

SHA

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 0319-03

„Sonnenrain, Teilbereich 3“

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Stand 08.02.2023



SchwäbischHall

Fachbereich Planen und Bauen
Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Rechtliche Bindungen	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise	7
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
3.5	Flächen für Garagen und Stellplätze	8
3.6	Sichtfelder	8
3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	9
3.8	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	9
3.9	Versorgungsflächen	9
3.10	Führung von Versorgungsleitungen	9
3.11	Grünflächen	9
3.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen)	10
3.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
3.14	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (Lärmschutz) ..	11
3.15	Pflanzgebote	11
3.16	Pflanzbindungen	12
3.17	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (bei Straßen)	13
3.18	Höhenlage der baulichen Anlagen	13
3.19	Nebenanlagen	13
4	Örtliche Bauvorschriften	14
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
4.2	Werbeanlagen	14
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke	15
4.4	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	16
4.5	Stellplatzverpflichtung	16
5	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen	17
5.1	Denkmalschutz	17
5.2	Gehölzrodungen	17
5.3	Photovoltaik	17
6	Pflanzlisten	18
6.1	Pflanzliste 1 (Obstbäume)	18

6.2	Pflanzliste 2 (Laubgehölze)	18
7	Hinweise	21
7.1	Freiflächen- und Pflanzplan	21
7.2	Altlasten / Altablagerungen	21
7.3	Bodenschutz / Erdmassenausgleich	21
7.4	Baugrund / Geologie	21
7.5	Grundwasser	21
7.6	Oberflächenwasser / Hochwasser	22
7.7	Drainagen	22
7.8	Lärmschutz	22
7.9	Naturschutz	23
7.10	Landwirtschaftliche Immissionen	24
7.11	Barrierefreiheit	24
7.12	Baugeräte	24
8	Verfahrensvermerke	25

1 Rechtsgrundlagen

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023].

BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023].

PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021].

BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022].

UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023].

LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 4) m.W.v. 07.01.2022].

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

2 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenrain, Teilbereich 3“ neu aufgestellt. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb dieses Geltungsbereiches bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplans Nr. 0318-03 „Mittelhöhe III“ rechtsverbindlich seit 03.06.2004.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

MU 1 – Urbanes Gebiet 1

(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

MU 2 – Urbanes Gebiet 2

(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

SO – Sonstige Sondergebiete

(§ 11 BauNVO)

SO - Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen

Der entsprechend im Lageplan gekennzeichnete Bereich wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt. Es dient insbesondere der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und ergänzenden gewerblichen Nutzungen, die der Versorgungsfunktion des Quartiers dienen sowie dem Wohnen und ist wie folgt gegliedert:

1. Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) im Erdgeschoss (SO_{EG})

Zulässig ist in der Erdgeschosszone im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.010 m² ohne Vorkassenbereich sowie ein Backshop mit Café im Vorkassenbereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 70 m².

Zulässig sind folgende Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments:

- Lebensmittel
- Getränke einschl. Spirituosen
- Genussmittel
- Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

Der Anteil des Randsortimentes wird auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Folgende Waren des zentrenrelevanten Sortiments sind zulässig:

- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Blumen
- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Kurzwaren

-
- Bekleidung
 - Haushaltswaren (Grundbedarf)

2. Weiter sind in der Erdgeschosszone zulässig (SO_{EG}):

- Sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer usw.
- Sonstige nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. In den Obergeschossen sind zulässig (SO_{OG}):

- Wohnungen,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind in den Obergeschossen Einzelhandelsbetriebe.

Definition der Verkaufsfläche:

Zur Verkaufsfläche zählen auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) und diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.

Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt.

Höhenbereich	Zahl der Vollgeschosse
HB1	I
HB2	II
HB3	III

HB4	IV
HB5	IV
HB6	V
HB7	VIII

Gebäudehöhen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen folgende Werte zulässig:

Bereich	Gebäudehöhe max. (GH)
HB1	6,00 m
HB2	6,50 m
HB3	9,50 m
HB4	12,50 m
HB5	16,00 m
HB6	18,50 m
HB7	24,50 m

Die *Gebäudehöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 4.1.

Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

3.3 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a),

offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand sind zulässig, sofern gewährleistet ist, dass auf

dem unmittelbar angrenzenden Grundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Auf der nicht überbaubaren Fläche ist pro Grundstück maximal eine Nebenanlagen bis 30 m³ umbautem Raum entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 3.20 (Nebenanlagen) zulässig.

