

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 0213-04 „VEP Mühlweg“

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand 13.02.2025



Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Rechtliche Bindungen	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise	5
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
3.5	Stellung der baulichen Anlagen	6
3.6	Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze	6
3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	6
3.8	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	6
3.9	Führung von Versorgungsleitungen	6
3.10	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	7
3.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (Lärmschutz)	7
3.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
3.13	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	8
3.14	Pflanzgebote	8
3.15	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (bei Straßen)	8
3.16	Höhenlage der baulichen Anlagen	9
4	Örtliche Bauvorschriften	10
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
4.2	Gebäudehöhen	11
4.3	Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten	11
4.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke	12
4.5	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	13
4.6	Stellplatzverpflichtung	13
5	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen	13
5.1	Denkmalschutz	13
5.2	Gehölzrodungen	13
5.3	Photovoltaik	13
5.4	Erhaltungssatzung	14
5.5	Örtliche Bauvorschriften zum Schutz der Dachlandschaft	14
6	Pflanzlisten	15
6.1	Pflanzliste 1 (Obstbäume)	15

6.2	Pflanzliste 2 (Kletterpflanzen)	15
6.3	Pflanzliste 3 (Laubgehölze)	15
7	Hinweise	19
7.1	Freiflächen- und Pflanzplan	19
7.2	Funde	19
7.3	Altlasten / Altablagerungen	19
7.4	Bodenschutz / Erdmassenausgleich	19
7.5	Baugrund / Geologie	19
7.6	Grundwasser	20
7.7	Oberflächenwasser / Hochwasser	20
7.8	Lärmschutz	20
7.9	Naturschutz	20
7.10	Barrierefreiheit	21
7.11	Verkehrsflächen	21
7.12	Baugruben	21
8	Verfahrensvermerke	22

1 Rechtsgrundlagen

BauGB	das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024].
BauNVO	die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023].
PlanzV90	die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021].
BNatSchG	das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.11.2024].
UVPG	das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025].
LBO	die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBL. Seite 357, ber. Seite 416), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBL. S. 422) m.W.v. 25.11.2023].

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

2 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0213-04 „VEP Mühlweg“ 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.

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)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

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

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse	III
------------------------	-----

Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

Ausnahmsweise kann die Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO für notwendige Tiefgaragen, Stellplätze und Zufahrten/Zugänge bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden, wenn:

- Gebäudeteile mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachbegrünungen ausgebaut sind,
- Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind,
- Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm ausgeführt sind.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Siehe Festsetzungen unter 4.2

3.3 Bauweise

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

Offene Bauweise (o)

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO Bad.-Württbg. handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bezeichneten Flächen zulässig.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.

Abweichungen von bis zu 5° von den eingetragenen Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen sind allgemein zulässig. Winkel oder Quergiebel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung eingehalten wird.

3.6 Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet nur innerhalb der mit „Ga“ bezeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und oberirdische Fahrradstellplätze sind auf den mit „Ga“, „St“ und „GSt“ bezeichneten Flächen zulässig. Für Fahrradstellplätze sind dort auch Überdachungen oder Einhausungen zulässig.

Die unter Ziffer 4.6 (Stellplatzverpflichtung) notwendigen Stellplätze sind überwiegend in einer *Tiefgarage* nachzuweisen. Tiefgaragen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „Tga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planeintrag.

3.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang des Mühlweges nur an den entsprechend im Lageplan bezeichneten Stellen auf einer Breite von maximal 5 m zulässig.

3.9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

3.10 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Oberflächenwassermulde zur Ableitung des anfallenden Regenwassers als zweite Abflussebene bei Starkregen. Zur Gewährleistung der Ableitungsfunktion sind die Flächen als Mulde zum Kocher hin zu modellieren. Die Geländeoberkante darf nicht höher als 281,50 m ü.NN liegen.

