

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 0142-07  
„Wolfsbühl“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN  
Stand 16.01.2017

**TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN  
Nr. 0142-07  
„Wolfsbühl“**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Es gelten:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB)

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 3** (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1 Grundflächenzahl:**

Die Grundflächenzahl ist entsprechend der BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

*Hinweis: Die festgesetzte GRZ ist ein Maximalwert und kann durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster/Baugrenzen) eingeschränkt sein!*

#### **2.2 Gebäudehöhen/Höhe der baulichen Anlagen:**

Für Satteldächer gilt die maximale Traufhöhe (Th max.) und die maximale Firsthöhe (Fh max.) (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan).

Für Flachdächer gilt die maximale Gebäudehöhe (Gh max.) und wenn festgesetzt die mindest Gebäudehöhe (Gh min.) (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan).

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist bezogen auf den höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen + 0,25m.

Die Gebäudehöhe (Gh) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.

Die Traufhöhe (Th) ist gleich dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachfläche, die Firsthöhe (Fh) ist gleich dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachflächen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh max.) und die maximal zulässige Firsthöhe (Fh max.) gelten für die gesamte Gebäudelänge. Die einzuhaltende mindest Gebäudehöhe (Gh min.) sowie die maximale zulässige Traufhöhe (Th max.) gelten für mindestens 80 % der Gebäudelänge.

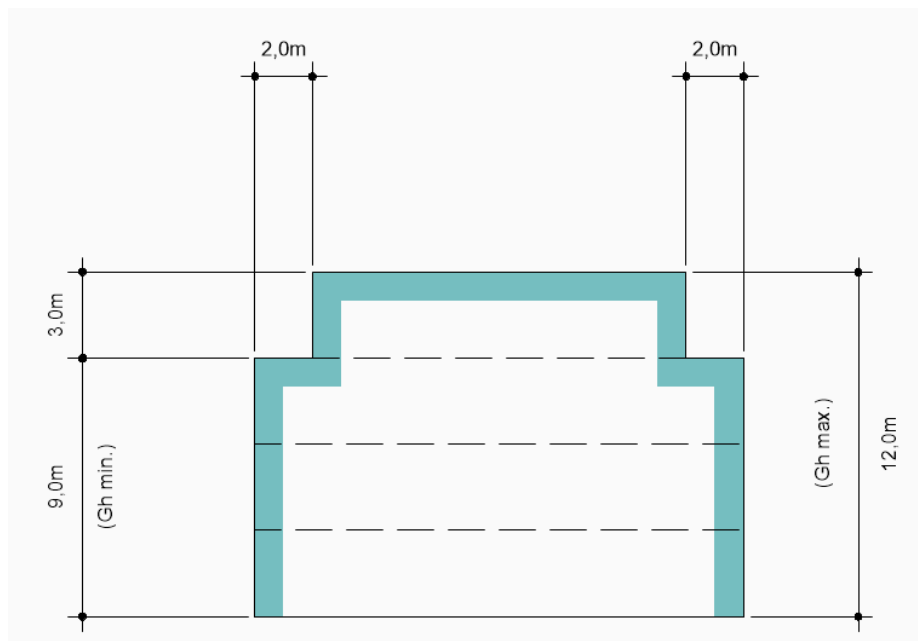
Die festgesetzten maximalen zulässigen Gebäudehöhen (Gh max.) und maximal zulässigen Firsthöhen (Fh max.) dürfen auch durch sonstige bauliche Anlagen (z.B. freistehende Antennen o.ä.) nicht überschritten werden.

Im WA 1 gilt:

Oberhalb der festgesetzten mindest Gebäudehöhe (Gh min.) ist die Ausbildung eines Dachgeschosses möglich.

Dieses Dachgeschoss muss allseitig von der Hauptfassade um min. 2,0 m zurücktreten.

