln zu kontrollieren.

11. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die eingetragenen Flächen Gehrecht und Fahrrecht (GR / FR 1) sind zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht sowie einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu belasten.

Die eingetragenen Flächen Fahrrecht FR 2 sind zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die eingetragene Fläche Fahrrecht FR 3 ist zugunsten der Stadt Schwäbisch Hall und der Betriebe der Abfallwirtschaft mit einem Fahrrecht zu belasten.

Die eingetragene Fläche Leitungsrecht (LR) ist zugunsten der Leitungsträger und der Stadt Schwäbisch Hall mit einem Leitungsrecht zu belasten.

12. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Gemeinschaftsanlagen Wohnhof A, Wohnhof B, Wohnhof C und Wohnhof D werden Gemeinschaftsanlagen in Form von Aufenthalts- und Spielflächen mit Zuwegungen festgesetzt. Die Flächen der Zuwegungen können verschoben werden, sofern die jeweils beabsichtigte Verbindung zwischen der Hoffläche und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Geh- und Fahrrecht gewahrt bleibt.

Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen kann abgewichen werden, soweit die jeweilige Gesamtgröße bei Wohnhof A von 200 m², bei Wohnhof B von 220 m², bei Wohnhof C von 290 m² und Wohnhof D von 110 m² mindestens hergestellt wird.

Die Gemeinschaftsanlagen Wohnhof A, B, C und D sind den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zugeordnet.

13. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm sind an Gebäuden an denen Beurteilungspegel von über 60 dB(A) am Tag bzw. von über 50 dB(A) in der Nacht vorliegen, durch eine geeignete Grundrissorientierung sicherzustellen, dass eine natürliche Belüftung der schutzwürdigen Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) von der lärmabgewandten Seite erfolgen kann.
- (2) Ist eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 35 dB(A) während der Tagzeit und in zum Schlafen geeigneten

Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen des Vorbaus erreicht werden.

- (3) In schutzbedürftigen Räumen, an welchen Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) im Tagzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- (4) In Übernachtungsräumen an welchen Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) im Nachtzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- (5) Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Auf die Hinweise zum Thema Schallschutz wird verwiesen.

14. Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

In den mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten versehenen Bereichen sind die entsprechenden Pflanzen anzupflanzen, bzw. die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Jegliche baubetriebliche Beeinträchtigung ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

14.1 Pflanzbindung Einzelbäume

An den festgesetzten Standorten im zeichnerischen Teil sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, mittelgroße Gehölze zu ersetzen.

14.2 Pflanzzwang Einzelbäume öffentlich

An den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Der Stammumfang hat bei Pflanzung mindestens 18-20 cm zu betragen. Ein Verschieben der Pflanzstandorte entlang der Straßenachse ist zulässig.

14.3 Pflanzzwang Einzelbäume privat

Innerhalb des Geltungsbereichs ist pro angefangene 900 qm Grundstücksfläche ein standorttypischer Laubbaum zweiter oder dritter Ordnung zu pflanzen. Die Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung beträgt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Sofern Baumpflanzungen auf dem Sockelgeschoss gepflanzt werden ist eine Substratstärke von mind. 80 cm vorzusehen.

Die eingetragenen Pflanzstandorte der Einzelbäume privat sind anzurechnen. Eine Verschiebung der eingetragenen Pflanzstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.

14.4 Fläche mit Pflanzzwang pz3: Quartierseingrünung

Die im zeichnerischen Teil mit pz3 gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern, Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Ausgenommen sind die notwendigen Feuerwehraufstellenflächen. Diese sind von Bepflanzung frei zu halten. Die Aufstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

14.5 Pflanzzwang Einfriedungen

Einfassung der den EG-Wohnungen zugeordneten Privatgärten und -terrassen sind mit folgenden Arten geschnittener Hecken (Wuchshöhe bis ca. 160 cm) zulässig:

Wohnhof A:	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Wohnhof B:	Hainbuche (<i>Carbinus betulus</i>)
Wohnhof C:	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Wohnhof D:	Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Gebäude C6 / C7:	Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)

14.6 Pflanzzwang sonstige Begrünung privater Flächen

Der Substrataufbau für Grünflächen auf Sockelgeschossen hat mind. 50 cm zu betragen.

