

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0151-03/03  
„Im Bereich Lindach – 3. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
zum BEBAUUNGSPLAN

## **Rechtsgrundlagen**

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

## **Textteil zum Bebauungsplan Nr. 0151-03/03 „Im Bereich Lindach – 3. Änderung“**

### **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **1.1.1 Urbanes Gebiet MU** (§ 6 a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind Einrichtungen nach § 6 a (1) und (2) BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind Einrichtungen nach § 6 a (3) 1 und 2 BauNVO.

##### **1.1.2 Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) und (2) BauNVO)

Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gerätehütten sind bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### **1.2 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 Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag festgelegt.

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

##### **1.3.1 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 1.1.2

##### **1.3.2 Offene Bauweise** (§ 22 (2) BauNVO)

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen errichtet.

### 1.3.3 Stellung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist durch Planeintrag festgesetzt.

Anbauten müssen sich generell gegen den Hauptbaukörper durch Rück- und Vorsprung absetzen. Abgewinkelte Anbauten müssen mindestens 50 cm hinter der Giebelfront des Hauptbaukörpers zurückspringen.

### 1.4 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 (2) BauGB und § 10 LBO)

Die Höhenlage der baulichen Anlage wird von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren festgesetzt und überprüft.

### 1.5 **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 entweder nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

#### 1.6.1 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.

Es ist pro 500 qm Grundstücksfläche, mindestens jedoch je Grundstück, ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Der Pflanznachweis über die Laubbäume sowie über die weiteren Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück ist in einem gesonderten Plan im Maßstab 1:100 dem Bauantrag beizulegen.

### 1.7 **Anpflanzungen und Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB und § 74 (1) Nr. 3 LBO):

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.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind jegliche baubetriebliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu vermeiden.

### **Pflanzliste:**

#### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Aesculus x carnea	Purpur-Kastanie
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche (Weißbuche)
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus (veredelte Sorte)	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „Nigra“	Blut-Pflaume
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

und Obstbäume ( Hochstamm)

#### Sträucher:

Amelanchier canadensis	Kupfer-Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
"Pauls Scarlet"	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Nicht heimische Nadelgehölze /Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

### 1.8 **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.

### 1.9 **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.

## 3.0 **Hinweise**

### 3.1 **Bauvorhaben**

Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnisgabeverfahren sind folgende Darstellungen im M 1 : 100 beizulegen:

- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
- Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung
- Bepflanzungsvorstellungen für die Grünflächen, Standorte und Art der Baumpflanzungen, Einfriedung, Mauern und Zäune

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

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

Hinweis:

Da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich um Kulturdenkmale handelt ist für jede bauliche Veränderung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

### 3.3 **Satzung zur Erhaltung der historischen Dachlandschaft**

Die Festsetzungen der Satzung zum Erhalt der historischen Dachlandschaft von Schwäbisch Hall und Steinbach der Stadt Schwäbisch Hall vom 20.11.2009 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 3.4 **Werbeanlagensatzung**

Die Festsetzungen der Satzung über Werbeanlagen und Außenautomaten der Stadt Schwäbisch Hall vom 14.03.2002 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 3.5 **Niederspannungsfreileitungen**

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 68 Abs. 3 TKG wird von der Stadt Schwäbisch Hall zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentliche Raum unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

### 3.6 **Höhenangaben**

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

### 3.7 **Inkrafttreten**

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

Schwäbisch Hall, den 10.05.2021  
Gef. Abteilung Stadtplanung (tht)

Holger Göttler  
Fachbereich Planen und Bauen

Hinweis:  
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.