

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0313-01/19  
„Solpark - Änderung  
Alfred-Leikam-Straße“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN

## **Rechtsgrundlagen**

### **Es gelten:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**

##### **A) Zulässige Arten von Nutzungen**

- a) Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter B) genannten, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Tankstellen
- d) Anlagen für sportliche Zwecke
- e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

## B) Unzulässige Arten von Nutzungen

a) Handelsbetriebe mit folgenden zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümerieware
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
- Blumen
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (incl. Sportbekleidung), Baby-/Kinderartikel
- Schuhe (incl. Sportschuhe), Lederwaren
- Computer, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele
- Haushaltswaren (Glas, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel
- Antiquitäten, Kunst, Galerie
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Gaststätten

b) Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen usw.)

c) Beherbergungsbetriebe

d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

e) Alle Anlagen und Betriebe, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen

## 1.2 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) und (2) BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 2. **Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die max. Gebäudehöhe muss unterhalb des vorhandenen Hindernisschutzbereiches des Verkehrslandesplatzes Schwäbisch Hall liegen. Weiter wird sie zum Schutz einer bestehenden Photovoltaikanlage in einem Teilbereich begrenzt. Sie wird im Geltungsbereich je nach Standort auf 8,50 m, 12,00 m, 16,00 m bzw. 25,00 m beschränkt.

Für alle Baulichkeiten gilt, dass die Ausführungsunterlagen in Abstimmung mit dem Flugplatzbetreiber und der Luftfahrtbehörde rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen sind.

### **3. Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 18 BauNVO):

Es gilt die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max). Als Gebäudehöhe gilt die größte Höhe des Gebäudes über der fertigen Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (EFH).

### **4. Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Gebäude sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen: siehe unter 1.2

#### 4.2 Abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Es ist abweichende Bauweise festgesetzt in der auch Gebäude über 50m Länge und allseitigem Grenzabstand errichtet werden können.

### **5. Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 (3) BauGB)

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

Bei unterschiedlich geneigtem Straßenniveau gilt das jeweils zwischen den Grundstücksgrenzen an der Straßenseite vermittelte Straßenniveau als Bezugshöhe.

Die Höhenlage der Gebäude wird von der Baurechtsbehörde vor Ort überprüft und ggf. neu festgelegt.

**6. Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1), (2) und (3) Nr. 2 BauNVO und § 21 a (3) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, müssen jedoch zu öffentlichen Wegen und Straßen mittels Grünstreifen (mind. 1,00 m tief) eingegrünt werden. Eine direkte Zufahrt ist nicht möglich. Diese muss über das Grundstück organisiert werden.

**7. Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

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

8.1 Versiegelung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Versiegelung von Oberflächen darf nur durch die Gebäude, Garagengebäude und notwendige 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 Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu versehen.

Für die Überbauung und Versiegelung von Grundstücksteilen werden folgende weitere eingriffsmindernde Maßnahmen festgesetzt (siehe Anlage Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

Ausgleichsmaßnahmen:

1) M1 Beleuchtung

Die Beleuchtung im Außenraum des Planungsgebietes ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik mit langwelligem gelbem Lichtspektrum) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig.

2) M2 Rodungszeitpunkt

Erforderliche Rodungen sind außerhalb der Brutsaison der Fledermäuse

durchzuführen. Das heißt nur in der Zeit vom 01. November bis 31. Januar.

3) M3 Flächenversiegelung

Freiflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche wie Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu versehen.

4) A1 Pflanzgebot Einzelbäume

Innerhalb des Planungsgebietes ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertigen zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind geeignete standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden.

Mindestqualität:

3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18

5) A3 Pflanzgebot flächige Feldgehölze

Auf den nicht überbauten Flächen sind Feldgehölze mit mindestens 30% der Flächen mit standortgerechten Gehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Es wird auf die Pflanzenliste im Anhang des Umweltberichtes verwiesen.

## 8.2 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.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als nutzbare Freiflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern.

Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Insbesondere sind jegliche baubetriebliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu vermeiden.

