



STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0176-01/02
„Sonnenhof – 1. Änderung“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan „Sonnenhof – 1.Änderung“ Stadt Schwäbisch Hall

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Rechtgrundlagen:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planungsrechtliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

1.1.1 MU 1

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wohnnutzungen im Erdgeschoss an den Straßenseiten (Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Tankstellen

- Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe

Weitere Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 MU 2

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3. Sondergebiet SO „Sonnenhof – Förderung und Pflege von Menschen mit Unterstützungsbedarf und Sonderschule“ (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet (SO) sind die Nutzungen für die Förderung und Pflege von Menschen mit Unterstützungsbedarf und einer Sonderschule zulässig. Dies beinhaltet auch Einrichtungen für die Tagesbetreuung, soziale und kulturelle Stätten und betreute Wohnangebote.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §9 (3) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

- a. Entsprechend Planeinschrieb:
- maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
 - Anzahl an Vollgeschossen (als zwingende Angabe, Mindest- und Höchstangabe)
 - maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Bezugshöhe (BZH)

2.1. Zulässige Grundfläche (GRZ, § 19 BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- b. Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 3 i.V.m. § 17 (2) BauNVO)
- c. Nur für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (Tiefgaragen) sowie unterirdische Abstellräume, Technikräume, Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenräume kann die GRZ in den Urbanen Gebieten (MU) und Allgemeinen Wohngebieten (WA 1) bis zu 1,0 betragen.

2.2. Zulässige Geschossfläche (GFZ, § 20 BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- b. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die GFZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt sein können.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

- a. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal 1,00 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.
- b. Die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend Planeinschrieb bemisst sich bei Flachdächern zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und der Attika.
- c. Die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend Planeinschrieb für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bemisst sich zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- d. Im Sondergebiet (SO) wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse beschränkt.

2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- a. Bezugshöhen (BZH) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- b. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) muss im Baugebiet MU 1 an den Gebäudeeingängen zum öffentlichen Raum hin zwingend ebenengleich mit der angrenzenden Verkehrsfläche sein.
- c. Im Sondergebiet (SO) sind keine Bezugshöhen einzuhalten.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss an seitliche Eckgrundstücke angebaut werden, die Länge der Hausformen wird nicht beschränkt, im Übrigen im Sinne der offenen Bauweise.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes festgesetzt.
- b. Im Erdgeschoss und im obersten Geschoss dürfen Vorbauten (wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, etc.) die Baugrenzen und Baulinien nicht überschreiten.
- c. In Richtung öffentlicher Verkehrsfläche dürfen Baulinien und Baugrenzen ab dem 1. OG nur durch offene Balkone und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Länge von 4,00 m überschritten werden. Balkone können mit Erkern kombiniert werden, die maximale Gesamtlänge beträgt dann 6,00 m.
- d. An den, den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugewandten Fassadenseiten dürfen Baugrenzen ab dem 1. OG nur durch offene Balkone und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 5,00 m überschritten werden.
- e. Pro Parzelle dürfen offene Balkone und Erker pro Geschoss maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Zu angrenzenden Gebäuden ist ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.
- f. Bei Hauptgebäuden mit Flachdach ist das oberste Vollgeschoss, bezogen auf das darunter liegende Vollgeschoss, sofern kein Staffelgeschoss errichtet wird, an allen 4 Gebäudeseiten um mind. 30 cm zurückzusetzen.

- g. Staffelgeschosse sind grundsätzlich zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Ein Staffelgeschoss ist um mindestens 30 cm an mind. 3 Gebäudeseiten zurückzusetzen. Staffelgeschosse dürfen von der Baulinie abrücken.

5. Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

- a. Oberirdische Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Wegen, Terrassen, Spielplätzen, Pergolen und Treppenabgängen zur Tiefgarage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m, gemessen ab der jeweiligen Gebäudeaußenwand, zulässig.
- b. In den Baugebieten MU und WA 1 sind Tiefgaragen grundsätzlich zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze (St) sind nur in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig. In den Baugebieten WA 2 sind offene oder überdachte Stellplätze (St./Cp.) nur in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig. Im Baugebiet WA 3 sind Stellplätze, Carports oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- c. Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Bereiche für Ein- und Ausfahrten zulässig. In den Baugebiet MU 1-2 sind Tiefgaragenzu- und abfahrten nur integriert in die Gebäude zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

