

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN 0195-01/02
An der Breiteich -
Änderung und Erweiterung Hospiz

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
zum BEBAUUNGSPLAN

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN

0195 – 01/02 AN DER BREITEICH – ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HOSPIZ PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2017 (BGBl. I S. 2253).
 4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
 5. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 21. November 2017 (GBL. S. 612, 613).
-

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BauNVO)

- a) In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets **WA 1** und **WA 2** sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- b) Im Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets **WA 3** sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
 - Tankstellen
- c) Im Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets **WA 3** sind – bis auf Tankstellen – alle sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

- a) In den Teilbereichen **WA 1** und **WA 3**: 0,4
Im Teilbereich **WA 2**: 0,3
- b) Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist im **WA 1** bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 und 20 BauNVO)

- a) In den Teilbereichen **WA 1** und **WA 3**: 0,8
Im Teilbereich **WA 2**: 0,6
- b) Dach- und Staffelgeschosse sind auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, auch wenn sie keine Vollgeschosse sind.
- c) Überschreitungen der GFZ sind nicht zulässig.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§§ 16 ABS. 2 NR. 3 UND 20 ABS. 1 BAUNVO)

- a) In den Teilbereichen **WA 1** und **WA 2**: 1 + Staffelgeschoss
Die Staffelgeschossfläche darf maximal 50% der Erdgeschossfläche betragen.
- b) Im Teilbereich **WA 3**: 2 + Dachgeschoss

2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

- a) Die Höhebaulicher Anlagen ist als Höchstmaß oder zwingendes Maß in Metern über Normalhöhennull (ü NHN) in den Einzeichnungen der Planzeichnung ersichtlich.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im **WA 3** als Traufhöhe festgesetzt. Im **WA 1** und **WA 2** gelten die Wandhöhen der jeweiligen Geschosse.

TH = Traufhöhe

WH EG = Wandhöhe Erdgeschoss

WH SG = Wandhöhe Staffelgeschoss

- b) **Gebäudehöhen Flachdach**

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern der Abschluss der Außenwand an der Oberkante Attika.

c) **Traufhöhen Satteldach**

Oberer Bezugspunkt bei Satteldächern ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitigen Dachhaut.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

a) **Im WA 1 und WA 2:**

g = geschlossene Bauweise

b) **Im WA 3:**

a = abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise ist sowohl die offene Bebauung als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Einzeichnungen der Planzeichnung ersichtlich.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufelder oder in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.2 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

a) **Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der Baufenster und als Teil des Hauptgebäudes zulässig. Diese dürfen nicht vor die zugehörige Hauptgebäudeflucht treten.

b) **Carports (CP)**

Überdachte Carports sind nur innerhalb der Baufenster oder in den hierfür ausgewiesenen Flächen (CP) zulässig.

c) **Stellplätze (St)**

Nicht überdeckte Stellplatzflächen sind nur in den ausgewiesenen Flächen (St) oder innerhalb der Baufelder zulässig.

d) **Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind unzulässig.

e) **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksseiten sind Ein- und Ausfahrtsbereiche unzulässig.

Die Zufahrten und Hauseingänge der Grundstücke haben im WA 1 und WA 2 in Richtung der Gerhart-Hauptmann-Straße (nach Norden) oder dem zentral liegenden Erschließungsstich mit Quartiersplatz (nach Süden bzw. Norden) zu erfolgen.

5. VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Schalt- und Steuerungsanlagen

Die im Plan eingezeichneten Versorgungsflächen dienen der Unterbringung von Anlagen für die jeweiligen Versorgungsträger.

6. FÜHRUNG VON LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- a) Leitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- b) Durch das Baugebiet führende Bestandsleitungen sind im Plan ersichtlich. Eventuelle Umleitungs-, Rückbau- oder Stilllegungsmaßnahmen der Leitungen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu bestimmen.

7. VERKEHRSFLÄCHEN UND HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

- a) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung ersichtlich.
- b) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Anbösungen, Abgrabungen, Stützbauwerke sowie die Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-/ und Fahrrecht 1 (GR FR 1)

Die im Plan mit Planzeichen GR FR 1 gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten für die Müllentsorgungsunternehmen und für die Versorgungsträger zu belasten.