*Schemaschnitt:*



*Hinweis: Gemauerte Brüstungen o.ä. Sicherungen gegen Absturz sind zulässig!*

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

Maßgebend für die zulässige Bauweise sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil.

#### 3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

o = Offene Bauweise.

#### 3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

ED = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbegrenzung. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 16 m nicht überschreiten.

E = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbegrenzung. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 16 m nicht überschreiten.

**4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 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 (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan).

**4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup> zulässig.

Innerhalb von mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

**5. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan).

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze (offene Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der hierfür festgesetzten Flächen (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan) zulässig.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme von mit Pflanzgeboten belegten Flächen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Im WA 1 sind alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (s. hierzu Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan) in Tiefgaragen unterzubringen. Garagen und überdachte Stellplätze sind im WA 1 nicht zulässig.

Vor oberirdischen Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.

**7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind je Wohngebäude maximal 10 Wohnungen zulässig.

Im WA 2 sind je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte und je Reihenhausteil maximal 2 Wohnungen zulässig.

## **8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer mit öffentlichen Parkierungsflächen und Straßenraumbegrünung ausgebaut.

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

### **9.1 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Außenbeleuchtung im Plangebiet ist mit insektenfreundlichen Leuchten (geringe Lockwirkung, Grundausrichtung von oben nach unten, insektendicht usw.) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED-Technik, Natriumdampflampen o.ä.) auszuführen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass an das Plangebiet angrenzende Freiflächen und Grünflächen innerhalb des Plangebietes nicht angestrahlt werden.

### **9.2 Flächenversiegelung**

Wege, nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sowie deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.

Tiefgaragen müssen mit einem min. 0,6 m hohen, fachgerechten Bodenaufbau vollständig überdeckt und dauerhaft vollflächig bepflanzt werden. Ausgenommen hiervon sind technische und zur Nutzungen erforderliche Teile der Anlagen (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Zu- und Abfahrten, Zu- und Abgänge).

### **9.3 Schutz des Oberbodens**

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und ortsnah, möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück, wieder einzubauen.

### **9.4 Dachbegrünung**

Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (0-5°) sind zu min. 75 % und mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu bepflanzen.

### **9.5 Dacheindeckung**

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.

## **10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

LR 1 = Zugunsten der Versorgungsträger zur Führung und Unterhalt von Leitungen.

GR, FR, LR 2 = Zugunsten der Öffentlichkeit.

## **11. Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen (u.a. Anordnung der Räume, Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI 2719 (1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Ausgabe August 1987) für den Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße zur Einhaltung der o.g. Innenschallpegel sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Der Nachweis ist nach den in der DIN 4109 (1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989, i. V. m. der Bekanntmachung des Innenministeriums Baden-Württemberg über die Einführung technischer Baubestimmungen; GABl. B.-W. Nr. 33 vom 11.12.1990) vorgeschriebenen Verfahren zu erbringen. Alternativ kann der Nachweis auch nach der Richtlinie VDI 4100 (2007-08 „Schallschutz von Wohnungen – Kriterien für Planung und Beurteilung“ Ausgabe August 2007) erfolgen.

## **12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

### **12.1 Pflanzgebot Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum**

An den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Standorten sind geeignete standortgerechte heimische Straßenbaumarten (max. Höhe 13 m, Mindestqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Von den eingetragenen Pflanzstandorten kann aus verkehrstechnischen, technischen, betrieblichen und funktionalen Gründen abgewichen werden.

### **12.2 Pflanzgebot Einzelbäume auf den Privatgrundstücken**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **12.3 Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1)**

Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit standorttypischen heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen (mit Ausnahme von Einfriedungen) zulässig.