Das Überschreiten der in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien und Baugrenzen ist ausnahmsweise bis max. 1,50 m zulässig, sofern es sich dabei um untergeordnete Teile oder Vorbauten von Gebäuden oder Anlagen handelt, die max. 5,00 m breit sind und die nachweislich nicht innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden können.

3.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nicht zulässig.

Die unter Ziffer 4.5 (Stellplatzverpflichtung) notwendigen Stellplätze sind in einer *Tiefgarage* nachzuweisen. Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück, auch außerhalb der Baufenster, zulässig. Ausnahmsweise sind Tiefgaragen im Bereich der privaten Grünfläche 1 bis zu einer maximalen Größe von 75 m² zulässig.

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur zur Unterbringung von Besucherparkplätzen innerhalb der Baufenster, zwischen Baufenstern sowie in den Gebäudevorzonen zwischen der festgesetzten Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken, die direkt von der Straße erschlossen werden, sind pro Zufahrt in einer Breite von maximal 6,00 m zulässig. Maximal 12,00 m sind zulässig für:

- Offene Stellplätze für Geschosswohngebäude, deren baurechtlich notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen sind.
- Offene Kundenstellplätze für gewerbliche Nutzungen.

3.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte

Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Fahrbahn, Gehweg,

Mischverkehrsfläche,

Fußweg & Radweg,

Öffentliche Parkierungsflächen,

Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,

Die Verkehrsgrünflächen wie Bankette, Wassergräben, Mulden und Böschungen sind durch Aussaat von Wildblumen, Böschungsrasen und Wildkräutern zu begrünen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).

Innerhalb der Verkehrsgrünfläche V_1 sind Anlagen zur Ergänzung der Freizeitnutzung, wie Pavillons, Sitzbänke, Spielgeräte usw. zulässig.

3.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.

3.9 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Trafostationen sind auf Verkehrsflächen sowie öff. Grünflächen in Abstimmung mit der Abt. Stadtplanung allgemein zulässig

3.10 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen zur Stromversorgung sind nur in unterirdischer Bauweise innerhalb der Verkehrsflächen zulässig. Leitungen im Verkehrsgrün sind nur ausnahmsweise und mit Zustimmung der Kommune zulässig.

3.11 Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen 1 - Grüner Anger -

Innerhalb der im Lageplan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag mittel- bis großkronige, standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in ihrer Qualität und Größe gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die übrigen Flächen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen und regelmäßig zu mähen.

Öffentliche Grünfläche 2 - Wegebegleitgrün -

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind gemäß Pflanzgebot 3 zur landschaftlichen Einbindung insgesamt als Wegebegleitgrün zu gestalten.

Private Grünfläche 1 & 2 - Grünanlage -

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche sind gemäß Pflanzgebot 4 zur landschaftlichen Einbindung insgesamt als Grünanlage zu gestalten.

3.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen)

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche für den Ausgleich (Streuobstwiese)

Die im Lageplan dargestellten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung insgesamt als Streuobstwiesen zu gestalten. Dabei pro 100 m² Fläche jeweils ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Flächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.).

Dächer: Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten: Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke intensiv zu begrünen.

Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur als Ausnahme zulässig.

Einfriedung: Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

3.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

GR - Gehrecht:

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

3.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (Lärmschutz)

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich des Plangebiets sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen die verkehrlichen Lärmeinwirkungen von der L 1060 / Bühlertalstraße erforderlich.

Aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich eine Einstufung in die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Abschnitte mit den Lärmpegelbereichen:

Kennzeichnung	Maßgeblicher Außenlärmpegel
L II	> 56 - 60 dB (A)
L III	> 61 - 65 dB (A)
L IV	> 66 - 70 dB (A)
L V	> 71 - 75 dB (A)
L VI	> 76 - 80 dB (A) der DIN 4109

Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 dimensioniert werden. Dieser Nachweis nach DIN 4109, der im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist, bezieht sich auf den maßgeblichen Außenlärmpegel in Anlage C1 der Geräuschimmissionsprognose (Anlage 6).

Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 (Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume/Büros & Unterrichtsräume/Seminarräume), an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst sicherzustellen, dass der auf die Tageszeit bezogene Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen auf maximal $L_r = 65$ dB(a) begrenzt wird.

3.15 Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Laubbäume -

Im Straßenraum sind gemäß Planeintrag mittel- bis großkronige (Konrad-Adenauer-Allee und Am Sonnenrain) bzw. mittelkronige (Nebenstraßen) standortgerechte Laubbäume mit mind. 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) – Hofbegrünung -

Pro Innenhof sind gemäß Planeintrag kleinkronige, standortgerechte Laubbäume mit mind. 16 – 18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 2 zu verwenden. Es sind offene Baumquartiere mit einer Mindestsubstratdicke von 70 cm zu schaffen.

