

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 0194-02
HEIMBACHER WOHNPAK

INHALT

1. Planungsrechtliche Festsetzung
2. Örtliche Bauvorschriften
3. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
4. Anlage
5. Bestandteile
6. Planunterlagen

TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

(Teil B Planerische Festsetzungen)

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Grundflächenzahl
 - 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 1.2.3 Höhe der Baulichen Anlage
 - 1.2.4 Höhenlage der Baulichen Anlage
 - 1.3 Bauweise
 - 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.5 Verkehrsflächen
 - 1.6 Flächen für Stellplätze
 - 1.7 Flächen für Tiefgaragen
 - 1.8 Flächen für Garagen
 - 1.9 Maßnahmen zum Schutz von Natur
 - 1.10 Schutz vor Luftverunreinigung
 - 1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen
 - 1.12 Grünflächen Pflanzflächen

- 2 Örtliche Bauvorschriften**
 - 2.1 Äußere Gestaltung
 - 2.2 Dachformen, Dachneigung
 - 2.3 Dachgestaltung
 - 2.4 Nebenanlagen
 - 2.5 Garagen
 - 2.6 Antennen
 - 2.7 Einfriedungen
 - 2.8 Werbeanlagen
 - 2.9 Stellplätze

- 3 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise**
 - 3.1 Grundwasserschutz
 - 3.2 Bodendenkmale
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Abfall, Altlasten
 - 3.5 Regenwassernutzung
 - 3.6 Pflanzlisten

- 4 Anlage**
 - 4.1 Begründung zum Vorhaben und Erschließungsplan (Teil C)

- 5 Bestandteile**

- 6 Planunterlagen**

Rechtsgrundlagen

- BauGbG** Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004
zuletzt geändert am 21.12.2006 mit Wirkung vom 01.01.2007
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993
- PlanzV** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.1 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden damit aufgehoben.

1 Planungsrechtliche Festsetzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Baugebiete

(§1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

a) zulässig sind (§ 4 Abs.2 BauNVO)

1. Wohngebäude (dazu dienen auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen)
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlage für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Unzulässig sind (§ 4 Abs.3 BauNVO)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

1.2 Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.4 BauNVO)

siehe Einschriebe im Lageplan - als Höchstmaß

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs.2 Nr.3 und § 20 BauNVO)
siehe Einschriebe im Lageplan

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze wie folgt festgelegt

WA1 = II Vollgeschosse
WA2 = II Vollgeschosse
WA3 = III Vollgeschosse

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
siehe Einschriebe im Lageplan

Die maximale Traufhöhe darf nicht mehr als das jeweils angegebene Maß über der Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude liegen.

Als Traufhöhe gilt die Höhe von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand jeweils mit der obersten Decke bzw. der Dachkonstruktion einschl. der Dachhaut. Notwendige Geländer/Brüstungen zur Absturzsicherung von Dachterrassen werden nicht auf die Traufhöhe angerechnet.

1.2.4 Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 Abs.3 BauGB)
siehe Einschriebe im Lageplan

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe kann dem Geländeverlauf angepasst werden und um maximal 0,50 m von der festgelegten Höhe abweichen

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs:1 Nr.2 BauGB)
siehe Einschriebe im Lageplan

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, insbesondere Balkonen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen um höchstens 2,50 m überschritten werden.

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11BauGB)

siehe Einzeichnungen im Lageplan

1.5.1 Private Verkehrsflächen zur Erschließung von Wohngebäuden

1.5.2 Öffentliche Verkehrsfläche zur Verbreiterung der Fahrbahnbreite

1.6 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Offene nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Tiefe von 50,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, in den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

1.7 Flächen für Tiefgaragen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

siehe Einzeichnungen im Lageplan

1.8 Flächen für Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

siehe Einzeichnungen im Lageplan

Garagen und gedeckte Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig

1.9 Maßnahmen zum Schutz der Natur

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Nichtüberdachte Stellplätze, Zuwege, Zufahrten und andere zu befestigende Flächen sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen

1.10 Schutz vor Luftverunreinigung

(§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

Im Bebauungsgebiet dürfen feste Brennstoffe nur entsprechend § 3 Abs.1 Nr.4 und Nr.5a der Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen vom 14.03.1997 verwendet werden.