3.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (Lärmschutz)

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Die Fenster und Balkontüren zu schutzwürdigen Räumen sind mit einem Prüf-Schalldämmmaß von $R_{w,P} \geq 34$ dB auszubilden, inkl. eventuell integrierter Fensterfalzlüfter. Die Außenwand muss über ein Mindestschalldämmmaß von $R'_w = 38$ dB verfügen. Ein dezidierte Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 hat nur zu erfolgen, wenn hiervon nach unten abgewichen wird oder aber Fassadenelemente, wie eingebaute Rollladenkästen oder Wandlüfter hinzukommen, die über ein niedrigeres Schalldämmmaß als das der Außenwand verfügen.

Die schutzwürdigen Räume, die nur über Fenster belüftet werden können und die Beurteilungspegeln $L_r > 55$ dB(A) tags bzw. im Falle von Schlafräumen $L_r > 45$ dB(A) nachts ausgesetzt sind, müssen mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, wie z.B. einer zentralen Lüftungsanlage oder einzelnen dezentralen Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des traditionsreichen Jakobimarkts, der alljährlich über 4 Tage von Freitag bis Montag im Sommer stattfindet. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu erwartenden Beurteilungspegel ermittelt und diese als zumutbar im Sinne der einschlägigen Regelwerke eingestuft. Deshalb sind keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich. Die geringfügigen Überschreitungen sind zu dulden, was zudem über eine Grunddienstbarkeit durch den Vorhabenträger geregelt wird.

3.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht 1:

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.

GR, FR – Geh- und Fahrrecht 1:

Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Flst. 83 und 86/1.

3.13 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

Die als Gemeinschaftsstellplätze „GSt“ ausgewiesenen Flächen dürfen ausschließlich durch Fahrzeuge eines Car-Sharings oder als Besucherstellplätze für das Vorhaben genutzt werden.

3.14 Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Laubbäume –

Im Straßenraum sind gemäß schematischem Planeintrag mittel- bis großkronige und standortgerechte Laubbäume mit mind. 18 – 20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) – Haller Vorgarten –

Die im Lageplan dargestellten Pflanzgebotsflächen sind entsprechend der Infobroschüre der Stadt Schwäbisch Hall vom März 2021 zu gestalten.

Allgemeines Pflanzgebot – Durchgrünung –

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 3 zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume ist ein Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände von mindestens 18 – 20 cm (14 – 16 cm bei Obstbäumen) zu verwenden. Festgesetzte Einzelbäume (PFG 1) können auf die erforderliche Anzahl anzupflanzender Bäume angerechnet werden.

Sonstiges

Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

3.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (bei Straßen)

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich, auch ohne Einzeichnung im Lageplan für Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Stützmauern sind in den Verkehrsflächen gemäß Lageplaneintrag zulässig.

3.16 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)

Für die Bemessung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist ein unterer Maßbezugspunkt (UMBP) festgesetzt.

4 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Fassaden

Die *Außenwände der Hauptbaukörper* sind zu verputzen oder mit Holzverkleidungen zu versehen. *Zwischenbauten* können auch mit flächigen Verglasungen hergestellt werden. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind nicht zulässig.

Bei der *Farbgestaltung von Putzfassaden* sind helle und abgetönte Farben zu verwenden. Die Farben sind einem Hellbezugswert (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = 0 und Weißpunkt = 100) von 40 – 80 zu wählen. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Die abschließende Ausgestaltung ist mit der Abteilung Stadtplanung der Stadt Schwäbisch Hall abzustimmen.

Dächer

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- Krüppel-Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25 und 65° DN

Für Zwischenbauten sind weiterhin zulässig:

- Flach- und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung,

Dachdeckung

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 15 cm) zu begrünen. Geneigte Dächer über 5° Dachneigung sind mit Dachziegeln aus Biberschwänzen oder Doppelmuldenfalzziegel zu belegen. Die abschließende Ausgestaltung ist mit der Abteilung Stadtplanung der Stadt Schwäbisch Hall abzustimmen.