Geh-/ Fahr-/ und Leitungsrecht 2 (GR FR LR 2)

Auf der im Plan mit Planzeichen GR FR LR 2 gekennzeichneten Fläche bestehen Leitungen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Fläche ist mit Leitungsrechten sowie Geh- und Fahrrechten für die Versorgungsträger zu belasten. Die Fläche muss für Unterhaltungsarbeiten zugänglich sein.

privates Gehrecht (GR 3)

Auf der im Plan mit Planzeichen GR 3 gekennzeichneten Fläche besteht ein privates Gehrecht.

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

9.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- a) In den in der Planzeichnung festgelegten Flächen werden zum Zwecke der Naherholung öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) festgesetzt.
- b) Entlang von Verkehrsflächen dienen sie als Begleitgrün.
- c) Angrenzend zum bestehenden Spielfeld dienen sie als Spielflächen.
- d) Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig.

9.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- a) Die in der Planzeichnung festgelegten Bereiche sind als Rasen-, Garten- oder Vegetationsflächen auszuführen. Sie dienen als Abstandsräume zu öffentlichen Parkanlagen. Sie sind von baulichen Anlagen sowie von sonstigen bodenversiegelnden Maßnahmen frei zu halten. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Im Falle von Baumbepflanzungen sind Arten der Artenverwendungsliste im Anhang sowie in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 12-14 cm zu verwenden.

- c) Innerhalb der Grünflächen sind Einfriedungen und Wege zulässig.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

10.1 VERSICKERUNGSFÄHIGE STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten sind zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig herzustellen.

10.2 BODENAUSHUB

- a) Das Abgraben von Erdboden ist auf das nötige Mindestmaß zu beschränken.
- b) Soweit möglich ist unbelastetes Erdmaterial von Ausgrabungen für eventuell beabsichtigte Aufschüttungen wiederzuverwenden.

10.3 SCHUTZ DER FAUNA

- a) Die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (beispielsweise warmweiße LED-Leuchten oder Natriumdampf- Hochdrucklampen) auszuführen.
- b) Hecken und Einfriedungen sind so anzulegen, dass diese von Kleintieren wie beispielsweise Igel überwindbar sind.
- c) Im Bereich des **WA 3** sind die zwei im Bestand vorhandenen Nistkästen für Brutvögel zu erhalten oder gegebenenfalls an geeigneten Stellen zu ersetzen beziehungsweise neu herzustellen.

Für Fledermäuse sind künstliche Spaltenquartiere als Sommer- und Zwischenquartier innerhalb des **WA 3** herzustellen. Die nötige Qualität bzw. Anzahl der Spaltenquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.4 SCHUTZ DES KLEINKLIMAS

- a) Unbebaute Flächen, die nicht zur Erschließung, Parkierung oder als Terrassen genutzt werden, sind flächendeckend zu begrünen und versickerungsfähig anzulegen. Kiesgärten sind unzulässig.

11. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 BAUSTOFFE

Baustoffe und Bauteile, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

12.1 BEPFLANZUNG VON TEILEN BAULICHER ANLAGEN

a) Dachbegrünung

Jegliche Flachdächer sind zu mindestens 50% der Gesamtdachfläche extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei einer intensiven Begrünung sind eventuelle unbewachsene Flächen der Substratschicht(en) mit extensiver Begrünung zu ergänzen. Die Schichtdicke der Substratschicht soll mindestens 10 cm betragen.

b) Ergänzungsnutzung der Dachfläche

In Kombination mit der Dachbegrünung können die Nutzungen als begehbarer Aufenthaltsbereich, zur Unterbringung von regenerativer Energieerzeugungstechnik (Solarthermie und/oder Photovoltaikanlagen), sowie sonstige Nutzungsformen, die der Natur, der Umwelt und dem Menschen zugutekommen, zugelassen werden. Ausnahmen sind in den Örtlichen Bauvorschriften ersichtlich.

c) Begrünung von Carports und Garagen

Alle Dachflächen von überdachten Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.

12.2 PFLANZGEBOTE

Anlage 1

a) Einzelbäume gemäß Planzeicheneinträgen P1

Es sind Laubbäume erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der Einzelbäume kann mit Abweichungen von höchstens 5 m zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten festgelegt werden. Die Bäume sind in Baumreihen mit fortlaufender Linie und relativ gleichen Abständen gemäß den Darstellungen der Planzeichnung zu pflanzen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Für die Pflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt STU 18-20.