### **12.4 Einpflanzung Fläche Regenrückhaltebecken**

Die Flächen sind mit einer standortgerechten artenreichen Wiesenmischung anzusäen und mit lückigen Gruppen aus standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste im Bereich der Böschungskrone des geplanten Gegenüberlaufbeckens zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 12.5 Pflanzliste:

### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Purpur-Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Malus (veredelte Sorte)	Zierapfel
Prunus cerasifera „Nigra“	Blutpflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

und Obstbäume (Hochstamm, alte Sorten)

### Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus Spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Nadelgehölze sind nicht zulässig – Ausnahme sind:

Taxus baccata	Eibe
Pinus sylvestris	Kiefer

## 13. **Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

### 13.1 Pflanzbindung Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust möglichst artgleich oder mit geeigneten standortgerechten heimischen Laub- oder Obstbäumen zu ersetzen.



#### 14. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den, an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden, Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) in einer Breite von ca. 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m sowie teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Stadt Schwäbisch Hall, den 16.01.2017  
Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 0142-07  
„Wolfsbühl“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
Stand 16.01.2017

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 0142-07 „Wolfsbühl“

## **Rechtsgrundlagen**

### **Es gilt:**

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN**

(§ 74 LBO)

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachform, Dachneigung**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

Bei Satteldächern kann von der festgesetzten Dachneigung um  $\pm 3^\circ$  abgewichen werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

#### **1.2 Dachdeckung**

Dachdeckung von Satteldächern ist nur mit roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

#### **1.3 Dachaufbauten/Anlagen zur Solarenergiegewinnung**

Flächige Anlagen zur Solarenergiegewinnung müssen bei Satteldächern, die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,2 m über diese hinausragen.

Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung  $0^\circ - 5^\circ$ ) sind Aufständereien zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.

Dachgauben sind nicht zulässig.

#### **1.4 Fassaden**

Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Holzverkleidungen in Teilbereichen sind zulässig.

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

#### **1.5 Carports**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Carports so zu gestalten, dass in der Vertikalen höchstens die Rückwärtige Seite, sowie bei direkt aneinanderggebauten Carports auf benachbarten Grundstücken die Trennwand geschlossen ausgeführt werden. Die restlichen Seiten sind offen auszuführen.

**2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sind nur am Gebäude und in der Erdgeschosszone zulässig.

Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

**3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Alle nicht bebauten und nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen, Freisitze und Stellplätze genutzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

**4. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 74 (1) Nr. 1 u. Nr. 3 LBO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die der technischen Versorgung dienenden oberirdischen baulichen Anlagen sowie Sammelplätze für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter umseitig, mit Ausnahme der zum Zugang erforderlichen Flächen, mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrüntem Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) einzufassen.

**5. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und der freien Landschaft sind nur in Form von Hecken und Drahtzäunen mit davorliegender Bepflanzung in gleicher Höhe wie der dahinterliegende Drahtzaun, bis max. 1,5 m Höhe bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante zulässig.

Geschlossene, wandartige Einfriedungen sind nicht zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.

**6. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist eine Außenantenne/Satellitenempfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig.

Außenantennen/Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig.

**7. Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

**8. Stellplätze (§ 74 (3) LBO)**

Für Wohneinheiten bis 75 m<sup>2</sup> ist jeweils 1 Stellplatz herzustellen. Für Wohneinheiten größer 75 m<sup>2</sup> sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

**9. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern (§ 74 (3) Nr. 1 LBO, § 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen höhengleich an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und der angrenzenden freien Landschaft anzuschließen.

Dabei sind die Vorgartenbereiche, d.h. die Flächen zwischen den an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze in ihrer gesamten Tiefe höhengleich anzuschließen.

Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang (Geländemodellierungen) sind nur zur Gestaltung von Spielplätzen, zur Anhebung von Wohnungsgärten, zur Anhebung von mit Tiefgaragen unterbauten Bereichen, zur Herstellung von barrierefreien Zugängen zu den Gebäuden, zum Anschluss der Grundstücke untereinander zulässig.

