

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0313-01/23  
„SOLPARK ÄNDERUNG STAUFFENBERGSTRASSE“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN

## **Rechtsgrundlagen**

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370), berichtigt am 12.04.2018 (BGBl. I S. 472).

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

#### **GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO (3. Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)**

Die maximale Größe der Grundflächen baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 als Maximum festgesetzt.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Gemäß Planeinschrieb gelten für Gebäude und Gebäudeteile

##### **2.2.1 maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) = 9,0 m**

gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut bzw. Oberkante Attika

##### **2.2.2 Diese Höhe kann überschritten werden mit technisch bedingten Aufbauten bis 3,0 m über TH<sub>max</sub>.**

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):

Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise; die Länge der Hauptgebäude wird nicht beschränkt.

- 
4. **Höhenlage** (§ 9 (3) BauGB)  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für Gebäude wird auf die vor dem jeweiligen Grundstück liegenden gemittelten Höhe der Straßenachse festgesetzt und kann maximal um 0,50 m überschritten werden.
  5. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Bau-  
grenzen festgesetzt.
  6. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Die Längsseiten der Hauptbaukörper sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen  
zu stellen.  
Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen  
werden.
  7. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)  
Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
  8. **Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 (1) 11 BauGB)  
Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche Grundstückszu- und -ausfahrten  
nicht zugelassen.
  9. **Versorgungsflächen** (§ 9 (1) 12 BauGB)  
Fläche für Anlagen der Elektrizität.
  10. **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)  
Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichsfläche‘ festgesetzt.
  11. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 (1) 20) BauGB  
Folgende Maßnahmen und deren Einhaltung werden festgesetzt und sind vom jeweiligen Bauwilligen  
auf seinem Grundstück so frühzeitig umzusetzen, dass sie vor Baubeginn abgeschlossen und behördli-  
cherseits anerkannt sind.
    - 11.1 **Vermeidungsmaßnahmen:**
      - V 1: Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen,  
ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, das ggf. mit einem Bauzaun  
abzugrenzen ist.
      - V 2: Soweit möglich Erhalt der Bäume im Bereich des Plangebiets, insbesondere der älteren Linde beim  
Gebäude Stauffenberg-Straße 26, die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu  
beschränken.
      - V 3: Die etwaige Rodung von Gehölzen muss in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und 28./29.  
Februar erfolgen.
-

**11.2 Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):**

CEF 1: Bei Abbruch bzw. Veränderungen an Bestandsgebäuden sind Ersatzquartiere für Höhlen-, Halbhöhlen- und Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Feld- und Haussperling sowie Mauersegler, z.B. Fa. Schwegler) innerhalb des Geltungsbereichs bzw. unmittelbar angrenzend (jeweils drei Nistkästen pro verlorener Brutstätte) anzubringen.

Die Standorte sind im Vorfeld der Baumaßnahmen festzulegen. Nach Anbringung ist dem Landratsamt Schwäbisch Hall unaufgefordert ein Plan über die Standorte der Nistkästen vorzulegen.

Umfang und Notwendigkeit der o.g. CEF-Maßnahme sind vor einer Baumaßnahme durch Erhebung im Einzelfall nachzuweisen und es sind die Ersatzmaßnahmen in Abhängigkeit vom Vorkommens der entsprechenden Arten räumlich und quantitativ festzulegen; die Wirksamkeit der Maßnahme ist anschließend vor dem baulichen Eingriff nachzuweisen.

**12. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)****12.1 Dachbegrünung**

Flachdächer von Gebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen; die Substratstärke muss mindestens 10 cm bzw. die Wasseraufnahmekapazität muss gemäß Herstellernachweis mind. 35 l/m<sup>2</sup> im Gesamtaufbau betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten

Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist zulässig.

**12.2 Gliederung von offenen Stellplatzflächen**

Stellplatzreihen unmittelbar entlang der öffentlichen Straßenräume sind jeweils nach 5 Stellplätzen durch Pflanzflächen mit einer Mindestgröße von 10,00 m<sup>2</sup> zu unterbrechen. Die Pflanzfläche ist mit einem Laubbaum-Hochstamm (s. Pflanzenliste 1), Pflanzgröße Stammumfang 18-20 cm zu bepflanzen und die Bodenfläche mit einer Gras-/Kräuter-Unterpflanzung zu versehen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**12.3 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)**

Die gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzflächen (Pfb) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind bei Abgang in räumlicher Nähe zum Altstandort mit der gleichen Art (japanische Zierkirsche) oder durch die heimische Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

Über den Erhalt von Bestandspflanzen hinaus ist die Fläche mit vier weiteren Bäumen (*Prunus avium* / Vogelkirsche) zu ergänzen.

**13. Pflanzenlisten****13.1 Pflanzenliste 1: Bäume**

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Purpur-Kastanie
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (Weißbuche)
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo

Juglans regia	Walnuss
Malus (veredelte Sorte)	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „Nigra“	Blutpflaume
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
und Obstbäume (Hochstamm)	

### 13.2 Pflanzenliste 2 – Sträucher

botanischer Name	deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## **Hinweise**

### **1. Planungsgrundlagen**

Für das Plangebiet liegt bei der Stadt Schwäbisch Hall eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung - Habitatpotentialanalyse“ vom 12.06.2019 und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 03.09.19 zur Einsicht vor.

### **2. Grundwasserschutz/ Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeupers und Unterkeupers, welche als Grundwassergeringleiter zu charakterisieren ist.

Seitens des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) wird darauf hingewiesen, dass unter den quartären Schichten höchstwahrscheinlich direkt die Gesteine des Unterkeupers folgen, welche z.T. als Grundwasserleiter ausgebildet sein können.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

### **3. Geotechnik**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4. Denkmalschutz**

Wer im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

### **5. Altlasten**

Die Beseitigung der festgestellten Altlasten und Kampfmittel auf dem Plangelände erfolgte bereits und wurde im Jahr 2000 zum Abschluss gebracht. Sollten darüber hinaus weitere Altlasten gefunden werden hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen. Deshalb ist bei Baumaßnahmen eine Aus-hubüberwachung durch einen dafür befähigten Sachverständigen erforderlich.

### **6. Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall – Hessental**

Das Baugebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall – Hessental. Bauvorhaben sind vor Beginn der Zivilen Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart,

Referat 46) vorzulegen!

#### 7. Ausgleichsmaßnahmen

Die für den Ersatzausgleich gemäß EA-Bilanzierung vom 03.09.19 erforderlichen Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs durch die Festsetzung, Sicherung und Erweiterung des bestehenden Kirschenhains umgesetzt. Ein darüber hinaus ermitteltes Defizit von 3.005 Ökopunkten wird mit dem Öko-konto der Stadt Schwäbisch Hall ausgeglichen.

### Aufhebung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Solpark Änderung Stauffenbergstraße“ treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs alle bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Schwäbisch Hall, den

gef. **AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung  
Stuttgart / Waiblingen

Holger Göttler  
Fachbereich Planen und Bauen

#### Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.