

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0318-01/07
„Mittelhöhe Änderung Krone Areal“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
zum BEBAUUNGSPLAN

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN

NR. 0318 – 01/07 „MITTELHÖHE ÄNDERUNG KRONE AREAL“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2017 (BGBl. I S. 2253).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
5. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 21. November 2017 (GBL. S. 612, 613).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

a) Einschränkungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist als Eintragungen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung ersichtlich.

- 2.2 **Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) für Gebäude**
(§ 17 Abs. 2 BauNVO)
- Die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist für Gebäude im Teilbereich WA 2 bis zu einer GRZ von 0,7 und bis zu einer GFZ von 2,1 zulässig.
- 2.3 **Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen**
(§ 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauNVO)
- a) Bauliche Parkieranlagen, die von der Geländeoberfläche überdeckt werden (Tiefgaragen), dürfen entsprechend § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO die gesamt zulässige Grundflächenzahl bis 0,8 überschreiten.
- b) Stellt die Tiefgarage ein zusammenhängendes Bauwerk als Gemeinschaftsanlage für mehrere Wohngebäude dar, darf für Grundstücke, die notwendigerweise (entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO) mehr als 80% unterbaut werden, eine Überschreitung der GRZ auf 1,0 für Tiefgaragen zugelassen werden.
- 2.4 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)**
- Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (ü NHN) in den Einzeichnungen der Planzeichnung ersichtlich.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird als Firsthöhe festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist generell am höchstgelegenen Punkt des Dachfirstes zu messen.

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

- 3.1 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- a) Im Teilbereich WA 1:
o = offene Bauweise
- b) Im Teilbereich WA 2:
g = geschlossene Bauweise

- 3.2 **Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
- Gebäudekörper sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Bauteilen (wie beispielsweise Balkone oder Vordächer) ist im Teilgebiet WA 2 bis zu 2 m Überstand gestattet.

4. STELLUNG DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist gemäß den Richtungspfeilen in der Planzeichnung einzuhalten. Der First des Hauptdaches ist entlang der angezeigten Pfeile auszurichten.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

a) Nebenanlagen

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der Baufelder zulässig:

- Die für den Betrieb der Tiefgarage notwendigen Anlagen
- Einhausungen für die Lagerung des Hausmülls
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Gehhilfen
- Je Gebäudeeinheit ein Gartengeräteschuppen mit einer Kubatur von höchstens 40 cbm.

Innerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) werden die Standorte vom VEP bestimmt. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies der VEP vorsieht.

Alle sonstigen Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

b) Stellplätze, Carports und Garagen

Nicht überdeckte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig. Zur Kennzeichnung gilt:

ST	=	nicht überdeckter Stellplatz
CP	=	überdachter Stellplatz (Carport)
GA	=	Garage

c) Tiefgaragen

Bauliche Parkieranlagen, die von der Geländeoberfläche überdeckt werden (Tiefgaragen) sind innerhalb der Gebietsgrenzen des Allgemeinen Wohngebiets zulässig.

6. VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Schalt- und Steuerungsanlagen

Die im Plan eingezeichneten Versorgungsflächen dienen der Unterbringung von Anlagen für die jeweiligen Versorgungsträger.

7. FÜHRUNG VON LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

8. VERKEHRSFLÄCHEN UND HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

- a) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung ersichtlich. Ein abweichender Verlauf der Fußwege ist zulässig. Standort, Ausgestaltung und Flächengröße der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkierungsflächen) dürfen geringfügig von den Einzeichnungen der Planzeichnung des Bebauungsplans abweichen.
- b) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Anbösungen, Abgrabungen, Stützbauwerke sowie die Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
- c) Private Verkehrsflächen sind zu jeder Tages- und Nachtzeit zugänglich beziehungsweise befahrbar zu halten.

9. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

a) Parkieranlagen

Für die nach den örtlichen Bauvorschriften vorgeschriebenen Stellplätze, die in Tiefgaragen nachzuweisen sind, sind nach Art und Umfang geeignete Anlagen als Gemeinschaftsanlagen unterirdisch herzustellen.

10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR 1

Gehrecht 1

Die im Plan mit Planzeichen GR 1 gekennzeichnete Fläche ist mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten.

GR FR LR 2

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2

Die im Plan mit Planzeichen GR FR LR 2 gekennzeichnete Fläche ist mit Gehrechten für die Allgemeinheit, mit Fahrrechten für Anlieger, Versorgungsträger und Entsorgungsträger sowie mit Leitungsrechten für die Versorgungsträger und anliegende Nutznießer zu belasten.

11. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a) Entwässerung Bühlertalstraße

Innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses ist der entlang der Bühlertalstraße bestehende Entwässerungsgraben fortzuführen. Die Flächen dienen zur Einleitung, Rückhaltung und Versickerung des auf der Bühlertalstraße anfallenden Oberflächenwassers.

b) Umgang mit Niederschlagswasser auf privaten Flächen

Die Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser auf privaten Flächen sind in den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan ersichtlich.

12. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

12.1

Öffentliche Grünflächen

- a) In den in der Planzeichnung festgelegten Flächen werden zum Zwecke der Regenwasserableitung und als Straßenbegleitgrün öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- b) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Anlagen zum Lärmimmissionsschutz sowie zur Retention, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

12.2

Private Grünflächen

- a) Die in der Planzeichnung festgelegten Bereiche sind als Rasenflächen oder Staudenbeete beziehungsweise als Streuobstwiesen auszuführen. Sie dienen im Bereich des südlichen Fußweges als Erholungs- sowie als Ausgleichsflächen für Obstbäume. In den Bereichen entlang der Straßen dienen sie als Begleitgrün. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- b) Innerhalb der privaten Grünflächen sind Anlagen zum Lärmimmissionsschutz, Wege, Spielgeräte sowie Anlagen zur Retention, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

13.1

Versickerungsfähige Stellplätze und Zufahrten

Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten sind zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig herzustellen.

- 13.2 **Bodenaushub**
- a) Das Abgraben von Erdboden ist auf das nötige Mindestmaß zu beschränken.
 - b) Soweit möglich ist unbelastetes Erdmaterial von Ausgrabungen für eventuell beabsichtigte Aufschüttungen wiederzuverwenden.

- 13.3 **Schutz der Fauna**
- a) Die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (beispielsweise warmweiße LED-Leuchten oder Natrium-dampf- Hochdrucklampen) auszuführen.
 - b) Hecken und Einfriedungen am Rande zu festgesetzten Grünflächen sind so anzulegen, dass diese von Kleintieren wie beispielsweise Igel überwindbar sind.

- 13.4 **Schutz des Kleinklimas**
- a) Unbebaute Flächen, die nicht zur Erschließung, Parkierung oder als Terrassen genutzt werden, sind flächendeckend zu begrünen und versickerungsfähig anzulegen. Kiesgärten sind unzulässig.
 - b) Flachdächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.

14. **BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 14.1 **Baustoffe**
- Baustoffe und Bauteile, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

15. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 15.1 **Pflanzgebot von Einzelbäumen P1**
- Es sind insgesamt 19 Obstbäume gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig. Die Anzahl der Bäume darf nicht reduziert werden.
- Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm-mittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Es sind hochstämmige Obstbäume (alte Sorten) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Der Pflanzabstand zwischen den Baumstandorten beträgt mindestens 8 m und höchstens 12 m.

Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang (StU) mindestens 16-18 cm.

15.2

Pflanzgebot von Einzelbäumen P2

Auf den die öffentliche Verkehrsflächen begleitenden Grünflächen ist je Pflanzgebot ein Laubbaum zweiter oder dritter Ordnung entlang des Straßenraums mit einem Abstand von mindestens 2 m zur öffentlichen Erschließungsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig. Die Anzahl der Bäume darf nicht reduziert werden.

Es sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Pflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, StU 16-18 cm. Die Baumscheibe von mindestens 5 qm ist zu begrünen.

15.3

Pflanzgebot von Hausbäumen

Pro angefangenen 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (14-16 cm bei Obstbäumen) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

16. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

16.1

Pflanzbindung von Einzelbäumen

- a) Die in der Planzeichnung mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch gleichwertige Obstbäume zu ersetzen.

Es sind hochstämmige alte Baumsorten zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Baumstandorten beträgt mindestens 8 m und höchstens 12 m. Mindestqualität: Hochstamm, StU mindestens 16-18 cm.

- b) Anstelle der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindung „Baumerhalt: Ausgleich Obstbaum“ kann eine alternative Obstbaumbindung für einen der innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Obstbäume gewählt werden. Die alternative Obstbaumbindung muss zur im Bebauungsplan aufgezeigten Obstbaumbindung gleichwertig sein.

17. VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

17.1

Lärm

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zum Schutz vor störenden Verkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Beurteilungspegel sind in der beiliegenden Geräuschimmissionsprognose ersichtlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel nach den Regeln der DIN 4109 dimensioniert werden.

In schutzwürdigen Räumen, an welche höhere Beurteilungspegel als 45 DB(A) im Nachtzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

18. AUFSCHIEBEND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

18.1

Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3a BauGB)

- a) Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Inhalte sind bindend. Alle anderen Zulässigkeiten, die auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Plangebiet zulässig wären, sind solange unzulässig, bis entweder:
 - Das Vorhaben des VEP vollendet ist
 - oder
 - Der Durchführungsvertrag der Stadt Schwäbisch Hall mit dem Vorhabenträger nach den darin beschriebenen Vereinbarungen zum Rücktritt oder auf gesetzlicher Grundlage aufgelöst wird.
- b) Änderungen am VEP sind jederzeit möglich, sofern diese den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

B: HINWEISE

18. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

19.1

Fund von Kulturdenkmälern (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Mitteljungsteinzeitlicher Siedlungsplatz (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 – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (beispielsweise: Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (beispielsweise: 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 - Archäologische Denkmalpflege - mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch eine geeignete Grabungsfirma durchgeführt werden. Diese Maßnahme bedarf einer Nachforschungsgenehmigung durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD). Zur Klärung der fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung an und unterstützt bei Bedarf durch Erstellung eines Leistungsverzeichnisses für die Ausschreibung an geeignete Fachfirmen.

Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmäler durch den Planungsträger finanziert werden.

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

19.2

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

(§ 34 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz)

Gegen eine Verunreinigung des Grundwassers bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften durch wassergefährdende Stoffe – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen. Das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe – VAwS) vom 11.02.1994 (GBl. S. 182), zuletzt geändert am 25. Januar 2012 (GBl. Nr. 3, S. 65) geregelt.

19.3

Grundwasser (§ 37 Wassergesetz für Baden-Württemberg)

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen des Grundwasserstandes durchzuführen. Darin sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden. Dieses geotechnische Gutachten sollte insbesondere Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten.

19.4

Vermeidung von Tötungstatbeständen

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Sollten Rodungs- oder Abholzmaßnahmen vorgenommen werden, sind diese gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Um Tötungsdelikte von Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.

19.5 Bauschutzbereich für Flugverkehr

(§ 12 Abs. 3 Nr. 1a und § 17 Luftverkehrsgesetz)

Das Plangelände befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall (EDTY). Gemäß § 17 LuftVG ist bei jedem Bauwerk, welches in diesem Bereich errichtet werden soll, vorab die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass die maximal möglichen Gebäudehöhen auch durch Dachaufbauten (wie Aufzugschächte, Antennen, Schornsteine etc.) aus Gründen der Luftsicherheit nicht überschritten werden dürfen. Ebenso sind Baugeräte, welche in die Höhe ragen (wie Kräne, Betonpumpen etc.), vorab über die Luftfahrtbehörde genehmigen zu lassen.

Ebenso ist mit Fluglärm durch an- und abfliegende Hubschrauber zum Diakonie-Klinikum Schwäbisch Hall sowie durch den Sonderlandeplatz Schwäbisch Hall Weckrieden zu rechnen. Die Schallbelastung wurde vom Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH eingeschätzt und in der Planung berücksichtigt. Es bestehen keine Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

20. SONSTIGE HINWEISE

20.1 Lärm

Dem Bebauungsplan liegt die Geräuschemissionsprognose des Büros rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 3.12.2019 zugrunde.

20.2 Anforderungen an den Bau von Photovoltaikanlagen

Für den Betrieb von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen, Sicherungssysteme auf dem aktuellen Stand der Technik zur Notabschaltung für den Brandfall herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

20.3 Fernwärme

Es wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet mit Fernwärmevorrang vorbereitet wird.

Das Vorhaben der Vorhabenträgerin wird mit Fernwärme erschlossen.

20.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen einzuholen. Sollten Belastungen des Erdbodens festgestellt werden, sind die jeweiligen Maßnahmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall (Bau- und Umweltamt) abzustimmen.

20.5

Hinweise zu Bodenaushub und Bodenarbeiten

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.

Es wird dringend empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

20.6

Retention und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

20.7

Hochwassergebiete

Sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich nach der Überflutungsflächenkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (Stand: Dezember 2013) keine Überflutungsflächen der Kategorien HQ10, HQ50, HQ100 oder HQ extrem.

- 20.8** **Eingriff- und Ausgleich**
- Im Geltungsbereich ist auf dem Flurstück Nr. 285/5 eine Naturausgleichsfläche für ein vorheriges Bauvorhaben außerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebiets vorhanden. Die Ausgleichsmaßnahme der beanspruchten, ca. 500 qm großen Fläche umfasst 20 heimische Obstgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm. Innerhalb des Plangebiets konnte davon 1 Baum erhalten werden. 19 Bäume müssen in gleicher Qualität im Plangebiet neu gepflanzt werden. Siehe hierzu die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Büros Traub Landschaftsarchitektur vom 06.04.2020.
- 20.9** **Katastergrundlage**
- Die Katastergrundlage ist ein Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Schwäbisch Hall mit Aktualität vom 24.8.2020.
- 20.10** **Telekommunikationsleitungen**
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.
- 20.11** **Vorhaben- und Erschließungsplan**
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Dieser ist in den Anlagen zum Bebauungsplan ersichtlich.

AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KRISCHPARTNER

Schwäbisch Hall, den

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

.....
Holger Göttler,
Fachbereich Planen und Bauen

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de