

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 0176-02/01 „Hartäcker 1. Änderung“

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

**Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
Stand 07.03.2024**



Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	2
2	Rechtliche Bindungen.....	2
3	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
4	Örtliche Bauvorschriften.....	6
5	Pflanzliste.....	8
6	Hinweise.....	11
7	Verfahrensvermerke.....	12

1 Rechtsgrundlagen

BauGB	Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 20.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)
BauNVO	Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 3.Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
LBO	Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5.März 2010 (GBI. S. 357, ber. S. 416); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.November 2023 (GBI. S. 422).
PlanzV90	Die Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl.1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 14.Juni.2021 (BGBl. I S. 1802)
UVPG	Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 22.Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr. 409)

2 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden für einen Teilbereich des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes neu aufgestellt. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb dieses Geltungsbereiches bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Dies gilt für einen Teil des Bebauungsplans Nr. 0176-02 „Sonderbaufläche Hartäcker“ rechtsverbindlich seit 28.09.1995.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Gartenbaubetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

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

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag festgelegt.

3.3 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o)

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist durch Planeintrag festgesetzt.

Anbauten müssen sich generell gegen den Hauptbaukörper durch Rück- und Vorsprung absetzen. Abgewinkelte Anbauten müssen mindestens 50 cm hinter der Giebelfront des Hauptbaukörpers zurückspringen.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 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.

3.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Versiegelung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Versiegelung von Oberflächen darf nur durch die Gebäude, Garagegebäude 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, bzw. wasserdurchlässigem Pflasterbelag 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 un-

ter Punkt 5). 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.

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.

3.9 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

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

Bei Anpflanzungen sind einheimische Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste unter Punkt 5).

Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres in ihrer Qualität gleichartig zu ersetzen.

4 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Fassaden

Zulässig sind für Außenwände Verputz, Wandverkleidungen, Metall, Faserzement, Steinzeug, Keramik, Holzverkleidungen. PV-Anlagen als Wandverkleidung der Außenwände sind ebenfalls zulässig. Grelle und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

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

Dächer

Dachform, Dachneigung (DN) und Dacheindeckung

Für Gebäude sind zulässig:

Pult-, Sattel- und Shedächer mit einer Dachneigung zwischen 15-30°. Satteldächer sind mit naturroten, grauen oder anthraziten Dachziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Dächer in Blech und anderen Materialien sind in Grautönen zu halten. Solaranlagen sind zulässig.

Hinweis: In Bezug auf die am 1. Mai 2022 in Kraft getretene Landes-PV-Pflicht wird auf Ziffer 6.2 des Textteils verwiesen.

Dachaufbauten

Es sind nur Schlepp- oder Sattelgauben zulässig. Sattelgauben dürfen nicht breiter als 2,0 m sein, Schleppgauben max. 2,5 m. Bei allen Ausführungen müssen die Fenster ein deutlich stehendes Format aufweisen.

Auf einer Dachseite sind nur Gauben gleicher Breite und Dachform zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen:

(gem. § 18 BauNVO)

Es wird folgende Höhenbegrenzung für Gebäude festgesetzt:
Die Traufhöhe darf max. 6,50 m betragen. Gemessen wird die Traufhöhe jeweils am Schnittpunkt zwischen der Gebäudeflucht und Dachhaut von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aus. Die EFH darf max. 0,3 m über dem mittleren Straßenniveau liegen.

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

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Zulässig sind Werbeanlagen:

- mit einer maximalen Gesamthöhe von 35 cm;
- an Fassaden nur als Einzelbuchstaben auf maximal 1/2 der jeweiligen Fassadenseite;
- als Einfahrtsstele (nur eine je Einfahrt) mit jeweils maximal 5 m² Gesamtfläche zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- oberhalb der Erdgeschosszone,
- auf oder innerhalb von Dachflächen,
- an mehr als 2 Fassadenseiten,

- als Leuchtwannen,
- als freistehender Werbepylon/Werbestele (Ausnahme siehe oben),
- als Videowände oder Booster,
- mit wechselndem und bewegtem Licht/Bildern.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Begrünung der unbebauten Flächen

Alle unbebauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind - sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind - unversiegelt zu belassen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung laut §21a NatschG Baden-Württemberg nicht.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

An den Grenzen ist das Gelände stufenlos an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen.

Stützmauern

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

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 hinter bzw. innerhalb von Hecken oder sonstigem Sichtschutz platziert werden.

Einfriedungen

Zulässig sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,00 m Höhe und Drahtzäune bis max. 1,0 m Höhe

mit davorliegender, mindestens 0,5 m tiefer und gleichhoher Gehölzabpflanzungen.

Generell gilt: Geschlossene, wandartige Elemente sind nicht zulässig.

5 Pflanzliste

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ stammt.

5.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Mostbirne, Tafelbirne, Mostäpfel, Tafeläpfel, Pflaumen, Zwetschgen, Wildobst

5.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze)

Zur Umsetzung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sind die heimischen Pflanzen (**fett geschrieben**) zu nutzen. Für sonstige Bepflanzungen werden die ergänzenden insektenfreundlichen und klimaresilienten Gehölze empfohlen.

