

Stadt: Schwäbisch Hall
Gemarkung: Tüngental

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Zeilwiesen – SO Hotel“ Nr. 2015-02

Maßstab 1 : 500

Entwurf

Projektnummer: 1 2015 0408



Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel. 07131.58230-0
Fax 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 28.08.2017

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	05.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	21.10.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 24.10.2016 bis	04.11.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 24.10.2016 bis	04.11.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	11.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am

Ausgefertigt: Schwäbisch Hall, den.....

Hermann-Josef Pelgrim, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....
Zur Beurkundung:

Peter Klink, 1. Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen: § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99,100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan

„Zeilwiesen – SO Hotel“ Nr. 2015-02

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) Sondergebiet 1 (SO 1) „Hotel“ gemäß § 11 (2) BauNVO.

Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften einschließlich diesem Zweck dienende Nebenanlagen, sowie zwei Betriebswohnungen.

b) Sondergebiet 2 (SO 2) „Hotel“ gemäß § 11 (2) BauNVO.

Zulässig ist ein Betriebswohnhaus inklusive Bürotrakt und Stallungen, sowie gastronomisch genutzte Nebengebäude.

c) Sondergebiet 3 (SO 3) „Hotel“ gemäß § 11 (2) BauNVO.

Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften einschließlich diesem Zweck dienende Nebenanlagen, sowie acht Ferienwohnungen.

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

Siehe Planeinschrieb

a) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§19 (4) Satz 3 BauNVO).

Im Bereich SO 2 sind Überschreitungen nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO (50%-Regelung) nicht zulässig.

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull (m ü NN), festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen, für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachflächen maßgebend.

Technisch notwendige Aufbauten sind ausgenommen.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise 1.

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 46 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₁). Auf Festsetzung 2.1 d) wird verwiesen.

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise 2.

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 19 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₂).

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

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Terrassen bzw. vergleichbar genutzte befestigte Flächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Garagen, offene und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Garagen – eingeschossig – und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

b) Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

c) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Nebenanlagen) zulässig.

1.7 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Nutzungszweck siehe Planeinschrieb.

Zulässig sind zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen, die zur Pflege dienen bis zu einer Größe von max. 30m².

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

a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.

c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

- f) Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist durch seltenere Mahd als Fettwiese zu entwickeln. (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Kapitel 3.2)
- g) Am westlichen Rand der im Plan mit der Nutzung „private Tierhaltung“ vorgesehenen privaten Grünfläche ist eine Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Kapitel 3.2, Artenempfehlung: siehe Anhang zum Umweltbericht)

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- a) Die im Lageplan mit „LR WV“ dargestellten Flächen sind zur Führung und Unterhaltung einer Wasserversorgungsleitung mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers zu belasten.
- b) Die im Lageplan mit „LR T“ dargestellten Flächen sind zur Führung und Unterhaltung einer Telekommunikationsleitung mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers zu belasten.

1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

- a) Im Plangebiet werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit im Bereich einer abgegangenen Ziegelhütte (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 7M) berührt. Das archäologische Relevanzgebiet ist nachrichtlich im Planteil dargestellt.
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 DSchG). Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. 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 (§ 43 (6) WG).
- c) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen. Auf die Möglichkeit hoch stehenden Grundwassers wird hingewiesen.
- d) 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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- e) Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
- f) Im südlichen Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen gewährleistet sein. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsleitungen jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten 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 informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- g) Im Plangebiet ist mit erhöhten Immissionswerten aus der vorhandenen landwirtschaftlichen Tierhaltung zu rechnen. Es wird die Erstellung eines Geruchsgutachtens im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens empfohlen.
- h) Im Plangebiet befindet sich der Altstandort (AS) „Tankstelle Veinau-Nord“ (Objekt-Nr. 572). Die Tankstelle wurde im Jahr 1955 errichtet und über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren betrieben. Danach befanden sich die Tanks weitere ca. 12 Jahre hinweg im

Boden, bevor sie im Zuge der endgültigen Stilllegung gereinigt wurden. Besonderheiten wie Leckagen oder Unfälle sind nicht bekannt. Verunreinigungen im Bereich der Tanks und der Betankungsfläche durch Handhabungs- und Überfüllungsverluste sind nicht auszuschließen. Es ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um einwandige Behälter handelte. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung liegt derzeit keine Exposition vor. Bei einer evt. Entsiegelung bzw. höherwertigen Folgenutzung der Fläche könnte es allerdings zu einer Beeinträchtigung von Wirkungspfaden kommen.

Es bestehen somit Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 (1) der BBodSchV. Die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch wurden im Rahmen der Nacherhebung auf Beweisniveau 1 mit „B“ (Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition) eingestuft.

- i) Die Rodung der Gehölze darf nur im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und dem 01.März erfolgen.
- j) Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Im Zuge der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in Boden eingetragen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zeilwiesen – SO Hotel“
Nr. 2015-02:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.

Die Festsetzungen des Planteils bezüglich Dachform und –neigung sind bei Nebenanlagen ebenfalls einzuhalten.

b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun. Glänzende und reflektierende Dachdeckungselemente sind nicht zulässig. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen.

c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Dies gilt auch für Bestandteile der Dachaufbauten und sonstige angebrachte Verkleidungen (z.B. Kamin).

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

d) Baukörper über 30 m sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) oder durch Wandbegrünung in ihrer Längsentwicklung zu gliedern (Artenempfehlung entsprechend Anhang zum Umweltbericht).

2.2 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen, d.h. oberhalb der Traufkante bzw. dem Ortgang, sind unzulässig.

b) Die maximale Gesamthöhe der Werbeanlagen beträgt 35 cm. Es sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

c) Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf maximal 2/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen, jedoch nur auf maximal zwei Fassadenseiten.

d) Selbstständige Werbeanlagen in Form von Stelen sind nur bis zu einer Höhe von 4,5 m und einer Breite von 1,5 m zulässig. Sie dürfen angestrahlt werden, selbstleuchtende Stelen sind nicht zulässig.

e) Die Anzahl von zulässigen Fahnen wird begrenzt auf drei.

f) Großflächenwerbeanlagen sind nicht zulässig.

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

h) Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass Blendwirkung ausgeschlossen ist.