

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1217-08/01  
„Erweiterung Elisabethenstraße, 1. Änderung“

ENTWURF

bearbeitet durch:



**Vermessung · Stadtplanung**  
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
**Büro Untergruppenbach**  
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
info@kaeser-ingenieure.de  
www.kaeser-ingenieure.de

Projekt-Nr.: 3 2020 0679

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN  
-Verfahren nach § 13a BauGB-

---

## **Rechtsgrundlagen**

§§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.

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

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Ausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt mit der Nutzungsspezifizierung "Kindergarten".

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

b) Zahl der Vollgeschosse (vgl. Planeinschrieb)

c) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als Gebäudehöhe in m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches (Dachfirst, Oberkante Dachhaut oder Attika) definiert. (vgl. Planeinschrieb) Differenziert wird hierbei zwischen den entsprechenden Dachformen der Gebäude. Unterer Bezugspunkt ist hierbei die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen, sind aber mind. 1,5 Meter von der Dachkante einzurücken.

---

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

### **4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität (Umformerstation).

### **5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind allgemein auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserdurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung (siehe Nr. 7) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas als standortheimische Blumenwiese zu entwickeln.
- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- g) Die Entwässerung ist im Trennsystem durchzuführen.

---

## **7. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solar-energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude von Neubauten zu mind. 50 % mit Solaranlagen zu versehen und zu nutzen. Maßgeblich ist die Fläche der Dachaufsicht nach den Außenmaßnahmen des Gebäudes.

Ausnahmsweise können Solaranlagen auch an der Fassade angebracht werden.

## **8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Es sind pro Baugrundstück mindestens drei mittelgroße Laubbäume und mindestens drei Großsträucher anzupflanzen.

Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Flächen sind entsprechend anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **9. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im Lageplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren zu ersetzen.

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

am ..... als Satzung beschlossen.

Holger Göttler,  
Fachbereich Planen und Bauen

---

Hinweis:

- a) Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.
- b) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (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 84.2) 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.
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen. 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. (Verweis auf Artenschutzgutachten)
- e) 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.

- 
- f) Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbaugebiet, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwVBoden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.
- g) Maßnahmen, bei denen auf Grund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor 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 sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.  
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.  
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.
- h) Altlasten sind nicht bekannt. Der Boden im Bereich des Baugebietes wurde vor der Ausweisung als Wohngebiet als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt. Es wird empfohlen, vor Baugbeginn Erkundungen einzuholen. Sollten Belastungen des Erdbodens festgestellt werden, sind die jeweiligen Maßnahmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt abzustimmen.
- i) Bestandsleitungen  
Vor Beginn von Erdarbeiten, insbesondere bei Abgrabungen, Bohrungen, beim Baggern, Eintreiben von Pfählen, Einsatz einer Bodendurchschlagsrakete und sonstigen Arbeiten im Erdreich sowie beim Befahren mit schweren Baufahrzeugen sind stets bei den zuständigen Stellen des Versorgungsunternehmens (Abteilung, Bezirksstelle) Erkundigungen über eventuell im Baustellenbereich verlegte Versorgungsleitungen einzuholen.  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den in den Plänen enthaltenen Angaben hinsichtlich Lage, Verlegungstiefe und Überdeckung mit Abweichungen gerechnet werden muss. Weiter ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Wege verlaufen und dass aufgrund von Erdbewegungen Angaben zur Überdeckung überholt sein könnten.  
Die genaue Lage und der Verlauf von Leitungen sind in jedem Fall zusätzlich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Suchschlitze, Handschaltungen, o.ä.) festzustellen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Lage etwaig vorhandener Einbauten genau festgestellt wurde.

---

## **Anhang:**

Pflanzliste - Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze abschließend festgelegt (abschließend, da die Auswahl auf die Nutzung abgestimmt wurde.) :

### **Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Blutpflaume
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde
Ulmus-Hybride	Ulme

### **Sträucher:**

Aronia melanocarpa	Kahle Apfelbeere
Betula nana	Zwergbirke
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Caryopteris Sorten	Bartblume
Ceanothus Sorten	Säckelblume
Cornus alba / sanguinea Sorten	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus stolonifera	niedriger Rotholz-Hartriegel
Coryllus avellana	Wald-Hasel

Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Deutzia magnifica	Sternchenstrauch
Deutzia rosea	Niedriger Maiblumenstrauch
Eleagnus commutata	Silber-Ölweide
Forsythia intermedia	Forsythie
Hypericum „Hookeri Hidcote“	Großbl. Johanniskraut
Philadelphius Sorten	Gartenjasmin
Pinus nigra	Schwarzkiefer
Pinus mugo	Bergkiefer
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Potentilla Sorten	Fingerstrauch
Pyrus communis	Wildbirne
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Ribes alpinum	Johannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Salix repens argentea	silberlaubige Kriech-Weide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea und Sorten	Purpurweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix viminalis	Flechtweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Spiraea arguta	Braut-Spiere
Spiraea thunbergii	Frühlings-Spiere
Spiraea vanhouttei	Pracht-Spiere
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Lavandula angustifolia	Lavendel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Perovskia abrotanoides	Blauraute



---

Weigelia florida	Weigelia
------------------	----------

**Kletterpflanzen:**

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Campsis radicans	rote Klettertrompete
Humulus lupulus	Hopfen
Vitis spec.	echter Wein