Es sind die Arten der Artenverwendungsliste in Anlage 1 zu verwenden.

b) Pflanzgebotsflächen gemäß Planzeicheneinträgen P2

Auf den der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksflächen (Vorgartenzonen) ist je Baugrundstück ein Laubbaum zweiter oder dritter Ordnung entlang des Straßenraums mit einem Abstand von mindestens 2 m zur öffentlichen Erschließungsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Standort des Hausbaums kann mit Abweichungen von höchstens 3 m zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten festgelegt werden. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Es sind standortgerechte und heimische Gehölze gemäß der Artenverwendungsliste in Anlage 1 zu verwenden. Für die Pflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt STU 18-20. Die Baumscheibe von mindestens 5 qm ist zu begrünen.

c) Pflanzgebotsfläche gemäß Planzeicheneintrag P3

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bis zu 30% mit Solitärsträuchern, Sträuchern und Schnitthecken zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die restliche Fläche ist mit standortgerechtem Saatgut und/oder mit Stauden zu bepflanzen.

Es sind standortgerechte und heimische Gehölze gemäß der Artenverwendungsliste in Anlage 1 zu verwenden. Für die Pflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt STU 18-20. Strauchpflanzen: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

d) Entwicklung von Streuobst gemäß Planzeicheneintrag P7

Auf den öffentlichen Grünflächen mit Planzeicheneintrag P7 sind extensiv gepflegte Streuobstwiesen anzulegen. Es sind hochstämmige, heimische Obstbäume an den im Plan eingetragenen Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, STU 14-16.

Der Unterwuchs ist als Magerwiese zu entwickeln. Mahd ein- bis zweimal pro Jahr mit Abräumen des Mahdguts, keine Düngung. Bei der Umwandlung von Acker zu Grünland ist autochthones Saatgut mit hohem Kräuteranteil aus dem Produktionsraum Nr. 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden.

e) sonstige Baumpflanzungen

Für jegliche Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nur Arten der Artenverwendungsliste im Anhang zu verwenden.

13. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

a) Einzelbäume gemäß Planzeicheneinträgen P4

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen befinden sich zu erhaltende Bestandsbäume. Die Bäume sind zu erhalten und bei Verlust mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu ersetzen.

Im Falle von Ersatzmaßnahmen sind Arten der Artenverwendungsliste im Anhang sowie in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, STU 12-14 zu verwenden.

b) Einzelbäume gemäß Planzeicheneinträgen P5

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen befinden sich zu erhaltende Bestandsbäume. Die Bäume sind zu erhalten und bei Verlust mit Obstgehölzen zu ersetzen.

Im Falle von Ersatzmaßnahmen sind Arten der Artenverwendungsliste im Anhang sowie in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, STU 12-14 zu verwenden.

c) Flächenumgrenzungen für die Erhaltung von Bäumen P6

In der Planzeichnung sind **Umgrenzungen für die Erhaltung von Bäumen P5** gekennzeichnet. Innerhalb dieser Flächen sind mindestens 50% des bestehenden Gehölzbewuchses zu erhalten (gemessen an Volumina der Kronen / Sträuchern / Hecken). Die ältesten und größten Bäume sind zu schützen und Hecken und Sträuchern vorzuziehen.

Bei darüber hinausgehendem Verlust von Beständen sind innerhalb der Umgrenzungen Bäume nach Art der Artenverwendungsliste zu ergänzen. Die Bäume sind nach Möglichkeit so zu pflanzen, dass fortlaufende gerade Baumreihen entstehen. Die Abstände der Bäume zueinander sollten 12 m nicht überschreiten. Als Mindestqualität für Ersatzpflanzungen gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20. Es sind geeignete, standortgerechte Baumarten zu verwenden.

B: HINWEISE

14. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

14.1 FUND VON KULTURDENKMALEN (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (beispielsweise: Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (beispielsweise: 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 - Archäologische Denkmalpflege - mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

14.2 BAUSCHUTZBEREICH FÜR FLUGVERKEHR

(§ 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz)

Das Planvorhaben berührt den äußersten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall.

