

**Stadt Schwäbisch Hall  
Gemarkung Schwäbisch Hall  
Flur Hessental**



**SchwäbischHall**

## **Bebauungsplan**

**„Solpark 3.Änderung Im Hardt“  
Nr. 0313-01/22**

**Textteil und örtliche Bauvorschriften**

**Aufgestellt:  
Pfullingen, den 02.07.2018**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## **Bebauungsplan „Solpark 3.Änderung Im Hardt“ Stadt Schwäbisch Hall, Flur Hessental**

### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil**

**Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:**

**Gesetze:**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Rechtsverordnungen:**

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

##### **1.1. Mischgebiet, MI (§ 6 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)**

Zulässig sind Einrichtungen nach § 6 (1), (2) Ziffer 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO, dies sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind Einrichtungen nach § 6 (2) Ziffer 6, 7, 8 und (3) BauNVO, dies sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

##### **1.2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) und (2) BauNVO)**

Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gerätehütten sind bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)**

### **2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 19 und 20 BauNVO)**

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein können.

### **2.2. Anzahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag festgelegt.

### **2.3. Gebäudehöhen (GH § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

Es gelten die im Planteil festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.

Gemessen wird die Gebäudehöhe jeweils am Schnittpunkt zwischen der Gebäudeflucht und Dachhaut von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aus.

Die Höhenbegrenzung gilt für die gesamte jeweilige Trauflänge. Bei unterschiedlich geneigten Grundstücksflächen gilt als vorhandenes Gelände die vermittelnde Verbindung zwischen den Grundstücksgrenzen.

## **3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Gebäude sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.2. Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)**

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und/ oder Hausgruppen errichtet.

Im MI 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Nebenanlagen: siehe unter 1.2

### **3.3. Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist durch Planeintrag festgesetzt. Anbauten müssen sich generell gegen den Hauptkörper durch Rück- und Vorsprung absetzen. Abgewinkelte Anbauten müssen mindestens 50 cm hinter der Giebelfront des Hauptkörpers zurückspringen.

**4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).**

Im MI 1 und MI 2 wird Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf die Höhenlage des Straßenniveaus plus maximal 30 cm festgesetzt.

Im MI 3 wird Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf die Höhenlage des Straßenniveaus plus maximal 50 cm festgesetzt.

Bei unterschiedlich geneigtem Straßenniveau gilt das jeweils zwischen den Grundstücksgrenzen an der Straßenseite vermittelte Straßenniveau als Bezugshöhe.

Die Höhenlage der Gebäude wird von der Baurechtsbehörde vor Ort überprüft und ggf. neu festgelegt.

**5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO und § 21 a (3) BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind im MI 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind im MI 2 und MI 3 nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

**6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im MI 1 dürfen je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen untergebracht werden.

**7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

**8. Grünflächen – öffentlich (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

**9.1. Versiegelung und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Versiegelung von Oberflächen darf nur durch die Gebäude, Garagengebäude und notwendige Nebengebäude sowie durch Flächen, für die gemäß anderer gesetzlicher Bestimmungen eine Versiegelung oder geschlossene Oberfläche vorgeschrieben ist, erfolgen. Die übrigen Freiflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen

Oberfläche wie Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu versehen.

Für die Überbauung und Versiegelung von Grundstücksteilen werden folgende weitere eingriffsmindernde Maßnahmen festgesetzt.

Es ist pro 500 qm Grundstücksfläche, mindestens jedoch je Grundstück, ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Der Pflanznachweis über die Laubbäume sowie über die weiteren Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück ist in einem gesonderten Plan im Maßstab 1:100 dem Bauantrag beizulegen.

## 9.2. Behandlung von Schmutz-, Oberflächen- und Dachflächenwasser – Hinweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser getrennt vorzunehmen (Trennsystem). Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

## 9.3. Vermeidungsmaßnahme, Festlegung von Rodungszeiten

Um eine unabsichtliche Tötung von Brutvögeln, deren Nestlingen oder Zerstörung derer Gelege zu vermeiden, wird ein Rodungszeitfenster vorgesehen. Dieses beschränkt die zulässige Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28/29 Februar (außerhalb der Vegetationsperiode und Brutsaison der europäischen Vogelarten)

## 10. Anpflanzungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

An den im Plan eingetragenen Standorten sind einheimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Insbesondere sind jegliche baubetriebliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu vermeiden.

### Pflanzliste:

#### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Aesculus x carnea	Purpur-Kastanie
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche (Weißbuche)
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Juglans regia	Walnuß
Malus(veredelte Sorte)	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „Nigra“	Blut-Pflaume
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

und Obstbäume ( Hochstamm)

**Sträucher:**

Amelanchier canadensis	Kupfer-Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
„Pauls Scarlet“	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den, an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden, Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) in einer Breite von ca. 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m sowie teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

## **Bebauungsplan „Solpark 3.Änderung Im Hardt“ Stadt Schwäbisch Hall, Flur Hessental**

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften**

**Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:**

#### **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

##### **1.1. Dachform und Dachneigung**

Die zulässige Dachform richtet sich nach den jeweiligen Planeinträgen.

Es ist jeweils eine in der Höhe durchlaufende Trauflinie auszubilden

##### **1.2. Dachdeckung**

Die Dächer sind mit Dachziegeln in einem naturroten Farbton einzudecken.

Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

##### **1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Auf einer Dachseite sind nur Gauben gleicher Dachform zulässig.

Die Abstände von Dachaufbauten zum Dachrand müssen mindestens 2,5 m, zwischen Dachgauben untereinander mindestens 1,50 m betragen.

Bei allen Ausführungen von Dachgauben müssen die Fenster ein deutlich stehendes Format aufweisen.

Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und -einschnitten darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachgauben und -einschnitte sind zusammen auf einer Dachfläche nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen nur einzeilig und im 1. Dachgeschoss ausgeführt werden. Die Dachgauben einer Dachseite müssen einheitlich gestaltet sein

## **1.4. Außenwände**

Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig.

Senkrechte Holzverkleidungen in Teilbereichen sind zulässig.

Zur Gliederung der Fassade dienende Sockelverkleidungen oder bandartige Gliederungen in Verbindung mit Fenstern sind zulässig.

Senkrechte Holzverkleidungen in Teilbereichen sind zulässig.

### **Hinweis:**

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

## **2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.

Auf der Fassade sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

Die maximale Gesamthöhe der Werbeanlagen im WA beträgt 35 cm.

Bei Verwendung von Einzelbuchstaben darf die Gesamtlänge der Werbeanlagen max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassadenseiten.

Großflächenwerbeanlagen sind nicht zulässig.

## **3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

### **3.1. Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie müssen mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen als Grünflächen angelegt werden. Bei der Anpflanzung sind einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.



### **3.2. Gestaltung von Kfz-Stellplätzen**

Die Stand- und Fahrflächen sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder anderem, dauerhaft wasserdurchlässigem Beton- oder Natursteinpflaster zu belegen.

### **3.3. Gestaltung von Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und der freien Landschaft sind nur in Form von Hecken und Drahtzäunen mit davorliegender Bepflanzung, entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen in gleicher Höhe wie der dahinterliegende Drahtzaun, bis max. 1,0 m Höhe bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante oder das angrenzende bestehende Gelände zulässig.

Geschlossene, wandartige Einfriedungen sind nicht zulässig!

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.

### **3.4. Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und -plätzen für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter**

Die der technischen Versorgung dienenden oberirdischen Baulichkeiten sind in gedeckten Farbtönen zu streichen und umseitig abzapflanzen.

Die Plätze für bewegliche Restmüll und Wertstoffbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar sein und nach Möglichkeit hinter bzw. innerhalb von Hecken oder sonstigem Sichtschutz platziert werden.

### **3.5. Unzulässigkeit von Außen-, Rundfunk- und Fernsehantennen (§ 74 (1) Nr.4 LBO)**

Das Anbringen von mehr als einer Rundfunk- oder Fernsehantenne je Gebäude ist unzulässig.

Soweit die Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantennenanlage bzw. an das Breitbandkabel des jeweiligen Anbieters besteht, ist das Anbringen von Außenantennen grundsätzlich unzulässig.

### **3.6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

### **3.7. Stützmauern und Unterfangungen**

(§ 74 (1) Nr. 1 und 3 und § 74 (1) Nr. 7 LBO i.V.m. § 50 LBO)

Stützmauern auf den Grundstücksgrenzen sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Die Einbindung von Stützmauern in die Landschaft ist durch Verwendung von Natursteinen bzw. durch Begrünen sicherzustellen.

### **3.8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 und § 74 (3) Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind unzulässig.

### **4. Anzahl der Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)**

Im MI 2 und MI 3 sind je Wohneinheit folgende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen:

Bei Wohneinheiten bis 70 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz  
Bei Wohneinheiten über 70 m<sup>2</sup> = 1,5 Stellplätze

### **5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, werden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **C. Außerkrafttreten, rechtliche Bindungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Solpark“ Nr. 0313-01, rechtskräftig seit 27.05.1999, und des Bebauungsplans „Solpark Änderung im Hardt“ Nr. 0313-01/11, rechtskräftig seit 02.05.2006, außer Kraft.

## **D. Hinweise**

### **1. Bauvorhaben**

Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnissgabeverfahren sind folgende Darstellungen im M 1:100 beizulegen:

Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen.

Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung.

Bepflanzungsvorstellungen für die Grünflächen, Standorte und Art der Baumpflanzungen, Einfriedung, Mauern und Zäune.

## 2. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

## 3. Höhenangaben

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

## 4. Geologie/Hydrogeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, Holozäne Abschwemmungen) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen 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.

Im Zuge der Entwicklung des Gebietes wird durch die Stadt Schwäbisch Hall ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, dieses kann bei der Stadtverwaltung Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.

## 5. Nahwärme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Wohnungen an die Nahwärmeversorgung anzuschließen gemäß der Satzung der Stadt Schwäbisch Hall vom 29.09.1999.

## 6. Fluglärm

Eine Stellungnahme zu möglichem Fluglärm bzw. möglichen Emissionen des Flughafens im Norden wurde erstellt und ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Aufgestellt: Pfullingen, den 02.07.2018  
citiplan GmbH

i.A. Dipl. Ing. (FH) Nadine Gettler

Ausgefertigt:

Schwäbisch Hall, den .....

.....  
Holger Göttler  
(Fachbereichsleiter Planen und Bauen)