Dachaufbauten und Solaranlagen

Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in Ziffer 4.2 des Textteils genannten untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten nicht zulässig.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Gebäudegrund (Attika) von mindestens 1,00 m. Anlagen für

Solarthermie und Photovoltaik sind nur mit einer Höhe von maximal 0,80 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen) zulässig.

Sonstige technische Dachaufbauten sind mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,00 m zulässig.

Hinweis: In Bezug auf die am 1. Mai 2022 in Kraft tretende Landes-PV-Pflicht wird auf Ziffer 5.3 verwiesen. Ferner wird auf die Erhaltungssatzung der Stadt Schwäbisch Hall, rechtverbindlich seit 05.11.1981 (Ziffer 5.4) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Schutz der Dachlandschaft der Stadt Schwäbisch Hall, rechtswirksam seit dem 08.08.2024 (Ziffer 5.5) verwiesen.

4.2 Gebäudehöhen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind folgende Werte zulässig:

Bereich	Gebäudehöhe max. (GHmax)	Gebäudehöhe min. (GHmin)
HB 1	11,75 m	9,50 m

Die maximale und minimale Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Unteren Maßbezugspunkt (UMBp) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Photovoltaikanlagen usw. ausnahmsweise zulässig.

4.3 Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke intensiv zu begrünen. Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur als Ausnahme zulässig.

Offene Stellplätze sind im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche auf max. 2/3 der Grundstückslänge zulässig.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

(§ 74 Abs.1 Nr.3 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.

Hinweis: Bezüglich zulässiger Gestaltungen wird auf die Infobroschüre der Stadt Schwäbisch Hall vom März 2021 zum Haller Vorgarten verwiesen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

Aufschüttung und Abgrabungen sind nur bis zu 1,00 m Höhe bzw. Tiefe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Höhere Abgrabungen zur Anlage von notwendigen Tiefgaragenzufahrten und Zugängen sind nur auf der Ostseite des Plangebiets zulässig.

Tiefhöfe zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

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. 0,50 m zulässig.

Für notwendige Tiefgaragenzufahrten und Zugänge können ausnahmsweise auch höhere Stützmauern zugelassen werden.

Stützmauern zu öffentlichen Flächen hin sind in ihrer Gestaltung mit der Abteilung Stadtplanung der Stadt Schwäbisch Hall abzustimmen.

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 0,80 m Höhe.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu bepflanzen ist.

4.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Regenrückhaltung:

Die Anlage einer an der Größe der Freianlagen bemessenen Zisterne ist zu empfehlen, um die Vegetationsflächen hauptsächlich mit Niederschlagswasser zu bewässern.

4.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs.2 LBO)

Pro Wohneinheit sind als notwendige Stellplätze herzustellen:

- bei Wohnungen bis 75 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze,
- bei Wohnungen über 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze.

Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden. Für Besucher sind 10% der für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

5 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

(§ 9 Abs.6 BauGB)

5.1 Denkmalschutz

(§ 20 DschG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der 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.

5.2 Gehölzrodungen

(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

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

5.3 Photovoltaik

(PVPf-VO)

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

5.4 Erhaltungssatzung

Die Satzung der Stadt Schwäbisch Hall über die Erhaltung baulicher Anlagen, rechtsverbindlich seit dem 05.11.1981, ist zu berücksichtigen.

5.5 Örtliche Bauvorschriften zum Schutz der Dachlandschaft

Die Satzung der Stadt Schwäbisch Hall über die örtlichen Bauvorschriften zum Erhalt der historischen Dachlandschaft von Schwäbisch Hall und Steinbach, rechtsverbindlich seit dem 08.08.2024, ist zu berücksichtigen.

6 Pflanzlisten

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 „Südwest-deutsches Bergland“ stammt.