Pflanzgebot 3 (PFG 3) – Wegebegleitgrün -

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind als Wegebegleitende Grünflächen mit einseitiger bzw. zweiseitiger Baumallee zur Randeingrünung und Durchgrünung des Plangebiets anzulegen.

Innerhalb der Grünflächen sind dafür gemäß schematischem Planeintrag und Pflanzgebot PFG 1 sowie Pflanzbindung Laubbäume zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die übrigen Flächen sind mit einer Extensivwiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot 4 (PFG 4) – Haller Vorgarten -

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind entsprechend der Infobroschüre der Stadt Schwäbisch Hall vom März 2021 zu gestalten.

Allgemeines Pflanzgebot (PFG) – Durchgrünung -

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume ist ein Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände von mindestens 18 – 20 cm (14 – 16 cm bei Obstbäumen) zu verwenden. Festgesetzte Einzelbäume (PFG 1) können auf die erforderliche Anzahl anzupflanzender Bäume angerechnet werden.

Sonstiges

Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

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

3.16 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein.

Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres in ihrer Qualität gleichartig zu ersetzen.

3.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (bei Straßen)

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich, auch ohne Einzeichnung im Lageplan zur Angleichung des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen.

3.18 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist, gemessen als absolute Höhe in m über Normalnull, entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Nach oben ist eine Abweichung bis 0,20 m über Straßenhöhe zulässig. Die EFH bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens.

3.19 Nebenanlagen

(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO BW handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Fassaden

Zulässig sind für Außenwände Verputz, Wandverkleidungen, Metall, Faserzement, Steinzeug, Keramik, Holzverkleidungen. PV-Anlagen als Wandverkleidung der Außenwände sind ebenfalls zulässig. Grelle und spiegelnde Materialien sind unzulässig. Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

Dächer

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- Flach- und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in Ziffer 3.2 des Textteils genannten untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten nicht zulässig.

Solaranlagen

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,00 m und einer Höhe von maximal 0,80 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen) zulässig.

Hinweis: In Bezug auf die am 1. Mai 2022 in Kraft tretende Landes-PV-Pflicht wird auf Ziffer 5.3 des Textteils verwiesen.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Zulässig sind Werbeanlagen:

- mit einer maximalen Gesamthöhe von 35 cm;
- an Fassaden nur als Einzelbuchstaben auf maximal 1/2 der jeweiligen Fassadenseite;
- als Einfahrtsstelen und Plakaträhmen (nur eine je Stätte der Leistung) mit jeweils maximal 5 m² Fläche zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- oberhalb der Erdgeschosszone,
- auf oder innerhalb von Dachflächen,
- an mehr als 2 Fassadenseiten,
- als Leuchtreklamen im MU,
- als freistehende Werbepylonen/Werbestelen,
- als Videowände oder Booster,
- mit wechselndem und bewegtem Licht.

Ausnahmsweise sind im Sondergebiet (SO) Abweichungen zulässig. Diese sind mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Begrünung der unbebauten Flächen

Alle unbebauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind - sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind - unversiegelt zu belassen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung laut §21a NatschG Baden-Württemberg nicht.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Tiefhöfe zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

An den Grenzen ist das Gelände stufenlos an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen.

Stützmauern

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Einfriedungen

Zulässig sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 0,80 m Höhe.

Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen, mit davor liegender Bepflanzung in gleicher Höhe, bis maximal 1,50 m Höhe, zulässig. Geschlossene, wandartige Elemente sind nicht zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu bepflanzen ist.

4.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Regenrückhaltung:

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

4.5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs.2 LBO)

Pro Wohneinheit sind als notwendige Stellplätze herzustellen:

- bei Wohnungen bis 75 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze,
- bei Wohnungen über 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze,
- bei Wohnungen über 75 m² Wohnfläche mit Mietpreisbindung 1,0 Stellplätze.

Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

Zusätzlich sind 10% der notwendigen Stellplätze als Besucherstellplätze oberirdisch herzustellen.

5 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

(§ 9 Abs.6 BauGB)

5.1 Denkmalschutz

(§ 20 DschG)

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Mitteljungsteinzeitliche Siedlung (um 4700 bis um 4500 v. Chr.)“, Listen-Nr 5. Entsprechende archäologische Funde wurden bei Begehungen dokumentiert bzw. geborgen. Bei Bodeneingriffen im kartierten Bereich, sowie eventuell in dessen Umfeld, ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Die Ergebnisse der im Rahmen des Verfahrens durchgeführten Sondierung zeigen bisher diverse Funde vor allem im westlichen Teilbereich (Anlage 5). Im Frühjahr 2023 sind weitere Untersuchungen und Bergungen im westlichen Teilbereich notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten gilt das gesamte Plangebiet als archäologisch frei.

Der Bereich des Kulturdenkmals ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ersichtlich.

5.2 Gehölzrodungen

(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. - 30.09. nicht zulässig.

5.3 Photovoltaik

(PVPf-VO)

Die Photovoltaikpflichtverordnung von Baden-Württemberg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

6 Pflanzlisten

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

6.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

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

6.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze)

Zur Umsetzung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sind die heimischen Pflanzen (fett geschrieben) zu nutzen. Für sonstige Bepflanzungen werden die ergänzenden insektenfreundlichen und klimaresilienten Gehölze empfohlen.

Großbäume, 20-30m

Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	
Ahornblättrige Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	Straßenbaum
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Straßenbaum
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>	Straßenbaum
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Straßenbaum
Ulme `New Horizon`	<i>Ulmus `New Horizon`</i>	Straßenbaum
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	Straßenbaum

Mittelhohe Bäume 10-20m

Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Straßenbaum
Purpur Erle	<i>Alnus spaethii</i>	Straßenbaum
Südlicher Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	Hausbaum
Amerikanischer Zürgelbaum	<i>Celtis occidentalis</i>	Hausbaum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Strauch
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Strauch
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Strauch

Dornenloser Lederhülsenbaum <i>Gleditsia triacanthos</i> `inermis`	Straßenbaum	
Schmalkronige Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> `Skyline`	Straßenbaum
Walnuss `Geisenheimer`	<i>Juglans regia</i> `Geisenheimer`	Hausbaum
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Hausbaum, Straßenbaum
Scharlach Apfel	<i>Malus tschonoskii</i>	Hausbaum
Weißer Maulbeerbaum	<i>Morus alba</i>	Hausbaum, Straßenbaum
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hausbaum
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	Straßenbaum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hausbaum
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Hausbaum
Japanischer Schnurbaum	<i>Sophora/Styphnolobium japonica</i>	Straßenbaum
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	Hausbaum
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Hausbaum
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Hausbaum
Ulme `Columella`	<i>Ulmus</i> `Columella`	Straßenbaum
Ulme `Dodoens`	<i>Ulmus hollandica</i> `Dodoens`	Straßenbaum
Ulme `Rebona`	<i>Ulmus</i> `Rebona`	Straßenbaum
Ulme `Lobel`	<i>Ulmus hollandica</i> `Lobel`	Straßenbaum
Kleine Bäume, bis 10m und	Großsträucher	
Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Feldhorn Elsrijk	<i>Acer campestre</i> Elsrijk	Straßenbaum
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>	Straßenbaum
Kugelhorn	<i>Acer platanoides</i> `Globosum`	Hausbaum
Rot-Ahorn	<i>Acer rubrum</i>	Hausbaum
Kupfer Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Hausbaum, Strauch
Erbsenstrauch	<i>Caragana arborescens*</i>	Hausbaum, Strauch
Japanischer Blumenhartriegel	<i>Cornus kousa</i>	Hausbaum, Strauch
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hausbaum, Strauch

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Schmalblättrige Ölweide	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Strauch
Gewöhnliches Pfaffenhütchen Euonymus europaeus*	Strauch	
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>	Hausbaum, Strauch
Gold-Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> `Sunburst`	Hausbaum, Straßenbaum
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium*</i>	Strauch
Gold Blasenbaum	<i>Koelreuteria paniculata</i>	Hausbaum
Gemeiner Goldregen	<i>Laburnum anagyroides*</i>	Hausbaum
Edelgoldregen	<i>Laburnum wateri</i> `Vossii`*	Hausbaum
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare*</i>	Strauch
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum*</i>	Strauch
Zierapfel `Red Sentinel`	<i>Malus</i> `Red Sentinel`	Hausbaum
Dreilappiger Apfel	<i>Malus trilobata</i>	Hausbaum
Eisenholzbaum	<i>Parottia persica</i>	Hausbaum
Frühe Zierkirsche	<i>Prunus accolade</i>	Hausbaum
Blut-Pflaume	<i>Prunus carasifera nigra</i>	Hausbaum
Zier-Kirsche	<i>Prunus sargentii</i> Rancho	Hausbaum
Schlehe	<i>Prunus spinosa*</i>	Strauch
Kleeulme	<i>Ptelea trifoliata</i>	Hausbaum
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica*</i>	Strauch
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula*</i>	Strauch
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Strauch
Schwarzer-Holunder	<i>Sambucus nigra*</i>	Hausbaum, Strauch
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa*</i>	Hausbaum, Strauch
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	Hecke/Solitär Haus
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Strauch*
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch*

