

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 0914-02
„Langäcker“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
Stand 04.07.2018

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
Nr. 0914-02
„Langäcker“

RECHTSGRUNDLAGEN

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 3 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl ist entsprechend der BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Hinweis: Die festgesetzte GRZ ist ein Maximalwert und kann durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster/Baugrenzen) eingeschränkt sein!

2.2 Gebäudehöhen/Höhe der baulichen Anlagen:

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan) ist bezogen auf den höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen + 0,25m.

Die Traufhöhe (Th) ist gleich dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachfläche, die Firsthöhe (Fh) ist gleich dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachflächen.

Die maximal zulässige Firsthöhe (Fh max.) gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die maximale zulässige Traufhöhe (Th max.) gilt für mindestens 80 % der Gebäudelänge.

Die festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen (Fh max.) dürfen auch durch sonstige bauliche Anlagen (z.B. freistehende Antennen o.ä.) nicht überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

Maßgebend für die zulässige Bauweise sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil.

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

ED = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbegrenzung. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 15 m nicht überschreiten.

E = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbegrenzung. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 25 m nicht überschreiten.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan).

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig.

Innerhalb von mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, auch Fußwege, haben diese einen Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen bzw. Firstrichtungen festgesetzt (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan).

6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1), (2) und (3) Nr. 2 BauNVO und § 21a (3) BauNVO)

Im WA 1 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der hierfür festgesetzten Flächen (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan) zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze (offene Stellplätze) sind im WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und auf den Flächen zwischen Straße und vorderer Baugrenze zulässig.

Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.

Im WA 2 sind oberirdische Garagen nicht zulässig.

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind im WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der hierfür festgesetzten Flächen (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan) zulässig.

Im WA 2 sind Tiefgaragen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

Im WA 2 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer ausgebaut.

Im WA 1 ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.

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

9.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenbeleuchtung im Plangebiet ist mit insektenfreundlichen Leuchten (geringe Lockwirkung, Grundausrichtung von oben nach unten, insektendicht usw.) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED-Technik, Natriumdampflampen o.ä.) auszuführen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass an das Plangebiet angrenzende Freiflächen und Grünflächen innerhalb des Plangebietes nicht angestrahlt werden.

9.2 Flächenversiegelung

Wege, nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sowie deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.

Tiefgaragen müssen mit einem min. 0,6 m hohen, fachgerechten Bodenaufbau vollständig überdeckt und dauerhaft vollflächig bepflanzt werden. Ausgenommen hiervon sind technische und zur Nutzungen erforderliche Teile der Anlagen (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Zu- und Abfahrten, Zu- und Abgänge).

9.3 Schutz des Oberbodens

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und ortsnah, möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück, wieder einzubauen.

9.4 Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (0-5°), die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, sind extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm und zusätzlicher Isolier- und Drainageschicht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

9.5 Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.

9.6 Bauzeitenbeschränkung

Die Rodung von für Brutvögel als Nistplatz und für Fledermäuse als Tagesversteck genutzten Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar erfolgen.

Die Baufeldfreimachung zur Erschließung des Plangebietes darf daher nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zwischen dem 01. August und dem 28./29. Februar erfolgen.

10. **Geh- Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR 1 = Zugunsten der Versorgungsträger zur Führung und Unterhalt von Leitungen.

Innerhalb der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

Die Flächen sind von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.

11. **Maßnahmen zum baulichen Schallschutz** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegten Bereiche des Plangebietes geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb dieser Bereiche ist für schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109) nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden (diese Forderung beinhaltet lediglich einen Schutznachweis, der – so wie der Wärmeschutznachweis auch – für jedes Einzelvorhaben nach DIN 4109 zu erbringen ist). Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der dargestellten Außenlärmpegel zu bestimmen.

Von den im Planbereich dargestellten, unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung ermittelten Außenlärmpegeln kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn für das jeweilige Bauvorhaben eine qualifizierte Schalltechnische Untersuchung mit Nachweis der geänderten Außenlärmpegel (z.B. wegen zwischenzeitlich vorhandener Abschirmung o.ä.) vorgelegt wird.

12. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

12.1 Pflanzgebot Einzelbäume (Plandarstellung)

An den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Standorten sind geeignete standortgerechte heimische Straßenbaumarten entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Von den eingetragenen Pflanzstandorten kann aus verkehrstechnischen, technischen, betrieblichen und funktionalen Gründen abgewichen werden.

12.2 Pflanzgebot Einzelbäume auf den Privatgrundstücken (ohne Plandarstellung)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Plan dargestellte Pflanzgebote für Einzelbäume sind darauf anzurechnen.

12.3 Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1)

Auf 50 % der festgesetzten Fläche je Baugrundstück sind Gehölzgruppen entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen (mit Ausnahme von Einfriedungen) zulässig.

12.4 Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 2)

Die festgesetzte Fläche ist zu 80 % je Baugrundstück mit Gehölzen entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen (mit Ausnahme von Einfriedungen) zulässig.

12.5 Einpflanzung der Flächen für Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu gestalten.

12.6 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu gestalten.

12.7 Pflanzliste

Die zu verwendenden Bäume und Sträucher werden im Umweltbericht näher definiert.

13. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

13.1 Pflanzbindung Einzelbäume/Flächenhafte Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan eingetragenen Bäume und Gehölzstrukturen sind zu erhalten, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang möglichst artgleich oder mit geeigneten standortgerechten heimischen Gehölzen- oder Streuobstbäumen (gem. Pflanzliste Umweltbericht) zu ersetzen.

14. 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.

gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Stadt Schwäbisch Hall, den 04.07.2018
Fachbereich Planen und Bauen

Holger Göttler

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 0914-02
„Langäcker“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Stand 04.07.2018

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 0914-02 „Langäcker“

Rechtsgrundlagen

Es gilt:

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Garagen sind zusätzlich zu den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis max. 5° zulässig.

1.2 Dachdeckung

Dachdeckung von Satteldächern ist nur mit naturfarbenen roten oder rotbraunen Ziegeln und Dachsteinen zulässig.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

1.3 Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Flächige Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind nur auf Dachflächen von Satteldächern zulässig, müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,25 m über diese hinausragen.

1.4 Dachgauben/Dacheinschnitte

Einzelne stehende Dachgauben mit stehenden Fensterformaten sind zulässig.

Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf der selben Dachfläche nicht kombiniert zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 50% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.

Der Abstand dieser zum Dachrand darf 1,5 m nicht unterschreiten (gemessen auf der Dachfläche).

1.5 Fassaden

Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Holzverkleidungen in Teilbereichen sind zulässig.

Hinweis: Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

1.6 Carports

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Carports so zu gestalten, dass in der Vertikalen höchstens die rückwärtige Seite, sowie bei direkt aneinandergebauten

Carports auf benachbarten Grundstücken die Trennwand geschlossen ausgeführt werden. Die restlichen Seiten sind offen auszuführen.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten und sind nur am Gebäude und in der Erdgeschosszone zulässig.

Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Alle nicht bebauten und nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen, Freisitze und Stellplätze genutzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

4. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 74 (1) Nr. 1 u. Nr. 3 LBO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die der technischen Versorgung dienenden oberirdischen baulichen Anlagen sowie Sammelplätze für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter umseitig, mit Ausnahme der zum Zugang erforderlichen Flächen, mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) einzufassen.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und der freien Landschaft sind nur in Form von Hecken und Drahtzäunen mit davorliegender Bepflanzung, entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen in gleicher Höhe wie der dahinterliegende Drahtzaun, bis max. 1,0 m Höhe bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante oder das angrenzende bestehende Gelände zulässig.

Geschlossene, wandartige Einfriedungen sind nicht zulässig!

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.

6. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Außenantenne/Satellitenempfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig.

Außenantennen/Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig.

7. Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

8. Stellplätze (§ 74 (3) LBO)

Für Wohneinheiten bis 75 m² ist jeweils 1 Stellplatz herzustellen. Für Wohneinheiten größer 75 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern (§ 74 (3) Nr. 1 LBO, § 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen höhengleich an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen anzuschließen.

Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang (Geländemodellierungen) sind nur zur Gestaltung von Spielplätzen, zur Anhebung von Wohnungsgärten, zur Anhebung von mit Tiefgaragen unterbauten Bereichen, zur Herstellung von barrierefreien Zugängen zu den Gebäuden, zum Anschluss der Grundstücke untereinander zulässig.

Stützmauern zur freien Landschaft oder zu öffentlichen Grünflächen hin sind nicht zulässig. Zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen sind die Baugrundstücke durch flachgeneigte Böschungen (maximale Neigung 1:3) auf das angrenzende Geländeniveau anzugleichen.

gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Stadt Schwäbisch Hall, den 04.07.2018
Fachbereich Planen und Bauen

Holger Göttler

HINWEISE

zum Bebauungsplan Nr. 0914-02 „Langäcker“ und
zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Treten im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage ist umgehend das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart zu benachrichtigen.

2. Regelung zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen gelten die Vorgaben der DIN 19731. Demnach anfallendes Bodenmaterial ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen ist (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 abzustimmen.

Im Fall, dass zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Treten Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen auf, ist umgehend das Landratsamt Schwäbisch Hall hinzuzuziehen.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper), die von pleistozänem Lösslehm unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

4. Baugrunduntersuchungen

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Grundstücksentwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

6. Planergänzende Normen und Richtlinien

Die im Textteil des Bebauungsplans genannten Normen und Richtlinien, d.h. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und DIN 4109, können bei der Stadt Schwäbisch Hall im Baurechtsamt eingesehen werden.

7. Straßenabstand Kreisstraße

Gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg sind im Abstand von 15 m zum Straßenrand der Kreisstraße keinerlei baulichen Anlagen (auch keine Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO usw.) zulässig.

8. Landwirtschaft

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sind landwirtschaftliche Immissionen, wie etwa Lärm, Gerüche und Staubentwicklung ortsüblich und hinzunehmen.

9. Gutachten

Im Zuge der Planaufstellung wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Geräuschimmissionsprognose, Berichtsnummer 16558 SIS (RW Bauphysik, 28.02.2018)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, (Ingenieurbüro Blaser, 12.03.2018)

Diese Fachgutachten liegen als Anlagen der Begründung zu diesem Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht (saP) bei.

10. Umweltbericht

Der Begründung des Bebauungsplans liegt als gesonderte Teil ein Umweltbericht bei (gem. § 2a BauGB).

11. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen und Regelungen außer Kraft.