Hingewiesen wird darauf, dass die Aufstellung von Baukränen genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer beim Regierungspräsidium Stuttgart zu beantragen. Ein Merkblatt ist den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

Baukräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gemäß der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen“ vom 2. September 2004 zu versehen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Betreiber des Flughafens, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Ebenso ist mit Fluglärm durch an- und abfliegende Hubschrauber zum Diakonie-Klinikum Schwäbisch Hall sowie durch den Sonderlandeplatz Schwäbisch Hall Weckrieden zu rechnen. Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

14.3 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

(§ 34 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz)

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 Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe – VAWs) vom 11.02.1994 (GBl. S. 182), zuletzt geändert am 25. Januar 2012 (GBl. Nr. 3, S. 65) geregelt.

14.4 GRUNDWASSER (§ 37 Wassergesetz für Baden-Württemberg)

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Auf das hydrogeologische Gutachten sowie das Gutachten zur Baugrunderkundung mit Gründungsberatung vom 2.12.2009 vom Büro für Ingenieurgeologie Dipl.-Ing. Gregor Zeiser GmbH & Co. KG wird verwiesen.

Die nächste zur Verfügung stehende Grundwassermessstelle befindet sich ca. 150 m vom Plangebiet entfernt westlich an der Gerhard-Kaufmann-Straße (Messstelle B33). Die dort gemessenen Werte am 18.9.2009 und 4.11.2009 stellen Grundwasserstände von 7,80 bzw. 7,87 m unter Geländeoberkante dar. Die Geländeoberkante im Bebauungsplangebiet befindet sich weitere 4 m höher als an der nächsten Messstelle. Das Grundwasser ist im umliegenden Gebiet teilweise artesisch gespannt. Es wird empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen durchzuführen.

14.5 VERMEIDUNG VON TÖTUNGSTATBESTÄNDEN

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Sollten Rodungs- oder Abholzmaßnahmen vorgenommen werden, sind diese gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Um Tötungsdelikte von Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.

15. SONSTIGE HINWEISE

15.1 ANFORDERUNGEN AN DEN BAU VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Für den Betrieb von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen, Sicherungssysteme auf dem aktuellen Stand der Technik zur Notabschaltung für den Brandfall (beispielsweise: Pakteschalter) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

15.2 ALTLASTEN

Altlasten sind nicht bekannt.

Der Boden im Bereich des Baugebiets wurde vor der Ausweisung als Wohngebiet als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen einzuholen. Sollten Belastungen des Erdbodens festgestellt werden, sind die jeweiligen Maßnahmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt abzustimmen.

15.3 RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Unbelastetes Regen- und Oberflächenwasser wird von den Teilflächen WA 1 und WA 2 im Regenwasserkanal an der Gerhart-Hauptmann-Straße gesammelt und gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans „An der Breiteich“ Nr. 0195-01 in die vorhandenen Regenrückhaltebecken abgeleitet.

Die Niederschlagsentwässerung der Teilfläche WA 3 geschieht über den Mischwasserkanal im Schafbrunnenweg.

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

15.4 GEOTECHNIK

Durch das hydrogeologische Gutachten sowie das Gutachten zur Baugrunderkundung mit Gründungsberatung vom 2.12.2009 vom Büro für Ingenieurgeologie Dipl.-Ing. Gregor Zeiser GmbH & Co. KG ist bekannt:

Im Gebiet befinden sich vorwiegend schluffige Tone bis zu einer Tiefe von 1,20 m unter Grund und stark kiesiger Tonstein bis zu einer Tiefe von 2 m unter Grund. Zwischen einer Tiefe von 2 m bis 2,50 liegt verwitterter Dolomit mit stark tonigem Schluff. In den tieferen Schichten bis zu einer Untersuchungstiefe von 9,50 m sind sehr mürber Tonstein sowie schwach sandiger und schwach schluffiger Ton vorherrschend.

Das Gutachten wurde für den Bebauungsplan „An der Breiteich“ Nr. 0195-01 erhoben. Der Untersuchungsrahmen war dementsprechend weit gefasst und ist für das neue Baugebiet nicht hinreichend spezifiziert. Es wird empfohlen, vor Baugbeginn Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

15.5 HOCHWASSERGEBIETE

Sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich nach der Überflutungsflächenkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (Stand: Dezember 2013) keine Überflutungsflächen der Kategorien HQ10, HQ50, HQ100 oder HQ extrem.