6.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

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

6.2 Pflanzliste 2 (Kletterpflanzen)

Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingenknocherich	Fallopia Convolvulus
Hopfen	Humulus lupulus
Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
Ackerwinde	Convolvulus arvensis
Kletterrose	Rosa

6.3 Pflanzliste 3 (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	Straßenbaum
Hänge-Birke	Betula pendula	
Rotbuche	Fagus sylvatica	
Ahornblättrige Platane	Platanus x hispanica	
Trauben-Eiche	Quercus petraea	
Stiel-Eiche	Quercus robur	Straßenbaum
Winter-Linde	Tilia cordata	
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Straßenbaum
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	
Ulme `New Horizon´	Ulmus `New Horizon´	
Flatterulme	Ulmus laevis	Straßenbaum

Mittelhohe Bäume 10-20m

Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Straßenbaum
Purpur Erle	<i>Alnus spaethii</i>	Straßenbaum
Südlicher Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	Hausbaum
Amerikanischer Zürgelbaum	<i>Celtis occidentalis</i>	Hausbaum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Strauch
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Strauch
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Strauch
Dornenloser Lederhülsenbaum <i>Gleditsia</i> <i>triacanthos</i> `inermis`	Straßenbaum	
Schmalkronige Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> `Skyline`	Straßenbaum
Walnuss `Geisenheimer`	<i>Juglans regia</i> `Geisenheimer`	Hausbaum
Amberbaum	<i>Liquidambar</i> <i>styraciflua</i>	Hausbaum, Straßenbaum
Scharlach Apfel	<i>Malus tschonoskii</i>	Hausbaum
Weißer Maulbeerbaum	<i>Morus alba</i>	Hausbaum, Straßenbaum
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hausbaum
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	Straßenbaum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hausbaum
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Hausbaum
Japanischer Schnurbaum	<i>Sophora/Styphnolobium</i> <i>japonica</i>	Straßenbaum
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	Hausbaum
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Hausbaum
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Hausbaum
Ulme `Columnella`	<i>Ulmus</i> `Columella`	Straßenbaum
Ulme `Dodoens`	<i>Ulmus hollandica</i> `Dodoens`	Straßenbaum
Ulme `Rebona`	<i>Ulmus</i> `Rebona`	Straßenbaum
Ulme `Lobel`	<i>Ulmus hollandica</i> `Lobel`	Straßenbaum

Kleine Bäume, bis 10m und Großsträucher

Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Feldahorn Elsrijk	<i>Acer campestre</i> Elsrijk	Straßenbaum
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>	Straßenbaum

Kugelahorn	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 Ölweide	Elaeagnus angustifolia	Strauch
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

7 Hinweise

7.1 Freiflächen- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 3.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften 4.3 und 4.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächen-gestaltungs- und Pflanzplan im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

7.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege– mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

7.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

7.4 Bodenschutz / Erdmassenausgleich

Gemäß dem § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LkreiWiG soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist den Fachbehörden vorzulegen.

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 außerhalb der Altablagerung anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall, dass zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

7.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

7.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

7.7 Oberflächenwasser / Hochwasser

Das Baugebiet liegt in einem nur schwach geneigten Gelände. Trotzdem können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

Bei der Speicherung und Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

7.8 Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen)

oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

7.9 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer

Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hoffflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570–630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

7.10 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

7.11 Verkehrsflächen

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

7.12 Baugruben

Werden Baugruben in der Nähe öffentlicher Verkehrsflächen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht fachgerechter Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

8 Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB und § 3 BauGB)	vom	15.05.2024
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB)	am	14.06.2024
3.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 18.06.2024	bis	18.07.2024
4.	Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)	vom	
7.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 (§ 3 BauGB)	am	
8.	Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom	bis	
9.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	vom	
10.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	vom	

Stadt Schwäbisch Hall, den [REDACTED]
gef. Abteilung Stadtplanung
Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen