

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0318-01/07
„Mittelhöhe Änderung Krone Areal“

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN

NR. 0318 – 01/07 „MITTELHÖHE ÄNDERUNG KRONE AREAL“

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.	Lage, Anlass und Planungsziel	Seite	3
2.	Verfahrensart	Seite	3
3.	Regional- und Flächennutzungsplan	Seite	4
4.	Artenschutzrechtliche Belange	Seite	5
5.	Naturschutzrechtliche Belange	Seite	5
6.	Städtebau	Seite	6
7.	Festsetzungen des Bebauungsplans	Seite	6
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite	6
7.2	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	Seite	7
7.3	Garagen und Nebenanlagen	Seite	7
7.4	Flexibilität der Festsetzungen gegenüber der Freiflächengestaltung	Seite	7
7.5	Verkehrsflächen	Seite	7
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Seite	7
7.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	Seite	8
7.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite	8
7.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Seite	8
7.10	Erhalt von Bäumen	Seite	8
7.11	Immissionsschutz	Seite	9

TEIL B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.	Gestaltung baulicher Anlagen	Seite	9
8.1	Materialien	Seite	9
8.2	Dachform	Seite	9
8.3	Versorgungsanlagen	Seite	9
8.4	Werbeanlagen	Seite	10
8.5	Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten und Verkehrsflächen	Seite	10
8.6	Grundstücksbegrünung	Seite	11
8.7	Leitungen und Antennen	Seite	11
8.8	Aufschüttungen und Abgrabungen	Seite	11
8.9	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser zur Entlastung von öffentlichen Abwasseranlagen	Seite	11

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

(Die Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, bei der Stadtverwaltung Schäbisch Hall eingesehen oder angefordert werden.)

- Anlage 1 **EINGRIFFS-/ AUSGLEICHBILANZIERUNG**
Traub Landschaftsarchitektur, 6. April 2020
- Anlage 2 **AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR 20 OBSTBÄUME (EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG FÜR HOTEL HOHENLOHE PARKHAUS- UND BETTENHAUSERWEITERUNG)**
ARP Architekten Partnerschaft Stuttgart, 11. April 2001
- Anlage 3 **GERÄUSCHIMMISSIONSPROGNOSE FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „KRONE-GARTEN“ (ARBEITSTITEL) IN SCHWÄBISCH HALL - HESSENTAL**
rw bauphysik ingenieurgesellschaft, 3. Dezember 2019
- Anlage 4 **NATURSCHUTZFACHLICHE ANGABEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG (SAP)**
GEKOPLAN, Dipl. Geoökologe Martin Hofmann, 19. September 2018
- Anlage 5 **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**
Architekturbüro Rothacker, 3.9.2020
Traub Landschaftsarchitektur, 3.9.2020

BEGRÜNDUNG – TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. LAGE, ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0318 - 01/07 „Mittelhöhe Änderung Krone Areal“ befindet sich südlich der Bühlertalstraße und westlich der Wirtsgasse im Stadtteil Hessental.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt 1,85 ha.

Anlass der Planaufstellung war ein Bauvorhaben an der Wirtsgasse, das den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage vorsah. Im Zuge des Bauvorhabens wurde vom Bauträger ein städtebaulicher Vorschlag an die Stadt herangetragen, der drei weitere Geschosswohnungsbauten im rückwärtigen Bereich zur Wirtsgasse darstellte. Die Tiefgaragen der vorgeschlagenen Gebäude sollten von der Tiefgaragenzufahrt an der Wirtsgasse erschlossen werden.

Aufgrund des Umfangs des geplanten Bauvorhabens entschloss sich der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Schwäbisch Hall, beim Stadtplanungs- und Architekturbüro Krisch Partner einen städtebaulichen Entwurf in Auftrag zu geben, der die Entwicklung der bislang kaum baulich genutzten Grundstücksflächen südlich der Bühlertalstraße darstellen und die drei gewünschten Gebäude städtebaulich einbinden sollte.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs. Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teil des im städtebaulich behandelten Areals südlich der Bühlertalstraße. Diese Flächen werden für die Erschließung und Realisierung der gewünschten Gebäude benötigt. Im Städtebaulichen Entwurf wurde das Wohnquartier entwickelt, das nun acht statt der vormals drei Wohngebäude beinhaltet.

