

## STADT SCHWÄBISCH HALL

### BEBAUUNGSPLAN „SONNENRAIN – TEILBEREICH 1“ (NR. 0319-02)

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL)

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S.582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.5.2009 (BGI. S.185).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird durch den Lageplan mit Datum vom 20.5.2016 bestimmt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- a) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- b) Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Fußweg, Parkplätze, Grundstückzufahrten) wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und ist nicht rechtsverbindlich.
- c) Für die Befestigung der privaten Verkehrsflächen (Zufahrten) sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
- d) Wenn für die Herstellung bzw. den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen aus topografischen oder konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich der not-

wendigen Betonabstützung erforderlich sind, die vom Baulastträger hergestellt werden, so sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

- e) Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

## 1.2. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird an das vorhandene Entwässerungssystem angeschlossen.

## 1.3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- a) Mit Ausnahme notwendiger Zugangsflächen sind die privaten Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- b) Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m, Hecken bis max. 2,00 m Höhe gegenüber öffentlicher Flächen zulässig. Nicht zulässig sind Drahtzäune. Hecken dürfen nur mit gebietsheimischen Arten gem. Pflanzliste 4 gepflanzt werden.

## 1.4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- a) Pflanzgebot 1 (P1): Bepflanzung des Lärmschutzwalls (Westteil)  
In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzflächen auf dem Lärmschutzwall sind mindestens 10 Einzelbäume und 10 Großsträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch eine gleichartige Pflanzung zu ersetzen. Als Bäume sind hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste 1 und 3 mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu verwenden. Die gesamte Fläche ist mit einer artenreichen Ansaat zu begrünen; die Nordseite des Lärmschutzwalls ist anschließend zweimal jährlich (15.5.-15.6. sowie ab 15.8.) zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.
- b) Pflanzgebot 2 (P2): Bepflanzung des Lärmschutzwalls (Ostteil)  
In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzflächen auf dem Lärmschutzwall sind mindestens 25 Einzelbäume und 25 Großsträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch eine gleichartige Pflanzung zu ersetzen. Als Bäume sind hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste 1 und 3 mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu verwenden. Die gesamte Fläche ist mit einer artenreichen Ansaat zu begrünen; die Nordseite des Lärmschutzwalls ist anschließend zweimal jährlich (15.5.-15.6. sowie ab 15.8.) zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

c) Pflanzgebot 3 (P3): Baumpflanzungen im Straßenraum

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten ist jeweils ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 20-25 cm) gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch eine gleichartige Pflanzung zu ersetzen.

1.5. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHS (§ 9 (1a) BauGB)

Den Eingriffen im Plangebiet werden folgende Ausgleichsmaßnahmen gleichmäßig zugeordnet:

Begrünung und Bepflanzung des Lärmschutzwalls auf dem Flurstück 4606, Schwäbisch Hall, sowie Anlage einer mind. 500 qm großen Obstwiese / Obstbaumreihe auf demselben Flurstück. Die genaue Abgrenzung der Maßnahmenfläche sowie die im Detail durchzuführenden Maßnahmen sind dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen nördlich der L 1060 / Bühlertalstraße werden in der Planzeichnung Lärmschutzanlagen als kombinierter Lärmschutzwand festgesetzt. Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhen der Lärmschutzanlagen ist die Oberkante des angrenzenden, zugehörigen Straßenabschnitts.

2. HINWEISE

- 2.1. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung erarbeitet, dessen Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden (s. Anlage 1 zur Begründung).
- 2.2. Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Verkehrslärmprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden (s. Anlage 3 zur Begründung).
- 2.3. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden (s. Anlage 4 zur Begründung).
- 2.4. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden.
- 2.5. Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden (s. Anlage 5 zur Begründung).
- 2.6. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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.

- 2.7. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 2.8. Sollten bei Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.
- 2.9. Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.
- 2.10. Um Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, dürfen Baumfällungen nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Oktober vorgenommen werden.
- 2.11. Als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen sind auf den Flurstücken 2/6 und 380 insgesamt 10 Nist- und Fledermauskästen anzubringen sowie mind. vier hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Durchführung der Maßnahmen muss vor oder (bei Durchführung im Winterhalbjahr vor dem 1. März) zeitgleich mit den Baumfällungen und dem Abriss des Geräteschuppens im Plangebiet durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht näher beschrieben.
- 2.12. 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 11.2.1994 (GBl. S.182) zuletzt geändert am 20.3.2005 (GBl. S.298) geregelt.

## Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1 Pflanzenlisten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.4

## ANLAGE 1 ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### ARTENEMPFEHLUNGEN

#### Pflanzliste 1 - Solitärbäume zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

#### Pflanzliste 2 - Solitärbäume zur Pflanzung im Straßenraum

- Stadtlinde (*Tilia cordata* ‚Greenspire‘)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*, ‚Baumannii‘)
- Gefülltblühende Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚plena‘)

#### Pflanzliste 3 - Großsträucher zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls

- Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)

#### Pflanzliste 4 – Hecken

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehe (*Prunus spinose*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Stadt Schwäbisch Hall, den 20.05.2016  
Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink