

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1216-01/01
„Ortsmitte Gottwollshausen“
1. Änderung Hohlgasse

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
Lt. § 9 Abs. 8 BauGB
(VERFAHREN NACH §13a BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch den Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S.617). zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. I S. 612,613)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 25.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. 2018, S.4)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S.3370)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Bauliche Nutzung**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete

§ 9 (1) 1 BauGB

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

§ 4 BauNVO

a) Zulässig sind:

§ 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude (dazu gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen),
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
-

b) Unzulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. sonstige Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.1.2 Nebenanlagen im WA

§ 14 (1) BauNVO

Je Grundstück ist innerhalb oder außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein eingeschossiges Gebäude mit bis zu 20 m³ umbauten Raumes und Satteldach bis 25° als untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und dürfen keine Feuerstelle enthalten. Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen 2 m nicht unterschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und zulässige Geschossfläche (GFZ) Gemäß Planeinschrieb. Zahl der Vollgeschosse laut Planeinschrieb.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 BauGB

Traufhöhe als Höchstgrenze, bezogen auf NN, laut Planeinschrieb
Firsthöhe als Höchstgrenze, bezogen auf NN, laut Planeinschrieb.

1.4 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß Planeinschrieb.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

1.6 Flächen für Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 (1) 4 BauGB

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur auf den mit Ga

festgesetzten Flächen und, soweit im Plan eingezeichnet, nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die Sichtfläche an der Einmündung in die Kreisstraße sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.9 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg) ist unverbindlich. Die Wohnstraße (Steggartenweg) wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Kostenträger ist der Vorhabenträger des Flurstücks 16, wenn er das Baurecht in Anspruch nimmt.

1.10 Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Maßgebend für die Nutzung der öffentlichen Grünflächen ist der Planeintrag.

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

Beleuchtung

Die Beleuchtung im Außenraum des Planungsgebietes ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik mit langwelligem gelben Lichtspektrum) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindung für Bepflanzung § 9 (1) 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als nutzbare Freiflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern.

Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzverwendungsliste zu verwenden.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren durch gleichwertige zu ersetzen.

Insbesondere sind jegliche baubetriebliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu vermeiden.

Dies gilt insbesondere für die als zu erhaltend dargestellte Eiche am Steggartenweg. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist sie einschließlich ihres Wurzelraumes (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m, gemäß DIN 18920, zu schützen.

Auf der mit Pflanzbindung gekennzeichneten östlichen Fläche (Flurstück 16) ist die vorhandene Wiese durch zweimalige späte Mahd zu erhalten.

Innerhalb des Planungsgebietes sind auf den beiden Teilflächen insgesamt 11 Obstbäume (Flurst. 15 = 5 Obstbäume, Flurst. 16 = 6 Obstbäume) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Der Pflanzabstand zwischen den Baumstandorten beträgt mindestens 8 m, maximal 12 m. Für die Pflanzungen sind hochstämmige alte Obstbaumsorten entsprechend der Vorschlagsliste in der Anlage 1 zur Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung (Anlage 3.3.1) zu verwenden.

Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Fassadenbegrünungen sind möglich.

Erforderliche Rodungen sind außerhalb der Brutsaison der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Pflanzverwendungsliste

Laubbäume:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Frangula alnus	Faulbaum
	Fraxinus excelsior	Esche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Sorbus torminalis	Elsbeere
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	und	
	Obstbäume (Hochstämme, alte Sorten)	
Sträucher:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel

Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm

Die aufgeführten Gehölze in der Pflanzverwendungsliste orientieren sich nach dem Herkunftsgebiet / dem Naturraum. Mögliche Erkrankungen oder die Giftigkeit von Pflanzen oder einzelner Pflanzenteile finden dabei keine Berücksichtigung.

1.13 Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte sind zugunsten des jeweiligen Trägers der Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeversorgung sowie Abwasserentsorgung festgesetzt.

1.14 Böschungen und Einbauten an Verkehrsflächen § 9 (1) 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsfläche (Straßenkörper) erforderlichen Aufschüttungen u. Abgrabungen sind vom Angrenzer gemäß Planeinschrieb auf den Grundstücksflächen zu dulden. Ebenso der Hinterbeton für die Bordsteine oder Rabatten, sowie das Aufstellen von Lichtmasten und Verkehrszeichen.

1.15 Flächen, bei deren Bebauung insbesondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind § 9 (5) 1 BauGB

Abstützungen und Unterfangungen gegen den Hang sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Die Einbindung in das Siedlungsbild bzw. das Landschaftsbild ist durch Verwendung von Natursteinmauern, durch Begrünen bzw. entsprechende standortgerechte Anpflanzungen (vgl. Pflanzverwendungsliste) oder auch sandgestrahlten Beton mit davorliegender Bepflanzung sicherzustellen.

Hinweise

2.1 Baugrund / Geologie

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung: Lettenkeuper).

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.

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, bei Auftreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2 Grundwasser

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 sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen (§ 7 Abs. 4 WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

2.3 Regenwassernutzung, Regenwasserversickerung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988, DIN 1989) als Brauchwasser genutzt werden. Brauchwassersysteme im Haushalt müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden.

Daneben sollen die Dachwässer dem Wasserkreislauf möglichst durch Versickerung wieder zugeführt werden. Die Versickerung soll breitflächig über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) erfolgen.

2.4 Denkmalschutz

§ 20 DSchG

Werden bei Grabungen archäologische Funde oder Befunde freigelegt, ist umgehend eine Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.5 Höhenangaben

Die Höhenlinien und Höhenangaben sind durch eine photogrammetrische Auswertung für den Maßstab 1:500 entstanden.

2.6 Altlasten

Sollten Altlasten gefunden werden, hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen.

2.7 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

2.8 Anlagen zum Bebauungsplan

- 2.8.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung „Bebauungsplan Ortsmitte Gottwollshausen 1.Änderung Hohlgasse“, gundelfinger_traub landschaftsarchitekten, Schwäbisch Hall, 11.04.2019
 - 2.8.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Bebauungsplanung in Gottwollshausen, Kreuzung Hohlgasse / Brunnenteichstraße, F1St. 15 GEKOPLAN, Oberrot, 13.09.2018
 - 2.8.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Bebauungsplanung „Ortsmitte“ F1St. 16 und 17/5 in Gottwollshausen GEKOPLAN, Oberrot, 04.04.2019
-

Ausfertigung



Schwäbisch Hall, den 24.04.2019 / 06.09.2019

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.