Die Planungsziele umfassen damit, wie beschrieben, die städtebauliche Entwicklung eines Teils der Innenbereichs- und Potenzialfläche südlich der Bühlertalstraße. Die Entwicklung soll vorwiegend zur Schaffung von Wohnraum in Geschossbauweise dienen. Die drei ursprünglichen Gebäude, die sich nahe des Seniorenwohnheims befinden, sollen Wohnformen, die ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter fördern, bereit halten.

Der Bebauungsplan erlaubt eine nachträgliche städtebauliche Fortführung des Baugebiets nach Westen, um die restlichen vorhandenen Potenzialflächen im Innenbereich entwickeln zu können.

2. VERFAHRENSART

In Übereinstimmung der Stadt Schwäbisch Hall mit der Krone Besitz GmbH & Co. KG (Sitz Schwäbisch Hall) wird der Bebauungsplan „Mittelhöhe Änderung Krone Areal“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) aufgestellt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB gelten für das Plangebiet als erfüllt, daher wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB in Anspruch genommen und von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht und einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird abgesehen. Das Offenlageverfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird ortsüblich und fristgerecht bekannt gemacht.

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) wurden ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie ein Kostenerstattungs- und Durchführungsvertrag erstellt. Die Planungsinhalte des VBP werden in enger Abstimmung mit den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) getroffen. Der VEP ist Bestandteil des Bebauungsplans.

3. REGIONAL- UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 aus dem Jahr 2006 stellt für das Bebauungsplangebiet „Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet“ dar. Die Vorgaben des Regionalplans werden vom Bebauungsplan eingehalten.

Der Regionalplan fordert für Mittelzentren eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern je Hektar (Ew/ha) für Mittelzentren (ebd.: S.40). Die folgende Berechnung ergibt sich aus dieser Formel:

$$[\text{Anzahl Wohneinheiten}] * [\text{Durchschnittliche Belegungsdichte für Wohnungen für Baden Württemberg (2,1)}] / [\text{Bruttobaufläche}] = [\text{Bruttowohndichte}]$$

Es ist jedoch anzumerken, dass im nördlichen Bereich des Bebauungsplans entlang der Bühlertalstraße zwei Gebäude mit ausschließlich Ein- und kleinen Zweizimmerwohnungen vorgesehen sind. Dadurch ergibt sich eine niedrigere Belegungsdichte für den Bereich des Bebauungsplans als angenommen (schätzungsweise 1,2 statt 2,1).

Eine Geschosswohnungsbebauung ist in der Regel besonders Flächeneffizient und kann relativ viele Wohneinheiten je Grundfläche bereitstellen. Für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans, in dem ausschließlich Geschosswohnungsbau stattfindet, ergibt sich eine Bruttowohndichte von 140 Ew/ha. Im übrigen Teil, der größtenteils von einer Bestandsbebauung und zwei neuen Geschosswohnungsbauten geprägt ist, ergibt sich eine Bruttowohndichte von 92 Ew/ha. Damit ist eine gesamte Bruttowohndichte von 116 Ew/ha anzunehmen.

Flächennutzungsplan

Die 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Schwäbisch Hall aus dem Jahr 2015 stellt für das Plangebiet eine Mischnutzung dar. Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. In der städtebaulichen Entwurfsgrundlage sind gewerbliche Nutzungen an anderer Stelle in der Nähe vorgesehen, die bisher nicht Teil eines Bebauungsplangebiets geworden sind. Es ist demnach absehbar, dass die Wohnnutzung mittelfristig durch Gewerbenutzung ergänzt werden kann.