Großbäume, 20-30m		
Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Spitzahorn	Acer platanoides	
Hänge-Birke	Betula pendula	
Rotbuche	Fagus sylvatica	
Ahornblättrige Platane	Platanus x hispanica	Straßenbaum
Trauben-Eiche	Quercus petraea	
Stiel-Eiche	Quercus robur	
Winter-Linde	Tilia cordata	Straßenbaum
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	
Feld-Ulme	Ulmus carpiniifolia	Straßenbaum
Berg-Ulme	Ulmus glabra	Straßenbaum
Ulme `New Horizon`	Ulmus `New Horizon`	Straßenbaum
Flatterulme	Ulmus laevis	Straßenbaum
Mittelhohe Bäume 10-20m		
Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Feldahorn	Acer campestre	Straßenbaum
Purpur Erle	Alnus spaethii	Straßenbaum
Südlicher Zürgelbaum	Celtis australis	Hausbaum
Amerikanischer Zürgelbaum	Celtis occidentalis	Hausbaum
Hainbuche	Carpinus betulus	Strauch

Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Strauch
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch
Dornenloser Lederhülsenbaum	Gleditsia triacanthos `inermis`	Straßenbaum
Schmalkronige Gleditschie	Gleditsia triacanthos `Skyline`	Straßenbaum
Walnuss `Geisenheimer`	Juglans regia `Geisenheimer`	Hausbaum
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	Hausbaum, Straßenbaum
Scharlach Apfel	Malus tschonoskii	Hausbaum
Weißer Maulbeerbaum	Morus alba	Hausbaum, Straßenbaum
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	Hausbaum
Zitterpappel	Populus tremula	Straßenbaum
Vogelkirsche	Prunus avium	Hausbaum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	Hausbaum
Japanischer Schnurbaum	Sophora/Styphnolobium japonica	Straßenbaum
Speierling	Sorbus domestica	Hausbaum
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Hausbaum
Elsbeere	Sorbus torminalis	Hausbaum
Ulme `Columnella`	Ulmus `Columella`	Straßenbaum
Ulme `Dodoens`	Ulmus hollandica `Dodoens`	Straßenbaum
Ulme `Rebona`	Ulmus `Rebona`	Straßenbaum
Ulme `Lobel`	Ulmus hollandica `Lobel`	Straßenbaum
Kleine Bäume, bis 10m und Großsträucher		
Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Feldahorn Elsrijk	Acer campestre Elsrijk	Straßenbaum
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	Straßenbaum
Kugelhorn	Acer platanoides `Globosum`	Hausbaum
Rot-Ahorn	Acer rubrum	Hausbaum
Kupfer Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	Hausbaum, Strauch
Erbsenstrauch	Caragana arborescens*	Hausbaum, Strauch
Japanischer Blumenhartriegel	Cornus kousa	Hausbaum, Strauch
Kornelkirsche	Cornus mas	Hausbaum, Strauch
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Strauch
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	Strauch
Schmalblättrige	Elaeagnus angustifolia	Strauch

Ölweide		
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*	Strauch
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	Hausbaum, Strauch
Gold-Gleditschie	Gleditsia triacanthos `Sunburst´	Hausbaum, Straßenbaum
Stechpalme	Ilex aquifolium*	Strauch
Gold Blasenbaum	Koelreuteria paniculata	Hausbaum
Gemeiner Goldregen	Laburnum anagyroides*	Hausbaum
Edelgoldregen	Laburnum wateri `Vossii´*	Hausbaum
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare*	Strauch
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum*	Strauch
Zierapfel `Red Sentinel´	Malus `Red Sentinel´	Hausbaum
Dreilappiger Apfel	Malus trilobata	Hausbaum
Eisenholzbaum	Parottia persica	Hausbaum
Frühe Zierkirsche	Prunus accolade	Hausbaum
Blut-Pflaume	Prunus carasifera nigra	Hausbaum
Zier-Kirsche	Prunus sargentii Rancho	Hausbaum
Schlehe	Prunus spinosa*	Strauch
Kleeulme	Ptelea trifoliata	Hausbaum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica*	Strauch
Faulbaum	Rhamnus frangula*	Strauch
Echte Hundsrose	Rosa canina	Strauch
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	Strauch
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra*	Hausbaum, Strauch
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa*	Hausbaum, Strauch
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris	Hecke/Solitär Haus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Strauch*
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch*

*Achtung! ganz oder in Teilen giftig

Kletterpflanzen, Fassadenbegrünungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Gelber Strahlengriffel	Actinidia argunta
Großfruchtige Kiwi	Actinidia deliciosa
Kolomikta Strahlengriffel	Actinidia kolomikta
Alpen-Waldrebe	Clematis alpina*
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba*
Italienische Waldrebe	Clematis viticella*
Blauregen, Glycine	Wisteria floribunda*

Chinesischer Blauregen	Wisteria sinensis*
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix*
Hopfen	Humulus lupulus
Gemeines Geißblatt	Lonicera caprifolium*
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum*
Dreilappige Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata*
Mauerwein	Parthenocissus quinquefolia*
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Wilder Echter Wein	Vitis vinifera sub-sp. silvestris

*Achtung! ganz oder in Teilen giftig

6 Hinweise

6.1 Gehölzrodungen

(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. - 30.09. nicht zulässig.

6.2 Photovoltaik

(PVPf-VO)

Die Photovoltaikpflichtverordnung von Baden-Württemberg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

7 Verfahrensvermerke

Aufstellungs- und Auslegungsbeschlüsse des Bebauungsplans durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	24.04.2024
Bekanntmachung der Aufstellungs- und Auslegungsbeschlüsse § 2 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 (2) BauGB	am	
Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt § 3 (2) BauGB	vom bis	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	vom bis	

§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 (1) BauGB	am
<hr/>	
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 (1) und 7 LBO mit § 9 (4) BauGB	am

Stadt Schwäbisch Hall, den _____
gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

Umfang der Satzung

Bestandteil der Satzung sind die textlichen Festsetzungen Stand
_____.

Ausgefertigt:
Stadt Schwäbisch Hall, den _____

Peter Klink
Erster Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Diese Satzung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ im
Amtsblatt (Haller Tagblatt) rechtsverbindlich und liegt ab diesem
Zeitpunkt im Baurechtsamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Stadt Schwäbisch Hall, den _____

Stefan Franz
Baurechtsamt