a. Öffentliche Grünfläche (ÖG 1) – Zweckbestimmung Parkanlage

Die öffentliche Grünflächen (ÖG 1) werden mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Nebenanlagen, die dem Zweck der Grünfläche dienen, wie z. B. Wege, Bänke, sind zulässig. Die Entwicklung einer Parkanlage mit mehreren locker verteilten Großbäumen gemäß nachfolgender Pflanzliste in einer Pflanzqualität als Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und Mindeststammumfang 20 bis 25 cm bei der Pflanzung ist vorzusehen. Weiterhin ist die Anlage buntblühender, schnittverträglicher Rasenflächen, welche in unterschiedlichen Bereichen eine unterschiedliche Nutzungs- und Pflegeintensität aufweisen durchzuführen. Eine Randeingrünung der Flächen ist unzulässig, um den offenen Übergang zur Umgebung mit deren Blickbeziehungen zu erhalten.

Pflanzliste öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage

Bäume
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Tilia cordate (Winter-Linde)
Betula pendula (Gewöhnliche Birke)

b. Öffentliche Grünfläche (ÖG 2)

Die im Plan gekennzeichnete öffentliche Grünfläche (ÖG 2) ist in ihrer Art zu erhalten. Bei der Pflanzbindung wird auf die textliche Festsetzung 8 b. „Flächenhafte Pflanzbindung zur Quartierseingrünung“ verwiesen.

6.2 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden private Grünflächen festgesetzt.

a. Private Grünfläche (PG 1) – Zweckbestimmung Wiese oder Weide

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist die Nutzung als extensive Weidefläche oder als Wiesenfläche vorgesehen. Die Flächen sind 2-3 mal jährlich abzumähen oder abzuweiden. Nach erfolgtem Weidegang ist eine Nachmahd erforderlich, um die Entwicklung von Weideunkräutern zu verhindern. Bei einer reinen Mahd ist das Mähgut jeweils vollständig von der Fläche zu entfernen.

7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)

- a. Die im Plan gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

8. Anpflanzungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a. Pfg 1: Wohnhöfe auf Tiefgaragen (MU und WA 1)

An den mit PFG 1 bezeichneten Standorten in den Höfen der Urbanen Gebiete und der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1) sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Großsträucher oder/und Kleinbäume bis mittelgroße Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestanzahl der Gehölze ist verbindlich, die Standorte können entsprechend einer Freiflächenplanung angepasst werden.

Geeignete Gehölze mit eher flachem Wurzelwerk für die Begrünung auf der Tiefgarage sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Nach der Pflanzung ist die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

Pflanzliste Pflanzgebot 1

Bäume	Sträucher
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer ginnala (Feuer Ahorn)	Corylus avellana (Haselnuss)
Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche)	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Pyrus salicifolia (Weidenblättrige Birne)	Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Salic caprea (Sal-Weide)	Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Salix pupurea (Purpur-Weide)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

b. Pfg 2: Wohnhöfe ohne Tiefgaragen (WA 2)

An den mit PFG 2 bezeichneten Standorten in den Höfen der Allgemeinen Wohngebiete (WA 2) sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Großsträucher oder/und Kleinbäume bis mittelgroße Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume mit Stammumfang 16-18 cm mit Ballen zu verwenden. Als Mindestpflanzqualität sind Sträucher mit Ballen mit h=100-150 cm, Bäume mit Stammumfang 16-18 cm oder Halbheister mit h=150-175 cm jeweils mit Ballen zu verwenden. Die Mindestanzahl der Gehölze ist verbindlich, die Standorte können entsprechend einer Freiflächenplanung angepasst werden.

Geeignete Gehölze mit eher flachem Wurzelwerk für die Begrünung auf der Tiefgarage sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Nach der Pflanzung ist die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

Pflanzliste Pflanzgebot 2

Bäume	Sträucher
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie)	Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Carpinus betulus (Hainbuche)	Tilia cordate (Winter-Linde)
	Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
	Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
	Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

c. Pfg 3: Einzelbäume entlang von Straßen und Parkierungsflächen

Pflanzung von Laubbäumen aus nachfolgender Liste nach Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Als Pflanzqualität sind Alleebäume mit Kronenansatz mind. 2,00 m, durchgehendem Leittrieb und Mindeststammumfang 20 bis 25 cm zu verwenden. Die Auswahl der Bäume erfolgt nach der Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.).

Abweichungen von den angegebenen Standorten sind bis zu 5 m zugelassen.