Auf der Planungsebene der gebietsübergreifenden Stadtentwicklung ist die Etablierung eines allgemeinen Wohngebiets im genutzt gemischten Gebiet des FNP nicht gegenläufig, da in unmittelbarer Nähe die Entwicklung, bzw. Sicherung von Gewerbeflächen beabsichtigt ist, die jedoch noch nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Eine Mononutzung als Wohngebiet ist daher nicht zu befürchten. Das Durchmischungsgebot (50% Gewerbe, 50% Wohnen) kann - und soll - langfristig eingehalten werden. Jedoch muss der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Der Beurteilung zu artenschutzrechtlichen Belangen im Bebauungsplanverfahren liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vom Landschaftsplanungsbüro Gekoplan zugrunde. Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich von Anfang April bis Ende Juni 2018.

Es wurden keine Nachweise zum Vorkommen von Fledermäusen festgestellt. Im Rahmen der Vogelkartierung gelang der Nachweis von 26 Vogelarten. Die Hälfte der Arten brütet innerhalb des Untersuchungsgebietes, die andere Hälfte nutzt das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche. Von den 13 Brutvogelarten brüten allerdings nur 8 Arten innerhalb oder knapp außerhalb des Plangebietes.

Von den im Plangebiet brütenden Arten bzw. den Arten, die im Plangebiet ihren Reviermittelpunkt haben, sind keine einer Gefährdungskategorie nach der Roten Liste (BAUER et al. 2016) zugeordnet. Lediglich der Feldsperling (*Passer montanus*), der seinen Brutplatz in einer Baumhöhle in einem alten Obstbaum außerhalb des Plangebietes hatte, wird auf der Vorwarnliste geführt.

Von der Planung sind nur häufige Arten bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch betroffen. Für diese Arten kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensraumstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann und die Störung nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt.

Um ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, müssen die Abholzarbeiten allerdings außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchgeführt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Aufgrund der Verfahrensart nach § 13a BauGB werden keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht vorausgesetzt. Damit sind auch Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB nicht notwendig.

Allerdings stellt eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung – erstellt im Jahr 2001 vom Büro ARP, Stuttgart – eine Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben „Hotel Hohenlohe Parkhaus- und Bettenhauserweiterung“ im vorliegenden Geltungsbereich dar. Die Teilfläche umfasst die Flurstücke Nr. 285/5 und zum kleinen Teil Nr. 285/2. Die betroffene Fläche ist am Plan in Anlage 2 ersichtlich.

Die Maßnahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung umfassen die Pflanzungen von 20 heimischen Obstgehölzen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm und einem Pflanzabstand von mindestens 7 m.

Die Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb der Grenze des Bebauungsplans durchgeführt werden. Es werden 19 Bäume neu gepflanzt und 1 ursprünglicher Obstbaum erhalten.

6. STÄDTEBAU

Das Maß der Bebauung und die Bauweise passen sich in die umliegende Bebauung ein. Bereits genehmigte Bauvorhaben an der Wirtsgasse weisen außerdem eine vergleichbare Gebäudekubatur auf. Die Parkierung geschieht aus Gründen der platzsparenden Bauweise größtenteils unterirdisch.

Außer einem neu hinzukommenden Wohnquartier werden bestehende bebaute Gebiete mit neuem Baurecht versehen. Im Bereich der Bestandsbebauung soll, sofern und sobald bauliche Veränderungen stattfinden, eine an die neu ausgewiesene Bebauung angepasste städtebauliche Gliederung ermöglicht werden.

Der Einmündungsbereich der Wirtsgasse in die Bühlertalstraße wird neu gebaut. Aus sicherheitstechnischen Gründen wird die Einmündung senkrecht auf die Bühlertalstraße ausgerichtet.

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund des momentan hohen Bedarfs an Wohnraum in städtischen Lagen fiel die Entscheidung auf die vorrangige Unterbringung von Wohnnutzungen anstelle der Mischnutzung (siehe Begründung zu Darstellungen des FNP).

