



**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften**

**Nr. 0162-01/07**

**„Tullauer Höhe – Änderung Brenz- und  
Mörikestraße“**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften**

**Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**Stand 13.12.2021**



**SchwäbischHall**

Fachbereich Planen und Bauen  
Abteilung Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

1Rechtsgrundlagen.....	2
2Rechtliche Bindungen.....	2
3Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
3.1Private Grünflächen.....	3
3.2Stellplätze, Carports und Garagen.....	4
3.3Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
4Örtliche Bauvorschriften.....	4
4.1Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.....	4
4.2Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	5
4.3Zahl der notwendigen Stellplätze.....	5
5Hinweise.....	6
6Anlagen.....	6
7Verfahrensvermerke.....	6

## 1 Rechtsgrundlagen

Es gelten:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16 S. 313)

## 2 Rechtliche Bindungen

Die nachfolgend dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 0162-01/01 „Tullauer Höhe“ vom 25.06.1936 (Plan) bzw. 25.02.1937 (Textteil) geändert bzw. ergänzt. Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften des derzeit bestehenden Bebauungsplans Nr. 0162-01/01 „Tullauer Höhe“ haben weiterhin Gültigkeit. Der Bebauungsplan Nr. 0162-01/01 „Tullauer Höhe“ vom 25.06.1936 (Plan) bzw. 25.02.1937 (Textteil) ist daher insoweit Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 0162-01/07 „Tullauer Höhe – Änderung Brenz- und Mörikestraße“ vom 28.07.2021. Der Bebauungsplan 0162-01/07 „Tullauer Höhe

– Änderung Brenz- und Mörikestraße“ vom 28.07.2021 besteht somit aus folgenden Teilen:

1. textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0162-01/07 „Tullauer Höhe – Änderung Brenz- und Mörikestraße“ in der Fassung vom 28.07.2021 und

2. im Übrigen, soweit nicht durch die vorstehenden Festsetzungen in 1. abgeändert, aus den weiteren Teilen

– zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0162-01/01 „Tullauer Höhe“ vom 25.06.1936,

– textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0162-01/01 „Tullauer Höhe“ vom 25.02.1937,

– Abschrift der textlichen Festsetzungen Nr. 0162-01/01 „Tullauer Höhe“ vom 10.07.1936.

### **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO)

#### **3.1 Private Grünflächen**

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Bereiche zwischen Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ festgesetzt.

Die Flächen sind zu mind. 50 % dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Diese begrünnten Flächenanteile müssen auf mind. der Hälfte der Länge des Vorgartens an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen sowie mind. die halbe Tiefe des Vorgartens umfassen.

Die Nutzung der begrünnten Flächenanteile als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

Lose Stein-/Materialschüttungen (Sand, Kies/ Splitt/ Schotter, Steine, Glassteine) sind auf den zu begrünenden Flächen nicht zulässig.

Auf max. 50 % der Vorgartenfläche sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten, Hauszugänge, Abstellmöglichkeiten für private Abfallbehälter und Fahrräder zulässig. Sollte dieser maximale Flächenanteil für die genannten Nutzungen nicht ausgeschöpft werden, wird darauf hingewiesen, dass gem. § 21a NatSchG Baden-Württemberg Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten nicht zulässig sind.

## **3.2 Stellplätze, Carports und Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen in Vorgartenflächen sind senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.

Es dürfen auf Vorgartenflächen maximal zwei Einzelgaragen bzw. eine Doppelgarage errichtet werden. Alle weiteren Stellplätze sind in Form offener Stellplätze oder als Carports zu errichten.

## **3.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1 (5) und (6) BauGB, § 1a (3) BauGB)

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

Flächen für Zufahrten sowie Flächen für private Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

# **4 Örtliche Bauvorschriften**

## **4.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

### **Dachform**

Dächer von Garagen und Carports sind nur als Flachdächer zulässig.

Die Anforderungen von Punkt 3.3 zur Dachbegrünung von Flachdächern sind einzuhalten.

### **Abfallbehälter**

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind in das Hauptgebäude oder in Carport-/Garagenbauten zu integrieren oder – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – zu begrünen oder mit einer Holzlattung zu verkleiden.

## **4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

### **Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen**

Einfriedungen dürfen nur in Form von Hecken, Holz- oder Metallzäunen in offener Ausführung errichtet werden.

Drahtzäune sind als Einfriedungen in offener Ausführung (z.B. Maschendraht, Knüpfgitter, Drahtgeflecht, Stabgitterzaun ohne Sichtschutzstreifen) zulässig, wenn sie hinter der Hecke bzw. der Straßenverkehrsfläche abgewandt angeordnet werden.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,3m (einschließlich Sockel) nicht überschreiten.

Sockel sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

Zäune und Sichtschutzelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Einfriedungen oberhalb von Stützmauern sind um mind. 1m zurückzusetzen.

### **Abgrabungen und Stützmauern**

Abgrabungen sind nur im Bereich von Grundstückszufahrten zulässig.

Bestehende Stützmauern aus Naturstein sind zu erhalten.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind vorzugsweise aus Naturstein (Schichtmauerwerk) zu erstellen.

Stützmauern sind in ihrer Höhe auf max. 1,3 m beschränkt.

Hinweis: Gemäß § 74 (1) Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisaufgabe. Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG Baden-Württemberg) einzuhalten.

## **4.3 Zahl der notwendigen Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

Je Wohnung bis 75 m<sup>2</sup>: 1 Stellplatz

Je Wohnung über 75 m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze

Je Wohnung über 75 m<sup>2</sup> mit Mietpreisbindung: 1 Stellplatz

## 5 Hinweise

### Denkmalschutz/ Archäologie

Sollten im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### Telekommunikation

Im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur sollten sich Bauherren rechtzeitig mit dem Bauherren-Service der Telekom unter der Rufnummer 08003301903 oder per E-Mail [APL-SW3@telekom.de](mailto:APL-SW3@telekom.de) in Verbindung setzen.

## 6 Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0162-01/07 „Tullauer Höhe – Brenz- und Mörikestraße“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, Stand 07.12.2021
- zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0162-01/01 „Tullauer Höhe“ Stand 25.06.1936
- textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0162-01/01 „Tullauer Höhe“ Stand 25.02.1937
- Abschrift der textlichen Festsetzungen Nr. 0162-01/01 „Tullauer Höhe“ Stand 10.07.1936

## 7 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	13.02.2019
Aufstellungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	06.10.2021
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse § 2 (1) BauGB	am	08.10.2021

---

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	vom bis	11.10.2021 05.11.2021
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	vom bis	11.10.2021 05.11.2021
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschlüsse	am	02.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 (2) BauGB	am	09.02.2022
Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt § 3 (2) BauGB	vom bis	17.02.2022 21.03.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB	vom bis	17.02.2022 21.03.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 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 Satzungen**

Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan sind die textlichen Festsetzungen Stand 13.12.2021.

Bestandteil der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind die textlichen Festsetzungen Stand 13.12.2021.

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  
Zeitpunkt im Baurechtsamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Schwäbisch Hall, den **XX.XX.XXXX**

Stefan Franz

Baurechtsamt