Stützmauern zur freien Landschaft hin sind nicht zulässig. Zur freien Landschaft sind die Baugrundstücke durch flachgeneigte Böschungen auf das angrenzende Geländeniveau anzugleichen.

gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Stadt Schwäbisch Hall, den 16.01.2017  
Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink

## **HINWEISE**

### **zum Bebauungsplan Nr. 0142-07 „Wolfsbühl“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

#### **1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Wolfsbühl“ liegt das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Jungsteinzeitliche Siedlungen (um 5500 v.Chr. bis um 4500 v.Chr.)“.

Treten im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage ist umgehend das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart zu benachrichtigen.

#### **2. Regelung zum Schutz des Bodens**

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

#### **3. Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

#### **4. Baugrunduntersuchungen**

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **5. Grundstücksentwässerung**

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

## 6. Verkehrslandeplatz

Das Baugebiet liegt in der Umgebung des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall-Hessental (Adolf Würth Airport) und somit im beschränkten Bauschutzbereich des Flugplatzes.

Bei Durchführung der Baumaßnahmen sind aufgestellte Kräne ebenfalls ein Luftfahrthinderniss und müssen gemeldet und markiert werden.

Alle Hebezeuge, wie z.B. Baukräne, die im beschränkten Bauschutzbereich eingesetzt werden, unterliegen ebenfalls einer Höhenbeschränkung, sind deshalb immer genehmigungspflichtig und als Luftfahrthindernis zu kennzeichnen.

Hindernisse können der Pflicht zur Beleuchtung unterliegen.

Anpflanzungen, sowohl auf Privatgrundstücken als auch auf öffentlichen Flächen, die eine Höhe von 410 m ü. NHN überschreiten unterliegen der Pflicht zum Rückschnitt.

Bäume oder andere Hindernisse, welche eine Höhe von 410 m ü. NHN überragen sind von den Eigentümern auf deren Kosten zu beseitigen.

In regelmäßigen Abständen wird die Hindernissituation wegen dem eingerichteten Instrumentenlandesystem am Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall Hessental EDTY befliegen. Es werden dabei alle Hindernisse die das Instrumentenlandesystem beeinträchtigen können, festgestellt und ggf. sanktioniert.

Bei möglichen tiefen Überflügen besteht das Risiko einer Gebäudebeschädigung durch die Wirbelschleppen der Luftfahrzeuge.

Im Falle einer Nutzungseinschränkung des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall Hessental EDTY, bedingt durch beispielsweise Bauarbeiten, kann der Betreiber des Flughafengeländes möglicherweise Schadensersatzforderungen gegenüber dem jeweiligen Störer geltend machen.

## 7. Planergänzende Normen und Richtlinien

Die im Textteil des Bebauungsplans genannten Normen und Richtlinien VDI 2719 (1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Ausgabe August 1987), DIN 4109 (1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989, VDI 4100 (2007-08 „Schallschutz von Wohnungen – Kriterien für Planung und Beurteilung“ Ausgabe August 2007) können bei der Stadt Schwäbisch Hall im Baurechtsamt/Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.

## 8. Gutachten

Im Zuge der Planaufstellung wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Verkehrsgutachten zum Bauleitplanverfahren im Wohnbaugebiet Wolfsbühl, (BrennerPlan GmbH, 22. Februar 2016)
- Hindernisanalyse ausgewiesener Baugebiete im Bereich des Flugplatzes Schwäbisch Hall-Hessental, (Gesellschaft für Luftverkehrsforschung mbH, 14. Januar 2017)



- Ermittlung der zu erwartenden Fluglärmimmissionen für das Plangebiet „Wolfsbühl“ in Schwäbisch Hall - Kreuzäcker Bericht 10128-01, (Kurz und Fischer GmbH, 25. September 2015)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Wolfsbühl“ in Schwäbisch Hall, (GEKOPLAN, 22. Juli 2016)
- Bebauungsplan „Wolfsbühl“ in Schwäbisch Hall, Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen (GEKOPLAN, 11. Februar 2016)

Diese Fachgutachten liegen als Anlagen der Begründung zu diesem Bebauungsplan bei.

## **9. Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen und Regelungen außer Kraft.