Es soll ein städtebaulich homogenes Wohnquartier entwickelt werden. Aus stadtgestalterischen Gründen sind Tankstellen deshalb unzulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt. Damit wurde die höchstzulässige Grenze gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgenutzt. Dies geschieht im Hinblick auf die flächensparende Unterbringung von Wohnraum im Zuge von städtischen Innenentwicklungsmaßnahmen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insofern Folge geleistet, als dem Druck auf Siedlungserweiterungen in den Außenbereich hinaus entgegengewirkt wird. In der Teilgebietsfläche WA 2 dürfen die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,7 (GRZ) und 2,1 (GFZ) überschritten werden. Es soll in diesem Baufeld ein Baukörper errichtet werden, der die rückwärtigen Baugebietsflächen vor Lärm von der Bühlertalstraße abschirmt (siehe hierzu die in der Anlage befindliche Lärmimmissionsuntersuchung). Mit Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die Überschreitung von GRZ und GFZ wird durch eine Grünfläche zum Zwecke der Naherholung im südlichen Teil des Baugebiets ausgeglichen.

Tiefgaragen dürfen die Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer gesamten höchstzulässigen GRZ von 0,8 überschreiten. Für Grundstücke, die von einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage unterbaut werden (zum Beispiel für innenliegende Grundstücke im Zentrum der Tiefgarage) wurde dieses Maß auf 1,0 erhöht. Die Unterbringung von Stellplätzen in einer platzsparenden Bauweise unterhalb der Geländeoberfläche zu ermöglichen wurde dabei in der Abwägung der Festsetzung als besonders hoch bewertet.

7.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Im Bebauungsplan gelten je nach Wohngebietsteilfläche WA1 oder WA 2 die offene oder die geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO. Im WA 1 soll ein homogenes Wohnquartier mit freistehenden Gebäuden in offener Bauweise entwickelt werden.

Das WA 2 dient neben der Herstellung von kostengünstigem Wohnraum auch der Abschirmung des Straßenverkehrslärms der Bühlertalstraße. Damit keine Schallkorridore entstehen können, ist die geschlossene Bauweise an dieser Stelle festgesetzt. Das städtebauliche Grundkonzept ermöglicht eine eventuelle bauliche Fortführung des Wohnquartiers nach Westen. Im Sinne des Lärmschutzes sollte die geschlossene Gebäudezeile des WA 2 in diesem Fall möglichst fortgeführt werden.

7.3 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der eingezeichneten Flächen für Nebenanlagen und innerhalb der Baufelder zulässig. Die Flächen wurden in Lage und Größe so konzipiert, dass diese zum Teil auch in die Baufelder übergehen (beispielsweise Flurstück Nr. 289/1).

Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Auf eine zeichnerische Festlegung der Grenzen wurde verzichtet. Die Fläche der Tiefgaragen richtet sich nach den Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl und nach den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

7.4 FLEXIBILITÄT DER FESTSETZUNGEN GEGENÜBER DER FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Standorte der Fußwege, Baumpflanzungen und -bindungen sowie der Parkierungsflächen sind im Bebauungsplan nicht starr festgesetzt, sondern können innerhalb des Bebauungsplans abweichend zur Planzeichnung hergestellt werden. Der Grund dafür liegt darin, im Bebauungsplan eine gewisse Flexibilität für die noch auszugestaltende Freiflächenplanung zu ermöglichen und der Gestaltung die nötige Planungsfreiheit zu erlauben. Der Bebauungsplan stellt die zu erfüllenden Maßnahmen und den Grundgedanken zur Planung dar, die genaue Ausgestaltung dieser Maßnahmen soll der Landschaftsarchitektur überlassen werden.

7.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Bebauungsplan sind sowohl öffentliche, als auch private Verkehrsflächen für den Straßenverkehr und private Fußwege festgesetzt. Die privaten Verkehrsflächen sind zur Erschließung des Wohnquartiers herzustellen und zu unterhalten.

Der Platzbereich im Zentrum des neuen Wohnquartiers dient unter anderem als Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Diese Zweckbestimmung ist bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen.

7.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die zu belastenden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sollen die Nutzbarkeit der privaten Verkehrsflächen sicherstellen. Über das GR 1 soll der Weg im Süden der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden, um eine fußläufige Verbindung in das Wohnquartier über die angrenzende Grünfläche zu ermöglichen.

Die private Straßenfläche dient der Erschließung des Wohnquartiers. Dementsprechend sind für die betreffenden Parteien, wie in den Planungsrechtlichen Festsetzungen angegeben, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GR FR LR 2) herzustellen.

