

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 0143-01/05 „Herrenäcker 3. Änderung“

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

**Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
Stand 15.04.2025**

Änderungen sind in grün markiert



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 Gesetzes 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 10 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323)

2 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrenäcker - 3. Änderung“ 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 Teile des Bebauungsplans Nr. 0143-01/02 „Herrenäcker 1957“ rechtsverbindlich seit 29.01.1964 und den Bebauungsplan Nr. 0143-02/03 „Änderung Herrenäcker 1966“ rechtskräftig seit 24.05.1967.

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)

MU – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

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

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

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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.

Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO):

Es gilt die, im jeweiligen Baufenster als Planeintrag festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max). Als Gebäudehöhe gilt die größte Höhe des Gebäudes über der fertigen Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (EFH).

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

Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 4.1.

3.3 Bauweise

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

- Abweichende Bauweise (a)
offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.

- Offene Bauweise (o)
Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem
Grenzabstand errichtet.

3.4 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.

3.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbauba-
ren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.6 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

3.7 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Zur Durchgrünung des Baugebiets sind die im zeichnerischen Teil zum
Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume anzupflanzen. Dabei sind Bäume der
Pflanzliste (siehe 5.) zu verwenden.

Die im Bebauungsplan zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen
und auf Dauer zu erhalten. Insbesondere sind jegliche baubetriebliche
Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920
(Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu
vermeiden, damit ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und
Stammbereich gewährleistet ist.

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

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Schutz vor Verkehrslärm

Auf den Flächen, an denen Beurteilungspegel von über 64 dB(A) tags und/oder über 54 dB(A) nachts anstehen, ist bei einer Wohnnutzung eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der Gebäude erforderlich: schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind nur dort zulässig, wo eine natürliche Belüftung der Räume über mindestens ein offenes Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite mit Tag-Beurteilungspegeln von ≤ 64 dB(A) tags und ≤ 54 dB(A) nachts möglich ist. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein entsprechender Nachweis zu erbringen, bei dem die konkrete Stellung des Gebäudes und die Gebäudekubatur mitberücksichtigt werden können. Um das Schutzniveau von ≤ 64 dB(A) tags und ≤ 54 dB(A) nachts an mindestens einem offenen Fenster eines schutzwürdigen Raums zu erreichen, sind neben der lärmoptimierten Grundrissgestaltung auch geeignete Schallschutzvorkehrungen wie Doppelfassaden, Prallscheiben, verglaste Vorbauten (z.B. Loggien, unbeheizte Wintergärten, Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zulässig. Alternativ ist durch besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass in schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 35 dB(A) während der Tageszeit und in zum Schlafen geeigneten Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird (jeweils ermittelt nach VDI-Richtlinie 2719 in der Fassung vom August 1987).

In Bereichen, in denen zur Tageszeit Beurteilungspegel von über 65 dB(A) vorliegen, sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien oder Terrassen) nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur bzw. durch geeignete bauliche Schallschutzvorkehrungen wie z.B. (verschiebbare) Balkonvergasungen, Loggia, oder vergleichbare Maßnahmen im Bereich des Außenwohnbereichs zur Tageszeit ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) nicht überschritten wird.

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dezentrale Wand-/ Fensterlüfter oder zentrale raumluftechnische Anlagen). Hiervon kann abgewichen werden, wenn vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen an mindestens einem offenen Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 55 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Im Plangebiet werden passive Schallschutzvorkehrungen festgesetzt: Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen‘ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Januar 2018 auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller auf Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Außenlärmpegel zu erbringen. Ausnahmen werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird,

dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.

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

Dächer

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Gebäude sind zulässig:

- Flach- und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung. Diese sind extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in Ziffer 3.2 des Textteils genannten untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten nicht zulässig.

Solaranlagen

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,00 m und einer Höhe von maximal 0,80 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen) zulässig.

Hinweis: In Bezug auf die am 1. Mai 2022 in Kraft getretene Landes-PV-Pflicht wird auf Ziffer 5.2 des Textteils verwiesen.

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.

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.

Entlang der südöstlich bzw. südwestlich angrenzenden Geh-Radwege sind Höhen bis 2,00 m zulässig.

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
Zweigriffeliger 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

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

Kletterpflanzen, Fassadenbegrünungen	
Deutscher Name	Botanischer Name
Gelber Strahlengriffel	Actinidia arguta
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 Jungfernebe	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.

6.3 Altlasten

Im Geltungsbereich sind die Altstandorte (AS) „Druckerei Schwend“, Objekt-Nr. 00727-000 und „EV-Tankstellen u. Werkstatt Fernmeldeamt Hall“, Objekt-Nr. 00647-000 im Bodenschutzkataster beim Landratsamt erfasst. In den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Flächen entsprechend gekennzeichnet.

Bei Tiefbaumaßnahmen ist das Landratsamt Schwäbisch Hall als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle fachgerecht zu entsorgen.

6.4 Fernwärme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Gebäude, die mit Wärme versorgt werden an die Fernwärmeversorgung anzuschließen, gemäß der Satzung der Stadt Schwäbisch Hall, rechtskräftig seit 19. Oktober 2018, auf die verwiesen wird.

6.5 Starkregen/Regenwassernutzung/Oberflächenwasser

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 KommSollten 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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. „Starkregensrisikomanagement 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden

Grundstücks behindert werden darf und der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

6.6 Kulturdenkmale

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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6.7 Telekommunikationsleitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Eine Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom ist nicht zulässig.

Vor Beginn der Arbeiten haben sich Bauausführende über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom zu informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

6.8 Geologie/Bodenkunde

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde ist abzustimmen, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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 Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7 Verfahrensvermerke

Aufstellungs- und Auslegungsbeschlüsse des Bebauungsplans durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	04.12.24
Bekanntmachung der Aufstellungs- und Auslegungsbeschlüsse § 2 (1) BauGB	am	30.01.25
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 (2) BauGB	am	30.01.25
Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt § 3 (2) BauGB	vom bis	07.02.25 11.03.25
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB	vom bis	07.02.25 11.03.25
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 (1) BauGB	am	26.05.25
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 (1) und 7 LBO mit § 9 (4) BauGB	am	26.05.25

Stadt Schwäbisch Hall, den 15.04.2025
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