

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2113-04/01
„Sulzdorf – Mahlacker 1. Änderung“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
-Verfahren nach § 13a BauGB-

Rechtsgrundlagen

§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99,100). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a) Mischgebiet (MI/E) gemäß § 6 BauNVO
mit Einschränkung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO.
Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 - Vergnügungsstätten - sind unzulässig.
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Gewerbegebiet (GE/E) gemäß § 8 BauNVO
Mit Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO.
Zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4.
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Gewerbegebiet gelten folgende Einschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO für die gem. § 8 BauNVO zulässigen Betriebe.

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind im Plangebiet nicht zulässig:

- 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

Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs.3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind und wenn durch ein sachverständiges Marktgutachten nachgewiesen wird, dass sie sich weder selbst noch zusammen mit anderen im Bebauungsplangebiet vorhandenen oder genehmigten Einzelhandelsbetrieben nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung oder Ordnung wesentlich auswirken können.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

siehe Planeinschriebe

- a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)
- b) Geschossflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)
- c) Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe dazu auch Festsetzung Nr. 3) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut bzw. Attika bei Flachdach/Pulldach, Dachfirst bei geneigtem Dach). Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind bis 2 m Höhe zulässig.

3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt bildet die mittlere Höhe des tatsächlich vorhandenen Geländes gemessen zwischen den jeweiligen Gebäudeecken.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offen, zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (o).

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

7. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden 5 m und bei offenen Seitenwänden 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
Gerätehütten sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht in den Grünflächen.
- b) Anlagen für die Tierhaltung sind unzulässig.
- c) sonstige der Versorgung dienenden Nebenanlagen
Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- a) Für die Befestigung von Arbeits- und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 9. c) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas als standortheimische Blumenwiese zu entwickeln.

- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- g) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- h) Die Entwässerung ist im Trennsystem durchzuführen.

9. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzgebot - Einzelbäume: An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen ist die vorhandene Baumreihe zu ergänzen, es sind heimische, standortgerechte, hochwachsende Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 9. d) Obstbäume).
- b) Flächiges Pflanzgebot (PFG): Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubstrüchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 9. d)).
- c) Pflanzgebot – Hecke/Eingrünung: Die festgesetzte Baumreihe ist mit Heckenpflanzungen zu ergänzen um eine durchgängige Eingrünung zu erreichen. Es sind heimische, standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 9. d) Sträucher).
- d) Artenempfehlung zum Pflanzgebot:

Bäume:

Feldahorn	Trauben-Eiche
Hainbuche	Stiel-Eiche
Rot-Buche	Elsbeere
Vogelkirsche	Winterlinde
Schwarz-Erle	Hängebirke
Faulbaum	Espe
Gewöhnliche Traubenkirsche	Silberweide

Obstbäume:

Apfel	Birne
Kirsche	Nussbaum

Sträucher:

Roter Hartriegel	Hundsrose
------------------	-----------

Eingrifflicher Weißdorn	Haselnuss
Liguster	Zweigrifflicher Weißdorn
Schlehe	Pfaffenhütchen
Echter Kreuzdorn	Weinrose
Sal-Weide	Grau-Weide
Purpur-Weide	Fahl-Weide
Mandelweide	Korb-Weide
Schwarzer Holunder	Trauben-Holunder
Wasserschneeball	

10. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume und Hecken sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren zu ersetzen.

11. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)

- a) Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

Die Bauverbotszone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dazu gehören auch Nebenanlagen nach §§ 14 und 23 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, auch soweit solche nicht genehmigungspflichtig sind.

1.9 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planteil dargestellte private Grünflächen ist ihrer Zweckbestimmung (Planeintrag) entsprechend anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine standortgerechte Bepflanzung (siehe beigefügte Pflanzliste) zu verwenden.

Garagen, Carports, Stellplätze und Werbeanlagen/Sammeltafeln sind nicht zulässig.

Schwäbisch Hall, den 12.04.2019, 04.09.2019
 Gef. Käser Ingenieure
 Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Holger Göttler
 Fachbereich Planen und Bauen

Hinweis:

-
- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- b) Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets mit Einschränkungen ist eine Überschreitung der zulässigen Richtpegelwerte durch Verkehrs- und Gewerbeimmissionen nicht ausgeschlossen. Bei Aufenthaltsräumen ist deren Einhaltung ggfs. durch entsprechende bauliche Vorkehrungen sicherzustellen. (Vgl. Genehmigungserlass RP von 1980)
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
- e) Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.
- f) Die Höhenlinien und Höhenangaben sind durch eine photogrammetrische Auswertung für den Maßstab 1:500 entstanden.
- g) Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

- h) Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwVBoden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.