7.7 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGS- WASSER

Der Umfang der Flächen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ergibt sich aus bestehenden Flurgebietsgrenzen, innerhalb derer der Einfluss des Niederschlagswasser anfällt. Die Flächen sind, sofern keine anderen baulichen Anlagen zum Zwecke der Regenwasserableitung hergestellt werden müssen, als Grünfläche auszugestalten.

Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen sind im Sinne des Hochwasserschutzes zurück zu halten sowie zeit- und mengengedrosselt in das Trennsystem einzuleiten. Zur Verwendung des Niederschlagswasser wird die Herstellung von Zisternen empfohlen.

Die Rückhaltung des Oberflächenwassers, das auf privaten Grundstücken anfällt, ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen. Die im Planungsgebiet befindlichen Grünflächen können für Retentionsmaßnahmen herangezogen werden.

7.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

In den natürlichen Boden- und Grundwasserhaushalt wird im Zuge von Baumaßnahmen eingegriffen. Die einzelnen Maßnahmen und Schutzvorkehrungen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ersichtlich. Diese Festsetzungen geschehen zum Schutz des Bodens, des Wasserhaushaltes, der Fauna und des Kleinklimas.

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden in den örtlichen Bauvorschriften geregelt. Diese stehen vor allem unter der Maßgabe, die städtischen Kanalisationswege zu entlasten, die Schmutzwasseraufbereitung zu optimieren und die Gefahrenlage durch Überschwemmungen zu minimieren. Siehe im Folgenden hierzu Teil B der Begründung.

7.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Von den 20 vorhandenen Obstbäumen, die für ein anderes Bauvorhaben als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden, können 19 Bäume als Neupflanzung im Gebiet wieder hergestellt werden, 1 Baum bleibt erhalten (vgl. 7.6).

Neben diesen Obstbäumen wurden außerdem weitere Bäume zur Begrünung des Straßenkörpers festgesetzt. Die Standorte der Bäume können geringfügig geändert werden, jedoch soll den Grundzügen der Planung (Begrünung des Straßenraums) weiterhin entsprochen werden.

Zusätzlich ist auf den Baugrundstücken je 500 qm Fläche ein Hausbaum zu pflanzen. Diese Maßnahme soll zur Gestaltung des Quartiers und zu positiven Auswirkungen auf die Natur und Umwelt beitragen.

7.10 ERHALT VON BÄUMEN

Beide zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung näher spezifiziert.

Von den 20 Obstbäumen, die als Ausgleich für ein anderes Bauvorhaben im Gebiet vorhanden sind, ist ein Obstbaum zu erhalten (siehe hierzu im Anhang die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung von Traub Landschaftsarchitektur).

Der andere zu erhaltende Baum wird aufgrund seiner Qualität für den Artenschutz, wie in der Planzeichnung angemerkt, erhalten.

7.11 IMMISSIONSSCHUTZ

Siehe hierzu die Lärmimmissionsuntersuchung des Büros rw bauphysik vom 3.12.2019.

Die vorhandene Lärmschutzwand sollte erhalten und möglichst erweitert werden. Mit dem neuen Verlauf der Wirtsgasse werden Flächen frei, auf denen die Lärmschutzwand erweitert werden kann.

Der Fluglärm wurde zudem frühzeitig vom Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH bewertet und die Einschätzung wurden für die Planung herangezogen. Nach Stand im Jahre 2015 liegen die Fluglärm-Beurteilungspegel Lr.FI,Tag durch die Flugbewegungen am Flugplatz Schwäbisch Hall bei den geplanten Gebäuden (BV Krone Areal) bei < 40 dB(A). Der entsprechende Planungsrichtpegel nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Wohngebiete wird somit deutlich unterschritten, so dass sich durch den Fluglärm der Flugbewegungen am Flugplatz Schwäbisch Hall keine Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile i. S. d. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben.

BEGRÜNDUNG – TEIL B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Über die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften können auf Grundlage von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) Gestaltungsvorschriften zur Materialität oder zum Erscheinungsbild der baulichen Anlagen erlassen werden.

Weiterhin können über örtliche Bauvorschriften Festsetzungen unter anderem zu abweichenden Verpflichtungen zur Stellplatzanzahl, zum Umgang mit der Höhenlage des Geländes, zur Verwendung oder Ableitung von Brauch- und Niederschlagswasser oder zur Anlage von Kinderspielflächen geregelt werden.

8.1 MATERIALIEN

Glänzende oder spiegelnde Materialien für Dachdeckungen und Fassaden sind unzulässig. Da die Dachflächen relativ steil geneigt sind, haben diese einen besonders hohen Einfluss auf die Gebäudegestaltung. Da glänzende oder spiegelnde Materialien bei starker Sonneneinstrahlung eine starke Blendwirkung erzielen können, sind diese nicht gestattet. Als Gestaltungselement sind Rottöne, vorzugsweise gedeckte Naturtöne, zu verwenden.

8.2 DACHFORM

Das Baugebiet befindet sich im Innenbereich des Stadtteils Hessental, umgeben von bestehenden Siedlungsstrukturen. Die vorgeschriebene Dachform passt sich an die umliegende Bestandsbebauung in Art und Neigung an. So soll ein homogenes Stadtbild erzeugt werden.

8.3 VERSORGUNGSANLAGEN

Versorgungsanlagen wie beispielsweise Transformatorenstationen sind in ihrer Größe auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Es ist zu vermeiden, dass Transformatorenstationen oder sonstige Versorgungsanlagen das Stadtbild über das nötige Maß hinaus negativ beeinflussen.

8.4 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen spielen für die vorrangig für das Wohnen ausgerichtete Nutzungsart (WA) nur eine untergeordnete Rolle. Nichtsdestotrotz ist es nicht ausgeschlossen, dass sich nicht störende Gewerbebetriebe oder dem Gebiet dienende Läden im Gebiet ansiedeln könnten. In der Nutzungsart WA ist dies grundsätzlich zulässig. Deshalb sollen die Einschränkungen von Werbeflächen für Gewerbebetriebe, die sich eventuell im allgemeinen Wohngebiet niederlassen könnten, hinsichtlich der Gebietsart angemessen sein.

Beleuchtete Werbeanlagen

So sind Anlagen mit aktiv abstrahlenden Leuchtmitteln untersagt. Hierzu zählen beispielsweise Leuchtstoffröhren, LED-Flächen oder sonstige Leuchtmittel, die Teil der Werbeanlage sind. Werbeflächen, die nicht selbstständig leuchtende Teile aufweisen, jedoch von an anderer Stelle angebrachten Leuchtmitteln bestrahlt werden, sind gestattet, um die Lesbarkeit bei Nacht sicherzustellen. Dabei darf die Beleuchtung nicht in Farbe oder Intensität wechseln. Das bedeutet, dass Intervallschaltungen mit automatisierter Lichtdämmung/-verstärkung oder mit automatisiertem Farbwechsel nicht gestattet sind. Damit sich die Werbeflächenbeleuchtung nicht von der Straßenbeleuchtung abheben kann, sind auch nur weiße bis gelbe Lichtfarben gestattet.

Beschaffenheit von Werbeanlagen

Werbeanlagen werden nur am Ort der eigenen Leistung ermöglicht. Das bedeutet, sie dürfen nur an den zum Betrieb zugehörigen Fassaden der Gebäude angebracht werden. Außerdem ist nur eine Werbeanlage je Betrieb zulässig.

Dabei sind die Anlagen nur bis zu einer Höhe von 3 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gestattet. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss der Oberkante der Werbeanlage, als unterer Bezugspunkt die an der jeweiligen Fassade durchschnittliche Höhe der Oberkante EFH. Dies hat zum Zweck, dass Betriebe nur auf Erdgeschosshöhe auf sich aufmerksam machen dürfen. Damit soll eine visuelle Störwirkung durch Werbetafeln auf das nähere Umfeld vermieden werden.

Die Größenbeschränkung auf 5 % der zum Betrieb zugehörigen Außenwandfläche zuzüglich Fensterflächen bis 3 m Höhe über EFH ist aus gleichem Grund festgesetzt. Die Werbung soll im Wohngebiet untergeordnet bleiben, um den Eindruck eines Wohngebiets zu erhalten. Die 5 % bemessen sich ausschließlich an der jeweiligen Wand bis 3 m Höhe, an der die Werbeanlage befestigt ist, nicht an der Summe aller Außenwandflächen des Betriebs.