1.10 Vorkehrung zum Schutz vor Geräuschen

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

siehe Einzeichnungen im Lageplan

1.11 Grünflächen, Pflanzflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Die Baugrundstücke sind mit hochstämmigen Obst- oder standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit mindestens 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

Für das Pflanzen von freiwachsenden Hecken als Ausgleichsmaßnahme oder für geschnittene Hecken zur Gestaltung entlang von Grundstücksgrenzen sind heimische Sträucher bzw. Wildsträucher zu pflanzen, Nadelgehölze sind nicht erlaubt.

Für sämtliche Pflanzungen sind Arten der Vorschlagsliste - s. unter 3.6 - zu verwenden.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung

- 2.1.1** Materialien und Farbgebung der Gebäude sollen harmonisch gestaltet sein.
Grell leuchtende und stark reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Für das Gebiet sind Flach-oder flachgeneigte Dächer sowie einseitige oder versetzte Puttdächer zulässig.

Die Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

WA1 FD mit 0 - 7° /PD mit 25 - 30°

WA2 FD mit 0 - 7°

WA3 FD mit 0 - 7°

Dachneigungen von freistehenden Garagen und gedeckten Stellplätzen sind mit Flachdach auszuführen FD mit 0 - 7°

2.3 Dachgestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind zu bekieseln und mind. zu 50% der Fläche extensiv zu begrünen.

Flachdächer von Tiefgaragen sind vollflächig zu begrünen.

Dachflächen von Puttdächern sind mit hellgrauen Dachpfannen einzudecken.

2.4 Nebenanlagen

(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlage die der Versorgung des Baugebietes und der Gebäude dienen, sind soweit als Gebäude vorgesehen, in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 30 cbm umbauter Raum zulässig.

2.5 Garagen

(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Garagen die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.6 Antennen

(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne gewährleistet ist. Auf Gebäuden ist jeweils nur eine Antenne zulässig und farblich an das Gebäude anzupassen.

2.7 Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Als Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen sind zulässig.

- a) Lebende Einfriedungen bis 1,00 m Höhe.
- b) Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,00 m Höhe
- c) Stützmauer aus Natursteinen bis 0,30 m Höhe

2.8 Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf den Bereich des untersten Geschosses sowie auf die Straßenseite zu beschränken.

2.9 Anzahl der Stellplätze

Abweichend von LBO § 37 Abs.1 wird die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit der Wohnungsgröße wie folgt festgelegt

Wohnungen mit einer Wohnfläche über 75 m² 1,5 Stellplätze/Wohnung

Als Wohnfläche gelten alle Flächen innerhalb einer abgeschlossenen Wohnung ohne die Außenbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien.

3 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, sind die Arbeiten die zur Erschließung geführt haben einzustellen und dem Landratsamt als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig über die Dauer der Bauzeit zulässig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Grundwasser darf nicht über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

3.2 Bodendenkmale

(§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.3 Bodenschutz

(BodSchG)

Baugrubenaushub und überschüssiges Erdmaterial sindt möglichst auf dem gleichen Grundstück unterzubringen. Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.

3.4 Abfall-Altlasten

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten Altablagerungen sowie wassergefährdende Stoffe angetroffen werden ist das Landratsamt Schwäbisch Hall (Umweltamt) unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Es gelten die allgemeinen Auflagen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr.

3.5 Regenwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen als Brauchwasser genutzt werden. Brauchwassersysteme im Haushalt müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden. Eine Entnahme von Gießwasser für rein private Zwecke ist davon nicht berührt..

Zur Pufferung und privaten Nutzung von anfallendem Dachwasser sind Zisternen zulässig.

3.6 Pflanzlisten

Pflanzenliste für Gehölzpflanzungen

Zulässig sind nur Obstgehölze, Laubbäume und Sträucher die in den Listen „Apfelsorten für den Steuobstbau“ und Pflanzungen in der freien Landschaft“ des Landratsamts Schwäbisch Hall (Untere Naturschutzbehörde) auflistet sind

Allgemein ist die Pflanzung von Nadelgehölzen nicht erlaubt.

Vorschlagsliste für Obstbäume:

Berner Rosenapfel, Brettacher, Bohnapfel, Gewürzluiken, Gravensteiner, Goldparmäne, Graham's Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Jonathan, Klarapfel, Öhringer Blutstreifling, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Roter Schlüpfer, Schweizer Glockenapfel, Taffetapfel, Wettringer Taubenapfel.

