

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften**

**Nr. 0192-01/10 „Teurershof I, Änderung
Sulmeisterweg“**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand 05.03.2024



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	6
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.5	Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze	6
3.6	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	6
3.7	Führung von Versorgungsleitungen	6
3.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen)	6
3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
3.10	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	7
3.11	Pflanzgebote	7
3.12	Pflanzbindungen	8
3.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (bei Straßen)	8
3.14	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	11
4.5	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	12
4.6	Stellplatzverpflichtung	13
5	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen	13
5.1	Denkmalschutz	13
5.2	Gehölzrodungen	13
5.3	Photovoltaik	13
5.4	Baumschutz	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	23

1 Rechtsgrundlagen

- BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023].
- 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 1990 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 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022].
- UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023].
- LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2022].

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

2 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0192-01/10 „Teurershof I, Änderung Sulmeisterweg“ 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 besonders für Teile des Bebauungsplans Nr. 0192-01 „Teurershof I“ rechtsverbindlich seit 07.11.1974.

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.

WR - Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen der Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

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

- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

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

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

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.

Höhenbereich	Zahl der Vollgeschosse
HB1	IV
HB2	III
HB3	II

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 0,8 überschritten werden, wenn:

- Haupt- und Nebengebäude mit 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

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

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 sowie in den mit „NA“ bezeichneten Flächen zulässig.

3.5 Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet nicht zulässig.

Stellplätze sind auf den mit „St“ und „GSt“ bezeichneten Flächen zulässig.

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

3.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

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

3.7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen)

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zuordnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs. 2 BauGB).

Die im Lageplan als Pflanzgebot dargestellten sowie die unten beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz sind Bestandteil der ökologischen Maßnahmen.

Diesen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die

aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

Zeitfenster zur Entfernung von Gehölzen und zum Umhängen von Nistkästen

Die Entnahme von Gehölzen hat zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen. Alternativ, falls ein dringendes Erfordernis dies bedingt, müssen die Gehölze auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft und Verbotstatbestände müssen ausgeschlossen werden.

Das Umhängen der im Plangebiet vorhandenen Nistkästen an Gehölze oder Gebäude, die erhalten werden, muss im gleichen Zeitraum erfolgen und ist durch einen Sachverständigen zu begleiten.

3.9 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 Entsorgungsleitungen.

GR, FR – Geh- und Fahrrecht 1:

Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Flst 1013/10, 1013/12, 1013/14 und 3011.

3.10 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.

3.11 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) – Hofbegrünung –

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind insgesamt als begrünter Innenhof mit Baumbesatz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist dabei pro 100 m² Pflanzgebotsfläche mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum mit mind. 16 – 18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 3 zu verwenden. Diese Bäume können auf die erforderliche Anzahl der Bäume zur Durchgrünung der Flächen (siehe Allgemeines Pflanzgebot) angerechnet werden.

Die übrigen Pflanzgebotsflächen sind insgesamt gärtnerisch bzw. als Rasenfläche oder Pflanzbeete anzulegen. Untergeordnete Wegebefestigungen sind für die Nutzung als Innenhof zulässig.

Pflanzgebot 3 (PFG 3) – 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.

3.12 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein.

Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

3.13 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.

3.14 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Für die Bemessung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist jeweils 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 Gebäude* sind zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind nicht zulässig.

Bei der *Farbgestaltung von Putzfasaden* 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:

- 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.

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

Hinweis: In Bezug auf die am 1. Mai 2022 in Kraft tretende Landes-PV-Pflicht wird auf Ziffer 5.3 verwiesen.

4.2 Gebäudehöhen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen folgende Werte zulässig:

Bereich	Gebäudehöhe max. (GHmax)	Gebäudehöhe min. (GHmin)
HB 1	15,25 m	12,25 m
HB 2	9,25 m	8,75 m
HB 3	9,25 m	6,25 m

Die maximal 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

Geländeänderungen 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 Anlegung von notwendigen Tiefgaragenzufahrten und Zugängen sind nur auf der Südseite zum Sulmeisterweg hin 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:

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Die Anlage einer an der Größe der Freianlagen bemessenen Zisterne ist vorzusehen, 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.