Nach der Pflanzung ist die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste Pflanzgebot 3

Bäume
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Alnus x spaethii (Purpur Erle)
Corylus colurna (Baumhasel)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Tilia cordate (Winter-Linde)
Ginkgo biloba (Ginkgobaum)

Pyrus calleriana (Stadtbirne)
Tilia intermedia (Holländische Linde)

d. Flächenhaftes Pflanzgebot Pfg 4

Auf der im Plan dargestellten Fläche Pfg 4 ist eine Wiesen- oder Weidefläche mit lockerem Baumbestand zu entwickeln. Die Flächen sind 2-3 mal jährlich abzumähen oder abzuweiden. Nach erfolgtem Weidegang ist eine Nachmahd erforderlich, um die Entwicklung von Weideunkräutern zu verhindern. Bei einer reinen Mahd ist das Mähgut jeweils vollständig von der Fläche zu entfernen.

Hinweis:

Diese Fläche ist zudem mit einer vorgezogenen Maßnahme des Artenschutzes (CEF 5) gem. Ziffer 10. g. der textlichen Festsetzungen belegt.

Pflanzliste flächenhafte Pflanzbindung Pfb 4

Bäume	Sträucher
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Crataegus monogyna (Eingriffel. Weißdorn)
Quercus robur (Stieleiche)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Tilia cordata (Winter Linde)	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Abies alba (Weißtanne)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Pinus cembra (Zirbelkiefer)	Viburnum opulus (Schneeball)
Pinus nigra (Schwarzkiefer)	

9. Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

a. Pfb 1: Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzenerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

Während der Bauphase sind im Bereich zu erhaltender Bäume Schutzmaßnahmen zu treffen.

b. Pfb 2: Flächenhafte Pflanzbindung

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem flächenhaften Pflanzerverhaltungsgebot Pfb 2 gekennzeichneten Fläche, sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei einer notwendigen Nachpflanzung ist eine Verwendung von Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Liste vorzusehen. Als Mindestpflanzqualität sind 3-mal verpflanzte Sträucher mit Ballen mit h = 100 - 150 cm, Bäume mit Stammumfang 16 - 18 cm oder Halbheister mit h = 150 - 175 cm jeweils mit Ballen zu verwenden.

Pflanzliste flächenhafte Pflanzbindung Pfb 2

Bäume	Sträucher
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Corylus avellana (Haselnuss)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Crataegus laevigata (Zweigriffl. Weißdorn)
Betula pendula (Gewöhnliche Birke)	Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Quercus robur (Stieleiche)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Tilia cordata (Winter Linde)	Rosa canina (Hunds-Rose)
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Schneeball)

c. Pfb 3: Flächenhafte Pflanzbindung

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem flächenhaften Pflanzerverhaltungsgebot Pfb 2 gekennzeichneten Fläche, sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei einer notwendigen Nachpflanzung ist eine Verwendung von Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Liste vorzusehen. Als Mindestpflanzqualität sind 3-mal verpflanzte Sträucher mit Ballen mit h = 100 - 150 cm, Bäume mit Stammumfang 16 - 18 cm oder Halbheister mit h = 150 - 175 cm jeweils mit Ballen zu verwenden.

Pflanzliste flächenhafte Pflanzbindung Pfb 3

Bäume	Sträucher
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Corylus avellana (Haselnuss)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Crataegus monogyna (Eingriffel. Weißdorn)
	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Schneeball)

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

- a. Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag und wassergebundener Decke.
- b. Für alle Baugebiete gilt: Die Dachflächen sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, technische Aufbauten und Glaskuppeln. Diese Flächen dürfen insgesamt nur bis zu maximal 20 % der Summe der gebäudebezogenen Dachfläche einnehmen. Das auf Gebäuden mit Flachdach anfallende Niederschlagswasser ist über eine Dachbegrünung zurückzuhalten.
- c. Allgemein gilt: Auf den Dachflächen der obersten Geschosse der jeweiligen Baufelder sind Dachterrassen unzulässig.
- d. Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Mindestaufbaustärke für Rasen und Staudenbeete von 50 cm intensiv zu begrünen. An Strauchstandorten ist eine durchwurzelbare Mindestaufbaustärke von 50 cm notwendig, bei Großsträuchern und Kleinbäumen 60 cm bzw. 100 cm. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Terrassen, Spielplätze und Pergolen.
- e. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insektenschonende und Streulicht vermeidende Leuchtmittel, z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten einzusetzen. Eine horizontale Abstrahlung und eine Abstrahlung nach oben sind zu vermeiden.

f. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im speziellen Artenschutz und der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Vermeidungsmaßnahme V1:

Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Baumbestände (Bäume mit Pflanzbindung im Plangebiet) sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind ggfs. durch Brettermantel durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag zu schützen.

Vermeidungsmaßnahme V2

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten).

Vermeidungsmaßnahme V3

Um eine unbeabsichtigte Tötung oder Störung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden ist die Sanierung bzw. der Abbruch von bestehenden baulichen Anlagen nur im Zeitraum vom Oktober bis einschließlich Februar zulässig. Vor einem Abriss von Gebäuden im Plangebiet ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine belegten Vogelnester oder Fledermausquartiere vorhanden sind.

g. Folgende zusammengefasste Maßnahmen dienen der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im speziellen Artenschutz (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG):

CEF 1: Anbringen von Nistkästen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind je Brutplatz je 3 Nistkästen für Vogelarten (Haussperling und Hausrotschwanz) anzubringen.

CEF 2: Errichten von Fledermausquartieren

Aufgrund der nachgewiesenen Belegung der Gebäude durch Fledermäuse sind die nachfolgend genannten Schutzmaßnahmen bei Abbruch oder Sanierung der genannten Gebäude erforderlich.

- Verlegung der Abbrucharbeiten in das Winterhalbjahr (1.10.-28.2)
- Vorsichtiges Abtragen der Fassaden, Dachabdeckungen und Mauern
- Errichten eines dauerhaften Fledermausquartiers im Gebäudebestand im Plangebiet oder im näheren Umfeld

CEF 3: Anbringen von Fledermauskästen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind je potenziellem Quartier je ein Nistkasten für Fledermäuse anzubringen.

CEF 4: Anbringen von Nistkästen für Vögel

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind je Brutplatz je 3 Nistkästen für Vogelarten (Feldsperling, Star, Grauschnäpper, Kohlmeise) anzubringen.

CEF 5:

Im Süden des Plangebietes (private Grünfläche CEF 5)

- sind 10 großkronige Laubbäume (Buchfink, Rabenkrähe, Wacholderdrossel, Zilpzalp)
- 5 dichtwüchsige Nadelbäume (Amsel, Grünfink, Türkentaube)
- sowie Hecken- und Gebüschbereiche (Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen) auf einer Fläche von 25 m² neu anzulegen.

Hierbei sind, mit Ausnahme der Nadelbäume, standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden.

Hinweis: Die CEF-Maßnahmen sind detailliert in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand 15.05.2017 dargestellt.

11. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gr = Gehrecht

Lr = Leitungsrecht

Fr = unterirdisches Fahrrecht zur Erschließung der Tiefgaragen zugunsten der jeweiligen Nachbargebäude

- a. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Gehrechte werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- b. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Leitungsrechte werden zugunsten der Stadt und Versorgungsträger für die Leitungsversorgung- und -unterhaltung festgesetzt.
- c. Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene unterirdische Fahrrecht wird zur Erschließung der Tiefgaragen zugunsten der jeweiligen Nachbarbaufelder festgesetzt.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen.
- b. Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Lärmpegelbereiche werden beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen vorgeschrieben.

- c. Entsprechend der Lärmbelastung und der künftigen Nutzung erfolgt für die Fassaden eine Einstufung in die Lärmpegelbereiche III – V gem. DIN 4109 (bezogen auf ein Allgemeines Wohngebiet). Da aktiver Lärmschutz nicht vorgesehen werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- d. Zum Schutz der Anwohner ist für schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109 ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenhaut-Konstruktion (Wand-Fenster) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche III – V erforderlich.

Nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

Im Lärmpegelbereich III: $R'_{w,res} = 35$ dB

Im Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,res} = 40$ dB

Im Lärmpegelbereich V: $R'_{w,res} = 45$ dB

- e. In den Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmzugewandten Gebäudeseite sind ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen vorzusehen. Auf diese kann verzichtet werden, wenn der Raum zusätzlich über Fensteröffnungen an den abgewandten Fassadenseiten verfügt.
- f. Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

Hinweis: Die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, (07/2016)) ist in Baden-Württemberg als technische Bestimmung nach § 3 (3) LBO eingeführt und wird im Stadtplanungsamt der Stadt Schwäbisch Hall bereitgehalten.

13. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) in einer Breite von ca. 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m sowie teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

14. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- a. Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht rechtsverbindlich.
- b. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind auf den privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen oder auf privaten Verkehrsflächen zu dulden.
- c. Private Verkehrsflächen:
Auf privaten Verkehrsflächen sind nur verkehrliche Anlagen (z.B. Fahrradabstellmöglichkeit, Sitzmöbel, Kabelverteiler, Bäume, Spielmöglichkeiten) zulässig. Die

privaten Verkehrsflächen sind mit einem Gehrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt.