Vorschlagliste für Kulturgehölze

Mespilus germanica (Mispel), *Malus sylvestris* (Holzapfel), *Pyrus pyraster* (Wildapfel), *Sorbus domestica* (Speierling), *Castanea sativa* (Eßkastanie)

Vorschlagliste für Laubbäume

Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Aesculus hippocastanum* (Roskastanie), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Juglans regia* (Walnuss), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphylloides* (Sommerlinde),

Vorschlagliste für Sträucher/Wildsträucher

Amelanchier ovalis (Felsenbirne), *Buxus semp. Var. Arborescens* (Buchsbaum), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus calycina/laevigata/monogyna* (Weissdorn), *Hedera helix arborescens* (Strauchefeu), *Ligustrum vulgare/ovavolium* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa arvensis* (Feldrose), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa gallica* (Essigrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Salix caprea* (Salweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Wasserschneeball)

4. Anlage

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil C)

Auf den Grundstücken Nr.31,32,33 und 34/5 wurde bis 1958 eine landwirtschaftliche Hofstelle betrieben. Das Grundstück, bebaut mit Wohnhaus Schweinestall, Scheuer und Wagenremise, wurde nach der Aussiedlung des Hofinhabers an Karl und Emil Wüstner verkauft. Das Grundstück wurde von den Erben an den jetzigen Vorhabenträger veräußert. Nachdem die Wirtschaftsgebäude schon seit längerem und in jüngster Zeit das leerstehende und nicht mehr bewohnbare Wohnhaus abgebrochen worden sind, soll die derzeitige Baulücke mit einer Wohnbebauung geschlossen werden.

Das Grundstück in leichter Süd-Ost-Hanglage ist über die Heimbacher Dorfstraße im Norden wie durch den Aschehausweg im Südosten erschlossen. Die umgebende Bebauung lässt keine einheitliche städtebauliche Struktur erkennen. Es wird eine fächerförmige Gruppierung von Mehrfamilienhäusern im südlichen Bereich sowie eine im Norden aufgelockerte kleinteilige Bebauung vorgeschlagen, die sich in die vorhandene Bebauung entlang der Dorfstraße fügt.

Die in die Tiefe des Grundstücks entwickelten Mehrfamilienhäuser auf der Südseite gliedern die Straßenseite des Aschehausweg und nehmen in ihrer Höhenentwicklung Bezug auf das davorliegende Bürogebäude und die Moschee. Die leicht abgewinkelten Gebäude der neuen Bebauung bilden spannungsvolle Außenräume in einer ganz eigenständigen Formensprache.

Der ruhende Verkehr der Mehrfamilienhausbebauung, erschlossen vom Aschehausweg, wird die Hanglage des Grundstücks nutzend weitgehend unter die Erde in Tiefgaragen gelegt, ergänzt von offenen Stellplätzen in der Vorzone .

Im Bereich der nördlichen gereihten Häuser werden in einer Vorzone zwischen Gebäude und Dorfstraße Garagen und Stellplätze untergebracht

Die Gebäudegruppierung formt eine grüne Mitte zusammen mit den Gärten der nördlichen Hausgruppen. Am westlichen Rand des Grundstücks bleibt zur Abgrenzung zum Nachbargrundstück der vorhandene Grüngürtel aus Sträuchern und Bäumen als Ausgleichsfläche erhalten. Zusätzlich wird auf der Ostseite als weitere Ausgleichsmaßnahme eine Wildhecke gepflanzt. Aufgrund des bereits früher bebauten Grundstücks und der Reduzierung von versiegelten Flächen kann auf weitergehende Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

5 Bestandteile des Bebauungsplanes

- **Zeichnerischer Teil (Teil A) Maßstab 1:500 vom 10.04.2012**
- geändert/ergänzt

- **Textteil (Teil B) vom 10.04.2012**
- geändert/ergänzt

- **Örtliche Bauvorschriften vom 10.04.2012**
- geändert/ergänzt

- **Begründung (Teil C) vom 10.04.2012**
- geändert/ergänzt

6. Planunterlagen

Planunterlage des Büros Lamparter-architekten, Crailsheim auf Grundlage der Stadtgrundkarte der Stadt Schwäbisch Hall, Fachbereich Planen und Bauen, Stand Januar 2012.

Aufstellung

RöwischWeinmann
Objekt Schwäbisch Hall GmbH+Co.OHG
Am Kreuzstein 9
74523 Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den 10.04.2012

geändert/ergänzt

Unterschrift


.....

Bearbeitung

Lamparter-architekten
Maulacher Hauptstraße 72
74564 Crailsheim

Crailsheim, den 10.04.2012

geändert/ergänzt

Unterschrift

.....

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhabens-und Erschliessungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Schwäbisch Hall, den

Unterschrift

.....