* Achtung! ganz oder in Teilen giftig

7 Hinweise

7.1 Freiflächen- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 3.11, 3.16 und 3.17 sowie der örtlichen Bauvorschriften 4.1, 4.3 und 4.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

7.2 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

7.3 Bodenschutz / Erdmassenausgleich

Gemäß dem § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LkreiWiG soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist den Fachbehörden vorzulegen.

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 außerhalb der Altablagerung anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt - Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall, dass zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

7.4 Baugrund / Geologie

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses dient der überschlägigen Prüfung der Untergrundverhältnisse und ersetzt keine Einzelgutachten auf den Baugrundstücken. Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

7.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

7.6 Oberflächenwasser / Hochwasser

Das Baugebiet liegt in einem nur schwach geneigten Gelände. Trotzdem können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

Bei der Speicherung und Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sämtliche Dachflächen müssen in die neu zu erstellenden Oberflächenwasserkanäle entwässert werden.

7.7 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

7.8 Lärmschutz

Für das Plangebiet wurde eine Geräuschimmissionsprognose (Anlage 6) erstellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein urbanes Gebiet (MU) zu Teilen überschritten. Aus diesem Grund ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der davon betroffenen Baugrundstücke der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach den Vorschriften der DIN 4109-2016 dimensioniert werden. Neben baulichen Maßnahmen wie z.B. Schallschutzfenstern kann auch eine angepasste Grundrissgestaltung mit einer Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite zur Einhaltung der geforderten Werte beitragen. Für den Nachweis können die Lärmkarten der Geräuschimmissionsprognose (Anlage 6) mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln der Schallimmissions-

prognose verwendet werden. An Fassadenbereichen, an denen gesundheitskritische Beurteilungspegel anstehen, sind ausschließlich Grundrisse zulässig, die ausschließlich schutzwürdige Räume aufweisen, welche eine natürliche Belüftung jeweils von der lärmabgewandten Seite ermöglichen. Wo dies nicht möglich ist, sind die anstehenden Beurteilungspegel vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, Wintergräten, verglaste Laubgänge, Prallscheiben oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen auf das Schutzniveau von < 65 dB(a) tags bzw. < 55 dB(a) nachts zu reduzieren.

Die für einen konkreten Einkaufsmarkt tatsächlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind nach Vorlage einer konkreten Planung im Rahmen einer vertieften schalltechnischen Untersuchung zu bestimmen. Folgende Maßnahmen können nach aktuellem Stand zu einer Immissionsverträglichkeit führen:

- Einhausung der Warenandienung des Einkaufsmarktes.
- Be- und entladen bei geschlossenem Tor.
- Keine Andienung im Nachtzeitraum.
- Die Haustechnik des Gebäudes ist so zu dimensionieren, dass sie sich nicht pegelerhöhend auswirkt.
- Keine schutzwürdigen Räume direkt über der Zufahrt zur Parkebene oder Öffnung der Parkebene wird zurückversetzt oder die Ausfahrt überdacht.

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_st_at_geraete_1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

7.9 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

7.10 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

7.11 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

7.12 Baugeräte

Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2, Luftverkehr und Luftsicherheit zu beantragen.

8 Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	vom	06.10.2021
2.	Aufstellungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	vom	06.10.2021
3.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 (1) BauGB)	am	16.11.2021
4.	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) vom 17.11.2021	bis	10.12.2021
5.	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB) vom 04.11.2021	bis	03.12.2021
6.	Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschlüsse	am	18.05.2022
7.	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	23.05.2022
8.	Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB) vom 31.05.2022	bis	01.07.2022
9.	Erneute Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich erneuter Offenlagebeschlüsse	am	19.12.2022
10.	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	22.12.2022
11.	Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB) vom 30.12.2022	bis	23.01.2023
12.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	
13.	Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) und 7 LBO mit § 9 (4) BauGB)	am	
14.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	vom	

Stadt Schwäbisch Hall, den _____

gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler

Fachbereich Planen und Bauen