Privatgärten, die den EG-Wohnungen zugeordnet sind, sind mit Pflanzungen oder Ansaaten zu begrünen (ausgenommen Terrassenflächen). Kies- oder Schotterflächen sind nicht gestattet.

Gemeinschaftliche Grünflächen in den Wohnhöfen sind mit Sträuchern, Stauden und Gräsern zu bepflanzen.

Grünflächen, die für die Feuerwehr befahrbar sein müssen, sind mit tragfähigen Rasenwaben aus Kunststoff zu befestigen. Eine Befestigung mit Rasengittersteine aus Beton ist nicht zulässig.

Hinweise

Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Baugrund / Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks, die von holozänen Abschwemmmassen und anthropogenen Ablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bzgl. der geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen und Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) liegt ein Baugrundgutachten vor. Dies ist Anlage des Bebauungsplans.

Altlasten

Auf dem gesamten Areal des geplanten Stadtquartiers ist der Altstandort (AS) „Betriebstankstelle Fa. Franz“, Objekt-Nr. 600 im Bodenschutzkataster beim Landratsamt erfasst. In den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird ein Symbol zur Kennzeichnung der Fläche aufgenommen. Das entsprechende Stammdatenblatt ist beim Stadtplanungsamt Schwäbisch Hall einsehbar.

Bei den Erschließungs- und Tiefbaumaßnahmen sowie bei der Baufeldfreimachung ist im ehemaligen Tankstellenbereich das Bodenaushubmaterial zu separieren, analytisch zu deklarieren und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Anschließend ist diese Baugrube analytisch von einem Fachgutachter freizumessen.

Grundwasser

Falls für die Baumaßnahme eine Wasserhaltung notwendig ist, muss diese wasserrechtlich zugelassen werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mit den benötigten Unterlagen beim Landratsamt, Bau- und Umweltamt, zu beantragen.

Fernwärme

Für das Plangebiet wird eine Fernwärmevorrangsetzung erlassen.

Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle sonstigen bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen unwirksam.

Schwäbisch Hall, den

Gef. Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Holger Göttler, Fachbereich Planen und Bauen

Hinweis: Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.

**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 0141-06
„Im Lehen “**

Rechtsgrundlagen

Es gilt:

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S. 358), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (§ 74 (1) 2 LBO)

Dachgestaltung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckung

Flach- oder flachgeneigten Dächern (0-10°) sind zu begrünen (Verweis auf Dachbegrünung siehe Ziffer 9.1).

Zulässig bei geneigten Dachflächen sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (Verweis auf Dachbegrünung siehe Ziffer 9.1), sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Fassadengestaltung

Grelle und glänzende Farben beziehungsweise Materialien sind unzulässig.

Entlang der Crailsheimer Straße sind bei Änderung der Geschossigkeit vertikale Gliederungen (z.B. Rücksprung in der Fassade, Fugen) vorzusehen.

Die Farbgebung anhand von Farbmustern sowie die Materialwahl und die vertikale Gliederung sind mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereiches Planen und Bauen abzustimmen.

2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis max. Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Sockelmauern (Naturstein, Sichtbeton) in einer Höhe von bis zu 0,30 m
- Hecken, Verweis auf Pflanzzwang Einfriedung.

Generell gilt, dass tote und geschlossene Einfriedungen nicht zulässig sind.

Die Vorzonen der Gebäude zur Crailsheimer Straße (pz3-Flächen) dürfen die Straßenhöhe nicht überschreiten.

4 Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Außenantenne/Satellitenempfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig.

Außenantennen/Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig.

5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

6 Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO betragen innerhalb der festgesetzten Fläche des Allgemeinen Wohngebiets abweichend von den in § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO enthaltenen Maßen, die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe (vgl. A5). An den Rändern des Gebiets, zu der Bestandsbebauung gilt weiterhin die Tiefe der Abstandsfläche gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO von 0,4 der Wandhöhe.

7 Stellplatzverpflichtung für Kraftfahrzeuge (§ 74 (2) LBO)

Je Wohnung sind in Abhängigkeit ihrer Fläche, Stellplätze in nachfolgender Anzahl auf dem Privatgrundstück herzustellen:

- ≤ 75 qm: 1,0 KfZ-Stellplatz
- >75 qm: 1,5 KfZ-Stellplätze

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Schwäbisch Hall, den

Gef. Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Holger Göttler, Fachbereich Planen und Bauen