8.5 AUSBILDUNG VON STELLPLÄTZEN, ZUFAHRTEN UND VERKEHRSFLÄCHEN

Um Stellplatzflächen als solche kenntlich zu machen, dürfen diese nicht wie die sonstige Straßenfläche asphaltiert sein, sondern sind vielmehr mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen oder Rasenfugenpflastern zu gestalten. Neben der gestalterischen Komponente kann so zusätzlich auch anfallendes Oberflächenwasser teilweise versickert werden, so dass es nicht abgeleitet werden muss.

Die Zufahrten von Stellplätzen, Garagen und Carports sind ab der jeweiligen Anlage ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Grundstückszufahrten sind auf die zulässige Breite von 6 m zu beschränken. Eine eventuell ausufernde Versiegelung von Vorhofflächen soll so vermieden werden, ohne die Nutzbarkeit von Zufahrten zu Doppelgaragen oder Carports einzuschränken.

8.6 GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG

Zusätzlich zum Grünflächengebot von nicht überbauten und nicht anders genutzten Flächen des § 9 Abs. 1 LBO wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Diese Festsetzung erweitert das Gebot des § 9 Abs. 1 LBO dahingehend, dass eine gestalterische Anforderung an den Unterhalt der Grünfläche hinzukommt. Eine Verwilderung von Grünflächen innerhalb des Wohngebiets soll damit vermieden werden.

8.7 LEITUNGEN UND ANTENNEN

Die Führung von Freileitungen ist im Baugebiet aus gestalterischen Gründen untersagt. Niederspannungsleitungen und sonstige Kabelführungen sind unterirdisch auszuführen.

Um die Fassaden von Parabolantennen frei zu halten, ist je Gebäude nur eine Antennenanlage zulässig. Diese darf nur auf dem Dach untergebracht sein und nicht höher als 2 m über die Firsthöhe hinausragen.

Alle Nutzungseinheiten der Gebäude sind über die Gemeinschaftsantenne zu versorgen.

8.8 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Das natürliche Gelände sollte soweit wie möglich nicht verändert werden. Es ist beispielsweise nicht gestattet, das Gelände flächig zu nivellieren und dadurch an den Grundstücksgrenzen unnatürliche Böschungskanten oder gar Landschaftsstufen zu schaffen. Der natürliche Geländeverlauf kann jedoch insoweit verändert werden, dass der topografische Anschluss an die Nachbargrenzen nicht in Erscheinung tritt. Dies betrifft nur die unbebauten Grundstücksflächen. Bei der Herstellung von baulichen Anlagen hat diese Festsetzung keine Relevanz, sofern die Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs nicht vermeidbar ist.

Mit dem Boden ist sparsam umzugehen. Der anfallende Erdaushub kann, wenn nicht im Gebiet selbst möglich, an anderer Stelle wiederverwertet werden.

8.9 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER ZUR ENTLASTUNG VON ÖFFENTLICHEN ABWASSERANLAGEN

Es besteht ein Anschlusszwang an das städtische Kanalnetz. Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist voneinander getrennt abzuleiten. Das Trennsystem hat zum Zweck, die anfallenden Schmutzwassermengen nicht zu verdünnen und zu vergrößern. Die Abwasserklärbetriebe werden so entlastet und die Klärung erfolgt effizienter. Außerdem wird das Risiko von örtlichen Überschwemmungen bei Starkregenereignissen reduziert.

Die Festsetzung zum Anschlusszwang der Schmutzwasserleitungen an das öffentliche Kanalsystem erfolgt aus dem Erfordernis, dass in der vorliegenden Fassung der Landesbauordnung das Gebot des Anschlusses an die städtischen Kanäle nicht mehr vorhanden ist. Über die örtlichen Bauvorschriften wird dieser Umstand über vorliegende Festsetzung ausgeglichen.

AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Schwäbisch Hall, den

.....
Holger Göttler,
Fachbereich Planen und Bauen

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de