15.6 BESTANDSLEITUNGEN

Vor Beginn von Erdarbeiten, insbesondere bei Abgrabungen, Bohrungen, beim Baggern, Eintreiben von Pfählen, Einsatz einer Bodendurchschlagsrakete und sonstigen Arbeiten im Erdreich sowie beim Befahren mit schweren Baufahrzeugen sind stets bei den zuständigen Stellen des Versorgungsunternehmens (Abteilung, Bezirksstelle) Erkundigungen über eventuell im Baustellenbereich verlegte Versorgungsleitungen einzuholen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den in den Plänen enthaltenen Angaben hinsichtlich Lage, Verlegungstiefe und Überdeckung mit Abweichungen gerechnet werden muss. Weiter ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Wege verlaufen und dass aufgrund von Erdbewegungen Angaben zur Überdeckung überholt sein könnten.

Die genaue Lage und der Verlauf von Leitungen sind in jedem Fall zusätzlich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Suchschlitze, Handschachtung, o.ä.) festzustellen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Lage etwaig vorhandener Einbauten genau festgestellt wurde.

Neben den oben angeführten möglichen Lageabweichungen ist insbesondere zu beachten, dass mehrere Kabel nebeneinander oder auch in verschiedenen Tiefen liegen können.

Kabel können mit Schutzhauben aus Beton, Ziegelsteinen oder Kabelabdeckplatten aus Kunststoff abgedeckt sein, die jedoch keinen unbedingten Schutz gegen mechanische Einwirkung darstellen. Sie können, müssen aber nicht, abgedeckt und / oder markiert sein. Die Gefahr der Beschädigung unterirdischer Anlagen besteht bei allen Bauarbeiten in deren Nähe (z.B. Schachtarbeiten ab etwa 30 cm Tiefe, Böschungsarbeiten, Pflasterarbeiten, Durchörterungen, Bohrungen, Eintreiben von Pfählen, Domen bzw. Erdnägeln, Errichten von Spundwänden, Aufstellen von Masten, Stangen, Schildern, Abrissarbeiten).

15.7 KATASTERGRUNDLAGE

Die Katastergrundlage ist ein Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Schwäbisch Hall mit Aktualität vom 3. April 2019.

15.8 GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Schwäbisch Hall, den

.....

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

ANLAGE 1 ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

ARTENVERWENDUNGSLISTEN

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Typ
-------------------------	-----------------------	------------

Wuchsklasse / Wuchsordnung I – große Bäume über 20 m:

Acer platanoides	Spitzahorn	
Betula pendula	Hänge-Birke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	

Wuchsklasse / Wuchsordnung II – mittelgroße Bäume unter 20 m:

Acer campreste	Feldahorn	
Caroinus betulus	Hainbuche (Weißbuche)	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Poppulus tremula	Zitterpappel	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	
Salix caprea	Sal-Weide	
Sorbus domestica	Speierling	
Sorbus torminalis	Elsbeere	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Ulmus glabra	Bergulme	

Wuchsklasse / Wuchsordnung III – kleine Bäume unter 10 m und Großsträucher:

Acer campestre Elsrjik	Feldahorn Elsrjik	Hausbaum
Acer monspessulanum	französischer Ahorn	Hausbaum
Amelanchier lamarackii	Kupfer-Felsenbirne	Hausbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide	Hausbaum

Botanischer Name	Deutscher Name	Typ
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus Accolade</i>	Frühe Zier-Kirsche	
<i>Prunus cerasifera Nigra</i>	Blut-Pflaume	Hausbaum
<i>Prunus sargentii Rancho</i>	Zier-Kirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Ptelea trifoliata</i>	Kleeulme	Hausbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	

Obstbäume (Hochstamm) auch als Hausbaum; regionaltypische Hochstamm-Obstsorten:

Mostbirne, Tafelbirne, Mostäpfel, Tafeläpfel, Pflaumen, Zwetschgen, Wildobst

Fassadenbegrünung:

<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
Clematis Arten	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Pharthenocissus tric. Veitchii</i>	Wilder Wein