Die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze kann anhand eines quartiersbezogenen Mobilitätskonzeptes erfolgen. Darin sind die alternativen Mobilitätsangebote (z.B. Car-Sharing, Bike-Sharing, Anbindung ÖPNV, attraktive Fahrradabstellanlagen) darzustellen, die eine geringere Nutzung des motorisierten Individualverkehrs erwarten lassen.

Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB geregelt. Die jeweiligen Mobilitätsangebote sind im Bauantrag zum Vorhaben darzustellen und wenn nötig dinglich zu sichern.

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 Baumschutz

(DIN 18920, ZTV-Baum, Infobroschüre der Stadt Schwäbisch Hall)

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 Abs. 1 BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird, ebenso wie auf die Infobroschüre der Stadt Schwäbisch Hall zum Baumschutz im Bereich von Baustellen, besonders hingewiesen.

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 „Südwestdeutsches 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
Schlingenknöterich	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	
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 carpinifolia	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	<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 triacanthos `inermis`</i>	Straßenbaum	
Schmalkronige Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos `Skyline`</i>	Straßenbaum
Walnuss `Geisenheimer`	<i>Juglans regia `Geisenheimer`</i>	Hausbaum
Amberbaum	<i>Liquidambar 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 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 `Columella`</i>	Straßenbaum
Ulme `Dodoens`	<i>Ulmus hollandica `Dodoens`</i>	Straßenbaum
Ulme `Rebona`	<i>Ulmus `Rebona`</i>	Straßenbaum
Ulme `Lobel`	<i>Ulmus hollandica `Lobel`</i>	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

Kugelhorn	<i>Acer platanoides</i> `Globosum´	Hausbaum
Rot-Ahorn	<i>Acer rubrum</i>	Hausbaum
Kupfer Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Hausbaum, Strauch
Erbsenstrauch	<i>Caragana arborescens*</i>	Hausbaum, Strauch
Japanischer Blumenhartriegel	<i>Cornus kousa</i>	Hausbaum, Strauch
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hausbaum, Strauch
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Schmalblättrige Ölweide	<i>Elaeagnus</i> <i>angustifolia</i>	Strauch
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus*</i>	Strauch
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>	Hausbaum, Strauch
Gold-Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> `Sunburst´	Hausbaum, Straßenbaum
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium*</i>	Strauch
Gold Blasenbaum	<i>Koelreuteria</i> <i>paniculata</i>	Hausbaum
Gemeiner Goldregen	<i>Laburnum anagyroides*</i>	Hausbaum
Edelgoldregen	<i>Laburnum wateri</i> `Vossii´*	Hausbaum
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare*</i>	Strauch
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum*</i>	Strauch
Zierapfel `Red Sentinel´	<i>Malus `Red Sentinel´</i>	Hausbaum
Dreilappiger Apfel	<i>Malus trilobata</i>	Hausbaum
Eisenholzbaum	<i>Parottia persica</i>	Hausbaum
Frühe Zierkirsche	<i>Prunus accolade</i>	Hausbaum
Blut-Pflaume	<i>Prunus carasifera</i> <i>nigra</i>	Hausbaum
Zier-Kirsche	<i>Prunus sargentii</i> Rancho	Hausbaum
Schlehe	<i>Prunus spinosa*</i>	Strauch
Kleeulme	<i>Ptelea trifoliata</i>	Hausbaum
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica*</i>	Strauch
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula*</i>	Strauch
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Strauch
Schwarzer-Holunder	<i>Sambucus nigra*</i>	Hausbaum, Strauch
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa*</i>	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 3.12 und 3.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften 4.3 und 4.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungs- 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 „Leitfadens 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 Orniflux-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 und § 3 Abs. 2 BauGB)	vom	04.10.2023
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 3 BauGB)	am	15.12.2023
3.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 20.12.2023	bis	22.01.2024
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) vom 20.12.2023	bis	22.01.2024
5.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	vom	
6.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	vom	

Stadt Schwäbisch Hall, den

gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler

Fachbereich Planen und Bauen