Aufschüttungen oder Abgrabungen (auch vorübergehend) im Bereich zu erhalten-der Landschaftsbestandteile sind unzulässig.

Allgemein ist die Pflanzung von Nadelgehölzen nicht erwünscht!

Ausnahme:

Taxus baccata                      Eibe

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzen sollten aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland stammen. Bei der Pflanzung von Laubgehölzen im Straßenraum GALK-Straßenbaumliste 2012 beachten.

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus Petraea	Trauben-Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
und Obstbäume ( Hochstamm, alte Sorten)	

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## **10. Flächen, bei deren Bebauung insbesondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)**

Abstützungen und Unterfangungen gegen den Hang sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Die Einbindung in das Siedlungsbild bzw. das Landschaftsbild ist durch Verwendung von Natursteinmauern, durch Begrünen bzw. entsprechende standortgerechte Anpflanzungen (vgl. Pflanzliste) oder auch sandgestrahlten Beton mit davorliegender Bepflanzung sicherzustellen.

## **11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9, (1) 21 BauGB)**

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Geh- und Fahrrecht ist zugunsten eines Betreibers einer Industriegleisanlage festgesetzt.

## **12. Hinweise**

### **12.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

### **12.2 Höhenangaben**

Die Höhenlinien und Höhenangaben sind durch eine photogrammetrische Auswertung für den Maßstab 1:500 entstanden.

### **12.3 Altlasten**

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Untergrundverunreinigungen bei Baumaßnahmen festgestellt werden. Sollte dies der Fall sein, so ist ein Ingenieurbüro für Altlasten und Schadensfälle für die gutachterliche Überwachung der Aushubmaßnahme zu beauftragen und das Landratsamt – Umweltschutz darüber zu informieren.

Für die fachgerechte Entsorgung des Aushubmaterials sind Deklarationsanalysen durchzuführen. Auf die abfallrechtlichen Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 sowie die dazu ergangenen Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.



#### 12.4 Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall – Hessental

Das Baugebiet liegt in Teilen innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall – Hessental. Bauvorhaben sind vor Beginn der Zivilen Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart, Abtl. 4, Referat 46) vorzulegen!

#### 12.5 Geologie/Hydrogeologie

Für den Solpark wurde ein Baugrund- und Hydrogeologisches Gutachten, Geotechnisches Institut Prof. Dr. Magar + Partner, Würzburg, 14.08.1997 erstellt. Dies deckt auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ab und kann beim Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.

Es wird empfohlen, ergänzend zu dem vorliegenden Gutachten eine genauere Bewertung der Grundwassersituation im Bereich der vorgesehenen Bebauung zu erstellen. Der genaue Umfang sollte im Vorfeld mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Schwäbisch Hall abgestimmt werden.

#### 12.6 Bodenschutz

Bezüglich von Aushubarbeiten und Bodenbewegungen wird auf die Vorgaben der DIN 19731 hingewiesen.

#### 12.7 Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Teile der Ausgleichsflächen (K1, K2 und K3 siehe Umweltbericht) befinden sich außerhalb des Plangebietes. Sie belegen Teilflächen der Flurstücke 175 (Steinbach) und 225/2 (Hessental).

#### 12.8 Fernwärme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die öffentliche Nahwärmeversorgung für das Baugebiet „Solpark“ in Schwäbisch Hall – Hessental, die zu beachten ist.

#### 12.9 Kampfmittel

Die Beseitigung der festgestellten Kampfmittel auf dem Plangelände erfolgte bereits und wurde im Jahr 2000 zum Abschluss gebracht. Sollten darüber hinaus weitere Kampfmittel gefunden werden hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen. Deshalb ist bei Baumaßnahmen eine Aushubüberwachung durch einen dafür befähigten Sachverständigen erforderlich.

### 12.10 **Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Schwäbisch Hall, den 26.02.2015/05.07.2017  
Gef. Abteilung Stadtplanung (th)

Peter Klink  
Fachbereich Planen und Bauen

#### Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.