B. Außerkrafttreten, rechtliche Bindungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sonnenhof“ Nr. 0176 01/01, rechtskräftig seit 10.10.1972, außer Kraft.

Der Bebauungsplan „Hartäcker“ Nr. 0176-03, rechtskräftig seit 04.04.2005, wird im östlichen Planbereich überplant.

C. Hinweise

1. Bauvorhaben

Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnissgabeverfahren sind folgende Darstellungen im M 1:100 beizulegen:

- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen.
- Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung.
- Bepflanzungsvorstellungen für die Grünflächen, Standorte und Art der Baumpflanzungen, Einfriedung, Mauern und Zäune.

2. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)

Die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, (07/2016)) ist in Baden-Württemberg als technische Bestimmung nach § 3 (3) LBO eingeführt und wird im Stadtplanungsamt der Stadt Schwäbisch Hall zur Einsicht bereitgehalten.

4. Geologie/Hydrogeologie

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. **Nahwärme**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Wohnungen an die Nahwärmeversorgung anzuschließen gemäß der Satzung der Stadt Schwäbisch Hall vom 19.03.2019.

Aufgestellt: Pfullingen, den 10.04.2019
citiplan GmbH

i.A. Oliver Strobel
Stadtplaner

Schwäbisch Hall, den:
Gef. Abteilung Stadtplanung (Kürzel)

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.

Bebauungsplan „Sonnenhof – 1.Änderung“ Stadt Schwäbisch Hall

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachgestaltung

- a. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- b. Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind in den Baugebieten MU und WA entsprechend der Regelung unter Nr. 10 b der planungsrechtlichen Vorschriften zu begrünen.

2. Fassadengestaltung

- a. Fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden sind unzulässig.
- b. Metallische Oberflächen und Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden sind unzulässig.
- c. Die Farbgebung und die Materialwahl sind anhand von Mustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen einvernehmlich abzustimmen.
- d. Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig.

3. Werbeanlagen und Automaten

- a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Werbeanlagen ab dem 1. Obergeschoss bedürfen einer Zustimmung durch die Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen.
- c. Auf der Fassade sind nur Einzelbuchstaben mit einer Höhe von max. 35 cm zulässig.

- d. Die Gesamtlänge der an der Fassade angebrachten Werbeanlage darf max. 2/3 der jeweiligen Fassade in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassaden-seiten.
- e. Selbständige Werbeanlagen in Form von Stehlen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Breite von 0,5 m zulässig.
- f. Es sind nur Flachwerbeanlagen an der Stätte der Leistung am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
- g. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- h. Fahnen und Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektrischen Laufbändern, Videowänden u.ä. sind nicht zulässig.
- i. Werbeanlagen sind blendfrei zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

4. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen (§74 (1) Nr.4 LBO)

- a. Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind unzulässig.
- b. Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

5. Solaranlagen

- a. Solaranlagen sind grundsätzlich nur auf dem Dach zulässig. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2 (Maß der baulichen Nutzung) der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

6. Einfriedungen

- a. Im Urbanen Gebiet (MU) und Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind tote Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin unzulässig.

7. Traufstreifen

- a. Der Traufstreifen ist als definiert als der Bereich im MU 1 zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudefassade.
- b. Die Geländehöhe des Traufstreifens muss im Übergang zum öffentlichen Raum hin ebenengleich ausgeführt werden.
- c. Der Traufstreifen muss befestigt sein. Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn die Funktionsfähigkeit des angrenzenden Leitsystems nicht beeinträchtigt wird.

- d. Der Traufstreifen ist grundsätzlich von Müllbehältern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche genutzt werden. Treppenabgänge zur Tiefgarage sind nicht zulässig.

8. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a. Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie müssen mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen mind. zu 50 % als Grünflächen angelegt werden. Bei der Anpflanzung sind einheimische Gehölze entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Kies- und Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen.

Pflanzliste zur Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen

Bäume/Großsträucher	Sträucher
Amelanchier lamarckii (Kupfer Felsenbirne)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rotdorn)	Crataegus laevigata (Zweigriffl. Weißdorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Schneeball)

b. Gestaltung von Kfz-Stellplätzen

Die Stand- und Fahrflächen sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder anderem, dauerhaft wasserdurchlässigem Beton- oder Natursteinpflaster zu belegen.

9. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

- a. Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

- a. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, werden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Aufgestellt: Pfullingen, den 23.04.2019
citiplan GmbH

i.A. Oliver Strobel
Stadtplaner

Schwäbisch Hall, den:
Gef. Abteilung Stadtplanung (Kürzel)

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen