STADT
SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN „SONNENRAIN - TEILBEREICH 2" (NR. 0319-01)

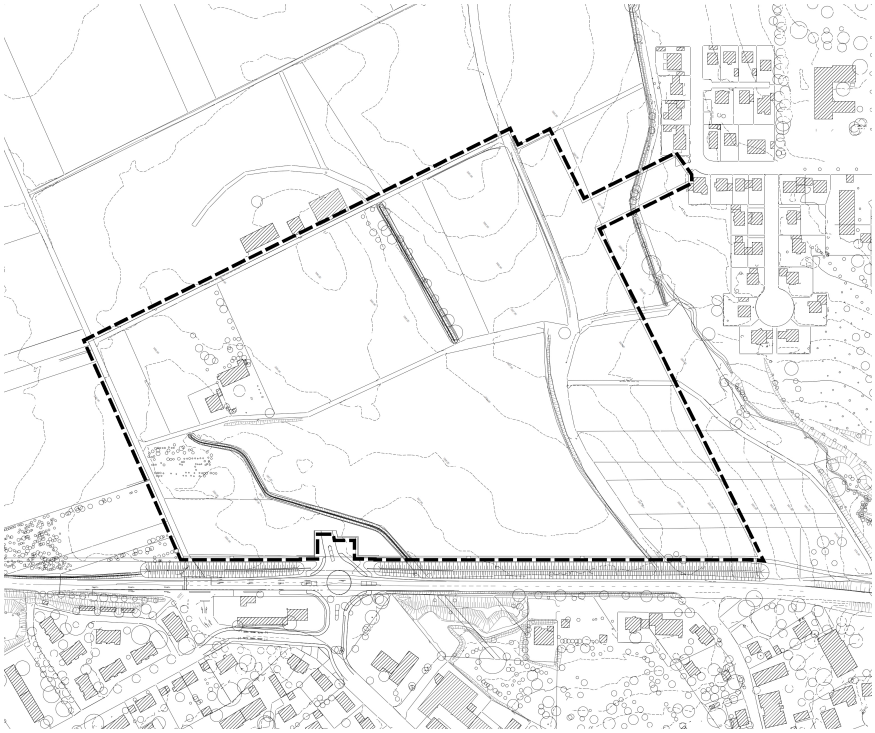
PLANZEICHNUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

16. JANUAR 2017



Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

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

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN „SONNENRAIN – TEILBEREICH 2” (NR. 0319-01)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL)

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S.582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.5.2009 (BGl. S.185).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird durch den Lageplan mit Datum vom 16.1.2017 bestimmt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

b) Einschränkungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Anlage 2 (Schnitte)

Wie in der Planzeichnung eingetragen durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), maximale Gebäudehöhe, Mindest- und Höchstmaß sowie zwingende Anzahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone bestimmt.

a) Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach §19 (3) BauNVO die Fläche des Baugrundstückes, die im Bauland liegt.

b) Die Gebäudehöhe wird durch Angaben zur maximalen Wand- und Gebäudehöhe (WH / GH) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. in N8 und N9 über Fußbodenhöhe erstes Obergeschoss (1.OG FH) bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe ist durch den obersten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut/ Firstziegel/ Attika) definiert.

Die Wandhöhe (WH) ist wie folgt definiert:

- Für Satteldächer (SD) durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- für Pultdächer (PD) durch den tiefer liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
  In N3/2 ist der höherliegende Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut auf der südlichen Seite des Gebäudes vorzusehen.
- für Flachdächer (FD) durch den obersten Abschlusspunkt der Attika bzw. der Oberkante Dachaufbau.

c) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, müssen nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

d) Zusätzlich zur maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist ein Gartengeschoss nur zulässig, sofern es sich durch die natürliche Topografie ergibt.

Hinweis: Bei den in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen handelt es sich jeweils um Höchstmaße, die nicht auf jedem Grundstück voll ausgeschöpft werden können.

1.3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Anlage 2 (Schnitte)

Entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung mit Angaben zur maximalen Wandhöhe (WH) und maximalen Gebäudehöhe (GH) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) oder Fußbodenhöhe 1.Obergeschoss (1.OG FH).

a) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die Fußbodenhöhe des 1. Obergeschosses (1.OG FH) werden durch die Höhe der Straßenoberkante

bestimmt, gemessen in der Gebäudemitte rechtwinklig zur Straße. EFH und 1.OG FH beziehen sich auf die Höhe des Fertigfußbodens.

b) Bezugspunkt für die zulässige EFH ist die Straßenoberkante zuzüglich 20 cm. Bezugspunkt für die Baufelder, die in der Planzeichnung den Nutzungsschablonen N8 und N9 zugeordnet sind, ist die Straßenoberkante zzgl. 20 bis 80 cm.

c) In N8 und N9 gilt als Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe die Fußbodenhöhe des ersten Obergeschosses (1.OG FH). Bezugspunkt für die zulässige 1.OG FH ist die Straßenoberkante zuzüglich 3,70 m.

d) EFH und 1.OG FH dürfen zusammengefasst um 20 cm über- bzw. unterschritten werden.

e) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche EFH, Wand- und Gebäudehöhe aufweisen, d.h. keine Höhenversätze. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die topografischen Verhältnisse dies erfordern.

1.4. BAUWEISE

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

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

a1: Wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf einer Grundstücksseite zulässig sind, sofern gewährleistet ist, dass mehrere unmittelbar angrenzenden Grundstücke gleicher Bauweise entlang eines Straßenzuges (oder Teile davon) bebaut werden (Kettenhäuser).

a2: Wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei die Länge der Gebäude maximal 65 m betragen darf. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand sind zulässig, sofern gewährleistet ist, dass auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen (=Baufenster) werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung bestimmt.

b) Auf der nicht überbaubaren Fläche sind Terrassen bis 30 qm und Nebenanlagen bis 30 cbm entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.8 zulässig.

1.6. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind rechtwinklig zur Baugrenze bzw. Baulinie auszurichten.

1.7. GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

a) Garagen sind nur innerhalb der Baufenster sowie in den in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

b) Offene Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baufenster, der dafür ausgewiesenen Flächen sowie in den Gebäudevorzonen zwischen der festgesetzten Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Nicht zulässig sind offene Stellplätze und Carports entlang Planstrasse A und Planstrasse B mit Nachbarschaftsplatz sowie entlang des Grünen Angers mit Nebenstrasse A.

c) Baurechtlich notwendige Stellplätze für Geschosswohngebäude sind nur in Tiefgaragen zulässig.

d) Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken, die direkt von der Straße erschlossen werden, sind pro Grundstück in einer Breite von maximal 6,00 m zulässig. Maximal 12,00 m sind zulässig bei
- Sammelstellplätzen für Hausgruppen, sofern sie zum Nachweis der Stellplatzverpflichtung erforderlich sind (offene Stellplätze und Carports)
- offene Stellplätze für Geschosswohngebäude, deren baurechtlich notwendigen Stellplätze in einer Tiefgargage nachgewiesen sind
- offene Kundenstellplätze für gewerbliche Nutzungen.

a) Garagen und Wände zwischen Carports müssen mindestens einen Abstand von 2,00 m von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten, Carports mindestens 50 cm.

b) Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück, auch außerhalb der Baufenster, zulässig. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen durch Tiefgaragen unterbaut werden, unterhalb der Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Gebietsrand sind Tiefgaragen nicht zulässig.

1.8. NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

a) Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage bis zu einer Größe von maximal 30 cbm zulässig.

b) Nebenanlagen müssen mindestens einen Abstand von 2 m von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten.

c) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung P2 ist jeweils eine Nebenanlage bis max. 30 cbm zulässig.

1.9. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

a) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

b) Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Fußweg, Parkplätze, Grundstückszufahrten) ist nicht rechtsverbindlich.

c) Wenn für die Herstellung bzw. den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen aus topografischen oder konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich der notwendigen Betonabstützung erforderlich sind, die vom Baulastträger hergestellt werden, so sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

d) Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

1.10. FLÄCHEN FÜR ABFALLENTSORGUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für die Abfallentsorgung dienen als Müllsammelplätze. Da die beiden Stichstraßen vom Müllfahrzeug nicht befahren werden können sind am Abfuhrtag an diesen Müllsammelplätzen die entsprechenden Behälter abzustellen.

1.11. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung P1 sind entsprechend Pflanzgebot 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

b) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung P2 sind entsprechend Pflanzgebot 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro gekennzeichneter Fläche ist maximal eine Nebenanlage mit maximal 30 cbm zulässig.

c) Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist entsprechend der Maßnahmenflächen M1 sowie den Pflanzgeboten P3 und P4 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.12. MASSNAHMEN ZUM BAULICHEN SCHALLSCHUTZ

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

a) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche II und III (LP II und LP III) ist für schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109) nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden (diese Forderung beinhaltet lediglich einen Schallschutznachweis, der – so wie der Wärmeschutznachweis auch - für jedes Einzelvorhaben nach DIN 4109 zu erbringen ist). Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche zu bestimmen.

1.13. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

a) Maßnahmenfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: M1: Die gekennzeichneten Flächen innerhalb des Grünen Angers sind als Ausgleichsflächen gemäß Planzeichnung zu entwickeln und zu pflegen. Die Flächen sind mit einer autochthonen Fettwiesen-Saatgutmischung einzusäen; alternativ kann Mähgut von extensiven Wiesen der Umgebung aufgebracht werden. Diese Bereiche sind dauerhaft dreimal jährlich zu mähen (1. Schnitt nach der Hauptblütezeit der Gräser im Juni, außerdem August und Oktober). Falls es im 1. Jahr nach Ansaat zu unerwünschtem Aufwuchs von mehrjährigen Hochstauden kommt, sind 2-3 zusätzliche Pflegeschnitte auf 5-6 cm Höhe oder Mähen und Abräumen des Schnittguts notwendig. Eine Düngung ist unzulässig.

b) Dachbegrünung: Flachdächer, Garagen, Carports und flach geneigte Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie von Garagen und Carports bis 10 Grad sind, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, zu begrünen (mindestens 80% der Dachfläche und als extensive Dachbegrünung). Der Mindestaufbau des Pflanzsubstrats darf 10 cm nicht unterschreiten.

c) Alle Pkw-Stellplätze und Zufahrten müssen mit durchlässiger oder teilentsiegelter Oberfläche mit Begrünung hergestellt werden, z.B. Rasengitter, begrüntes Rasenpflaster, Schotterrasen etc. Es sind Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,4 oder geringer einzubauen.

1.14. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Anlage 1 (Pflanzlisten)

a) Pflanzgebot 1 (P1) - Ortsrandeingrünung: In der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzfläche ist pro angefangene 500 qm Baugrundstück

ein hochstämmiger, mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (14 – 16 cm bei Obstbäumen) und 1 standortheimischer Stauch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Verwendung gemäß Pflanzlisten 1+2).

b) Pflanzgebot 2 (P2) - Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Blockinnenbereich: Pro Innenhof sind gemäß Planzeichnung kleinkronige, standortgerechte Laubbäume mit mind. 16 – 18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind offene Baumquartiere mit einer Mindestsubstratdicke von 70 cm zu schaffen (Verwendung gemäß Pflanzliste 3).

c) Pflanzgebot 3 (P3) - Öffentliche Grünfläche: Auf den Flächen des Grünen Angers sind gemäß Planzeichnung mittel- bis großkronige, standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Verwendung gemäß Pflanzliste 4).

d) Pflanzgebot 4 (P4) - Öffentliche Grünfläche: Auf den Flächen des Grünen Angers sind gemäß Planzeichnung mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Verwendung gemäß Pflanzliste 5). Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusähen und regelmäßig zu mähen.

e) Pflanzgebot 5 (P5) - Straßenbegleitende Bäume: Im Straßenraum sind gemäß Planzeichnung mittel- bis großkronige (Hauptstraße), bzw. mittelkronige (Nebenstraßen) standortgerechte Laubbäume mit mind. 18 – 20 cm Stammunfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Verwendung gemäß Pflanzliste 6).

f) Pro angefangene 500 qm Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (14 – 16 cm bei Obstbäumen) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Verwendung gemäß Pflanzliste 1).

g) Für Hecken dürfen nur gebietsheimische Arten gemäß Pflanzliste 7 angepflanzt werden.

h) Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

1.15. ERHALTUNG VOM BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Pflanzerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Pflanzliste 4 in angemessener Qualität (Stammumfang mind. 18 - 20 cm) zu ersetzen.

2. HINWEISE

2.1. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung und ein Konzept für externe Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, deren Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden (s. Anlage 1 zur Begründung).

2.2. Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Verkehrslärmprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden (s. Anlage 3 zur Begründung).

2.3. Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach §1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Der anfallende Erdhaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst bei der Anlage der Lärmschutzanlagen bzw. auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

2.4. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

2.5. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts , zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Außerdem wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.6. Sollten bei Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

2.7. Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

2.8. Die Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden ist aufgrund der Aktivitätszeit der Fledermäuse nur vom 1.11. bis 01.03. und bei Frosttemperaturen zulässig; Ausnahmen sind nur möglich nach vorheriger Begutachtung durch einen Vogel- / Fledermaussachverständigen. Die Rodung / der Abriss muss dann unmittelbar darauf folgen, oder die potentiellen Höhlen bis zum

Abriss / der Rodung so verschlossen werden, dass Fledermäuse und Vögel sie nicht nutzen können.

2.9. Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Schnitten und Ansichten der Bauvorlagepläne darzustellen.

2.10. Baugesuchen für Mehrfamilienhäuser ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.

2.11. Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

2.12. Gegen eine Verunreinigung des Grundwassers bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften durch wassergefährdende Stoffe – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen. Das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenen Stoffen ist in der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffe und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe –VawS) vom 11.2.1994 (GBl. S.182) zulsetzt geändert am 20.3.2005 (GBl. S.298) geregelt.

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

Verzeichnis der Anlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Anlage 1 Pflanzenlisten

Anlage 2 Zeichnerische Hinweise zur Festsetzung der Gebäudehöhen (Gebäudeschnitte)

Stadt Schwäbisch Hall, den
Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink

ANLAGE 1: PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Bäume zur Ortsrandeingrünung
- Feldahorn (Acer campestre)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Kulturapfel (Malus domestica) in Sorten
- Kulturbirne (Pyrus communis) in Sorten
- Kirsche (Prunus) in Sorten

Pflanzliste 2 - Sträucher zur Ortsrandeingrünung
- Hasel (Corylus avellana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Faulbaum (Frangula alnus)

Pflanzliste 3 - Bäume in privaten Innenhöfen
- Felsenbirne (Amelanchier arborea ´Robin Hill´)
- Dreilappiger Apfel (Malus trilobata)
- Manna Esche (Fraxinus ornus)
- Kobushi-Magnolie (Magnolia kobus)
- Sibirischer Apfel (Malus-Hybride ´Street Parade´)
- Schneekirsche (Prunus subhirtella)

Pflanzliste 4 - Bäume in den Ausgleichsflächen im Grünen Anger
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Pflanzliste 5 - Bäume in den Erholungsflächen am Grünen Anger
- Kegelförmiger Spitzahorn Acer platanoides ´Apollo´
- Zelkove ´Green Vase´ (Zelkova serrata)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Gefülltblühende Vogelkirsche (Prunus avium ´Plena´)
- Kirsche (Prunus) in Sorten
- Apfel (Malus) in Sorten
- Schnurbaum (Styphnolobium japonicum)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Silberlinde (Tilia tomentosa)

Pflanzliste 6 - Straßenbegleitende Bäume

- Feldahorn (Acer campestre)
- Französischer Ahorn (Acer monspessulanum)
- Hainbuche (Carpinus betulus ´Frans Fontaine´)
- Stadtlinde (Tilia cordata ´Roelvo´)

Pflanzliste 7 - Hecken

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata)
- Hasel (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinose)
- Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

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

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

STADT
SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
SONNENRAIN
TEILBEREICH 2
NR. 0319-01

Anlage 2
zum Textteil

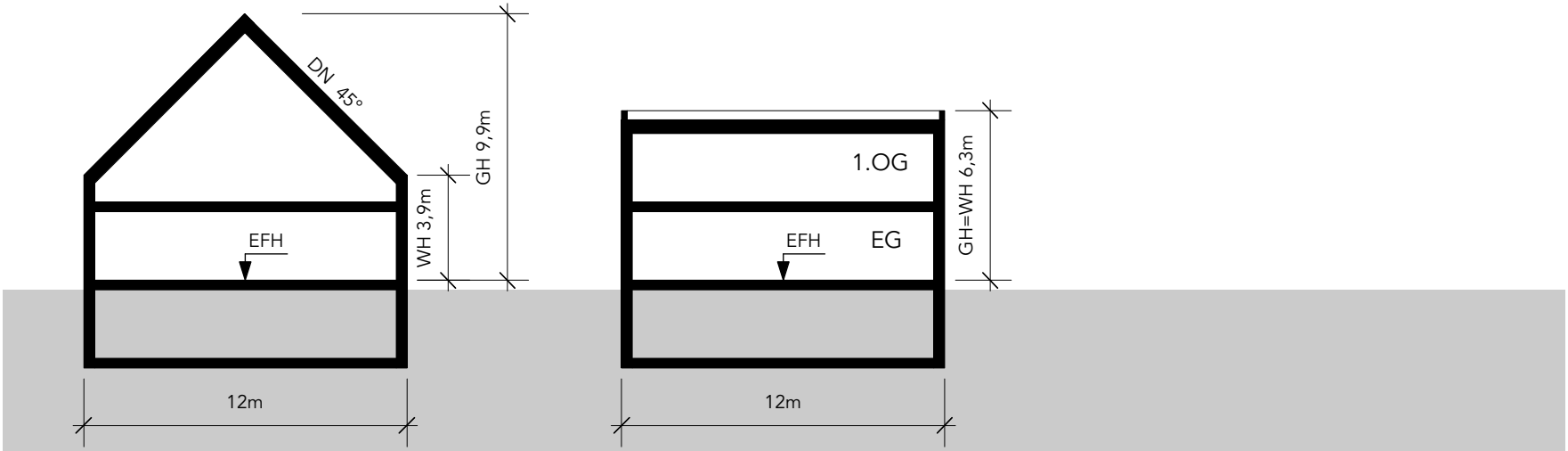
Gebäudehöhen

Zeichnerische
Hinweise zum
Textteil 1.2 / 1.3

Seite 1

M 1:250

N1:
max. 2 Vollgeschosse



Satteldach DN 35° - 45°

Flachdach

WH = Wandhöhe
GH = Gebäudehöhe
EFH = Erdgeschoss-fußbodenhöhe
DN = Dachneigung

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

Stand: 16.1.2017

STADT
SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
SONNENRAIN
TEILBEREICH 2
NR. 0319-01

Anlage 2
zum Textteil

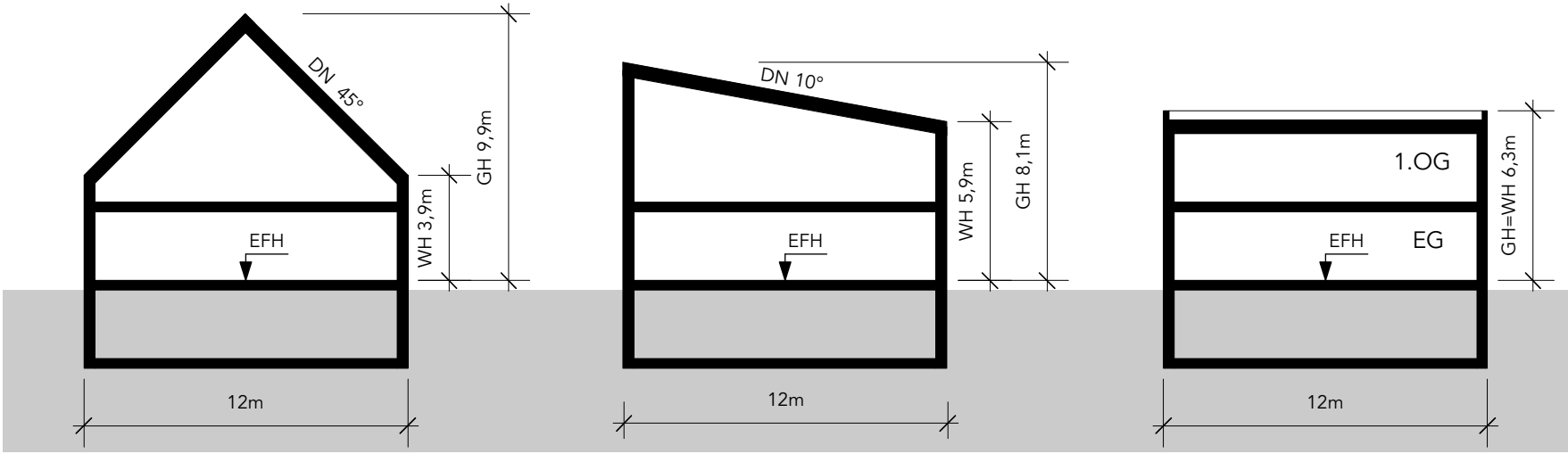
Gebäudehöhen

Zeichnerische
Hinweise zum
Textteil 1.2 / 1.3

Seite 2

M 1:250

N2:
max. 2 Vollgeschosse



Satteldach DN 35° - 45°

Pultdach DN max. 10°

Flachdach

WH = Wandhöhe
GH = Gebäudehöhe
EFH = Erdgeschoss-fußbodenhöhe
DN = Dachneigung

KRISCHPARTNER

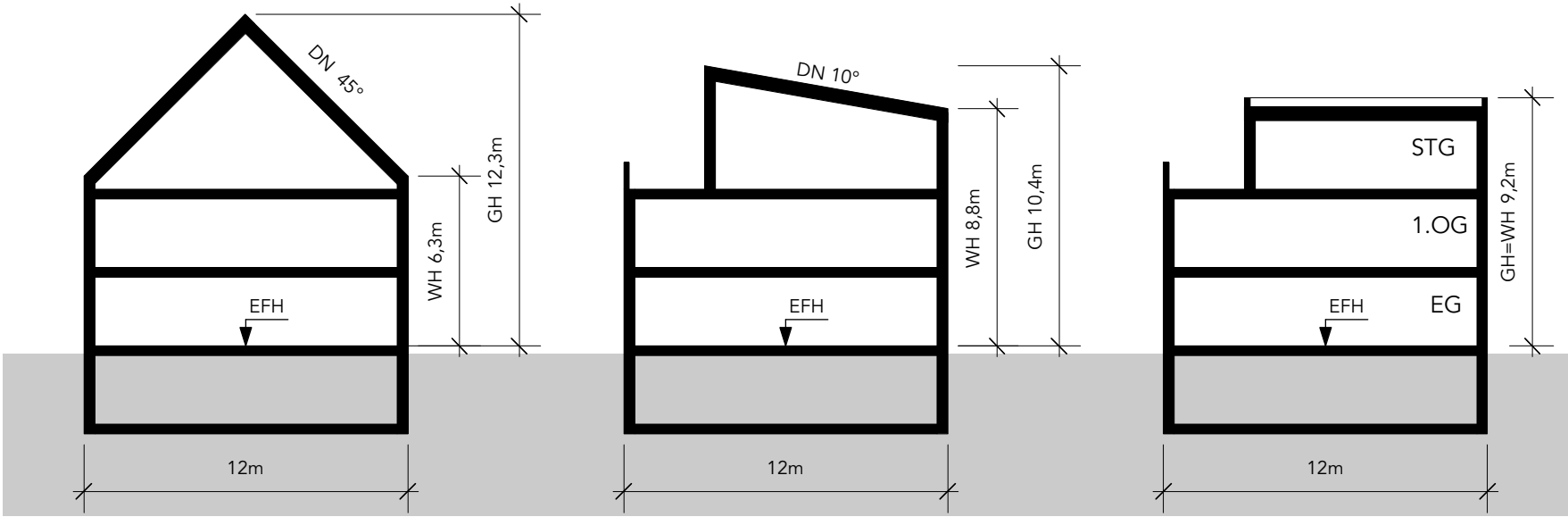
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

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

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Stand: 16.1.2017

N3, N3/2:
2 Vollgeschosse (optional + Dach-/ Staffelgeschoss)



Satteldach DN 35° - 45°

Pultdach DN max. 10°

Flachdach mit Attika

STADT
SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
SONNENRAIN
TEILBEREICH 2
NR. 0319-01

Anlage 2
zum Textteil

Gebäudehöhen

Zeichnerische
Hinweise zum
Textteil 1.2 / 1.3

Seite 3

M 1:250

WH	=	Wandhöhe
GH	=	Gebäudehöhe
EFH	=	Erdgeschoss-fußbodenhöhe
STG	=	Staffelgeschoss
DN	=	Dachneigung

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

Stand: 16.1.2017

STADT
SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
SONNENRAIN
TEILBEREICH 2
NR. 0319-01

Anlage 2
zum Textteil

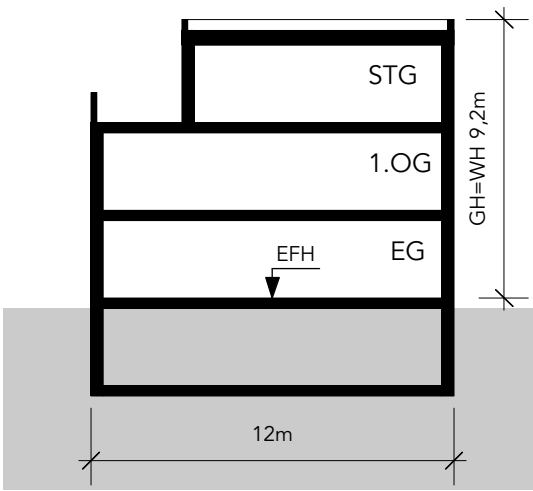
Gebäudehöhen

Zeichnerische
Hinweise zum
Textteil 1.2 / 1.3

Seite 4

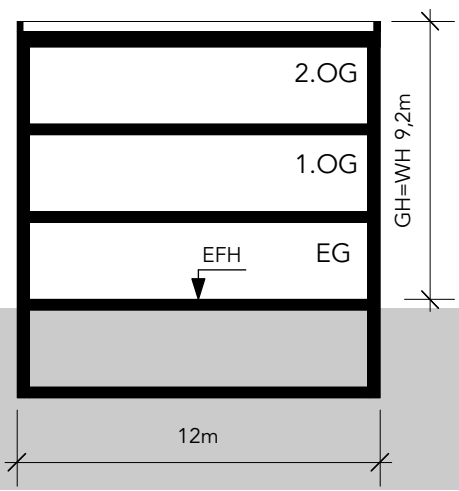
M 1:250

N4:
2 Vollgeschosse (+Staffelgeschoss)



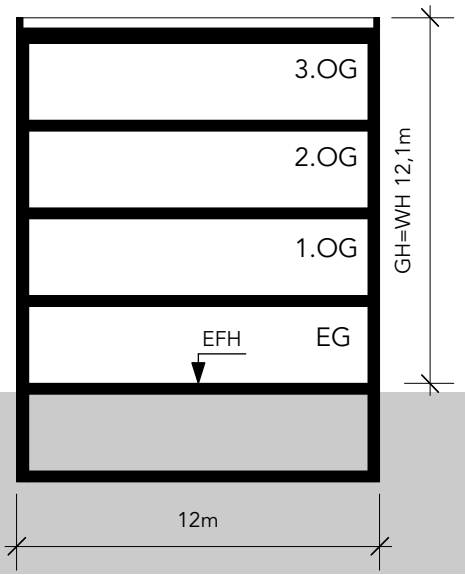
Flachdach

N5:
2 - 3 Vollgeschosse



Flachdach

N6, N7:
3 - 4 Vollgeschosse



Flachdach

WH = Wandhöhe
GH = Gebäudehöhe
EFH = Erdgeschoss-fußbodenhöhe

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

Stand: 16.1.2017

STADT
SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
SONNENRAIN
TEILBEREICH 2
NR. 0319-01

Anlage 2
zum Textteil

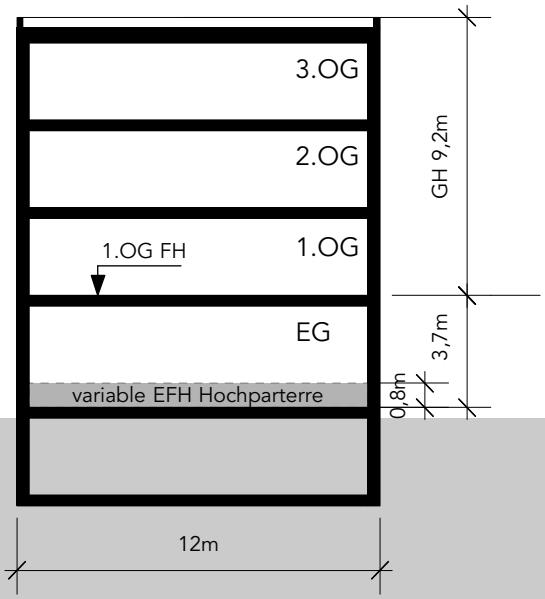
Gebäudehöhen

Zeichnerische
Hinweise zum
Textteil 1.2 / 1.3

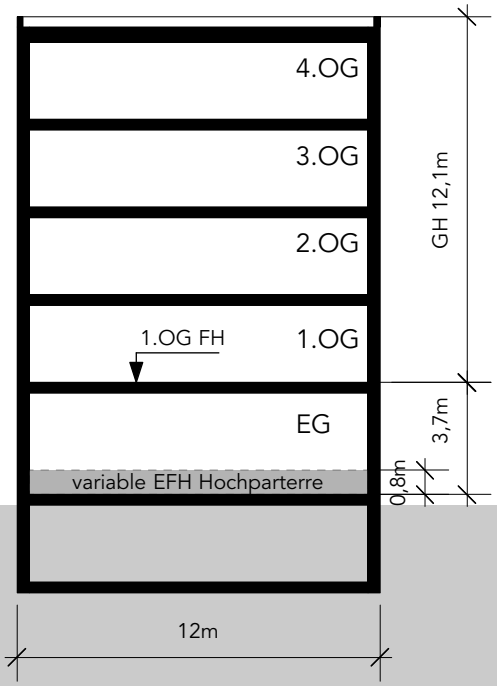
Seite 5

M 1:250

N8:
3 - 4 Vollgeschosse
variable EFH,
erhöhte 1. OG FH



N9:
4 - 5 Vollgeschosse
variable EFH,
erhöhte 1. OG FH



Flachdach

WH = Wandhöhe
GH = Gebäudehöhe
EFH = Erdgeschoss-fußbodenhöhe
1.OG FH = Fußbodenhöhe 1. Obergeschoss

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

Stand: 16.1.2017

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN „SONNENRAIN – TEILBEREICH 2” (NR. 0319-01)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. Nr. 20, S. 501), in Kraft getreten am 1. März 2015

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

1.1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1.1.1. Dachform/ Dachneigung

a) Dachneigungen des Hauptgebäudes entsprechend der Eintragungen in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

b) Gebäude, die zu einem Doppelhaus oder einer Hausgruppe zusammengeschlossen sind, sowie zusammenhängende Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

1.1.2. Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

a) Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 50 % der Hauslänge zulässig. Sie müssen zu Ortgang, Traufe und First mindestens 1,00 m Abstand einhalten.

b) Quergiebel sind nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 30 % der Hauslänge zulässig. Sie müssen zu Ortgang und First mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Der höchste Punkt des Quergiebels muss mindestens 1,00 m unterhalb der Oberkante Dach des Hauptgebäudes liegen.

c) Für Gauben und Quergiebel sind unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes auch Schlepp- und Flachdächer zulässig.

d) Die Gauben und Quergiebel eines Daches müssen einheitlich gestaltet sein.

1.1.3. Dachdeckung und Fassadenverkleidung

a) Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude sowie Carports/ Garagen nur Dachdeckungen in Rot-, Rotbraun- und Grautönen oder extensive Dachbegrünung.

b) Es sind nur matt gestaltete Dachflächen oder Fassadenverkleidungen zulässig. Außenwände sind feinkörnig zu verputzen, Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Holzverkleidungen in Teilbereichen sind zulässig. Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

c) Wintergärten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

1.1.4. Solaranlagen

a) Auf Dächern mit einer Dachneigung über 10 Grad ist die Aufbauhöhe von Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie auf max. 20 cm (In- oder Auf-Dach-Montage) zu begrenzen.

b) Bei Flachdächern/ flach geneigten Dächern bis 10 Grad Neigung darf die Aufbauhöhe maximal 80 cm betragen. Vom Dachrand ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

1.2. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen sind alle unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

1.3. GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

a) Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und der freien Landschaft sind nur in Form von Hecken und Drahtzäunen, mit davor liegender Bepflanzung in gleicher Höhe, bis maximal 1,50 m Höhe, zulässig. Geschlossene, wandartige Elemente sind nicht zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten, der zu bepflanzen ist. Für Hecken dürfen nur gebietsheimische Arten angepflanzt werden.

1.4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

a) Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

b) Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden.

c) Tiefhöfe zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

d) An den Grenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen. Alle Geländeveränderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

1.5. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den Gebäuden zulässig. Bei Flachdächern dürfen sie nicht über die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern nicht über die Traufe hinausragen.

b) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

c) Oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig.

e) Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.

f) Auf der Fassade sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

g) Die maximale Gesamthöhe der Werbeanlagen beträgt 35 cm.

h) Bei Verwendung von Einzelbuchstaben darf die Gesamtlänge der Werbeanlagen max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassadenseiten.

i) Großflächenwerbeanlagen, Fahnen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

1.6. LEITUNGEN UND ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

1.7. ANZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

In Einzel- und Kettenhäusern sowie Häusern als Teil eines Doppelhauses oder von Hausgruppen sind maximal zwei Wohnungen je Haus zulässig.

1.8. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)

a) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von geeigneten Stellplätzen herzustellen:
   - Wohnungen bis 75 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
   - Wohnungen über 75 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

b) Bei Wohnungen, für die mehr als ein Stellplatz nachgewiesen werden muss, können Aufstellflächen vor Garagen bzw. Carports für den Nachweis des zweiten Stellplatzes angerechnet werden.

2. HINWEISE

2.1. Durch die Ortsrandlage werden besonders viele nachtaktive Insekten von künstlichen Lichtquellen wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet. Auch nachtziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70°)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

Stadt Schwäbisch Hall, den
Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
KRISCHPARTNER
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
„SONNENRAIN – TEILBEREICH 2" (NR. 0319-01)

BEGRÜNDUNG
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1. Grundlagen und Ziele der Planung 3
2. Rahmenbedingungen und Ausgangslage 3
3. Planung/ Festsetzungen 5
   - 3.1. Städtebauliche Grundstruktur 5
   - 3.2. Baugebiete: Bauliche Nutzung 6
   - 3.3. Grünordnung 7
   - 3.4. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz 8
   - 3.5. Arten- und Gebietsschutz 8
   - 3.6. Erschliessung 8
   - 3.7. Ruhender Verkehr 9
   - 3.8. Immissionsschutz 10
   - 3.9. Ver- und Entsorgung 11
   - 3.10. Kampfmittel 12
   - 3.11. Boden und Baugrund 12
   - 3.12. Archäologische Denkmalpflege 12
   - 3.13. Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften 12

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (faktorgrün landschaftsarchitektur, Freiburg, 5.10.2016 (TB 2)

Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan „Wohngebiet Sonnenrain“ (Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf und faktorgrün Landschaftsarchitekten, Freiburg, 22.9.2016) ergänzt mit Geltungsbereich Bebauungsplan/ Teilbereiche 1 und 2

Schemata zum Rahmenplan „Wohngebiet Sonnenrain“, (**KRISCH**PARTNER, 16.1.2016)

Anlage 3: Verkehrslärmprognose für den Bebauungsplan Sonnenrain-Teilbereiche 1+2 der Stadt Schwäbisch Hall (rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall, 18.2.2016)

Anlage 4: Ermittlung der zu erwartenden Fluglärmimmissionen für das Plangebiet "Sonnenrain" in Schwäbisch Hall-Hessental (Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure, Winnenden, 20.11.2015)

Anlage 5: Geotechnischer Bericht inkl. abfalltechnische Vorabdeklaration (CDM-Smith Consult GmbH, Crailsheim 23.12.2015)

Anlage 6: Untersuchung Sonnenstand zum nördlichen Gebäudebestand (Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf, 5.10.2016)

Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Schwäbisch Hall eingesehen oder angefordert werden.

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. GRUNDLAGEN UND ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Bebauungspläne „Sonnenrain Teilbereich 1 und Teilbereich 2“ ist die Entwicklung eines neuen Wohngebiets für ca. 480 Haushalte nördlich von Schwäbisch Hall-Hessental. Während der 1. Teilbereich externe Erschließungs- und Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 1060 beinhaltet, umfasst der vorliegende 2. Teilbereich die interne Erschließung, die neuen Wohnbauflächen und quartiersbezogene Infrastruktur. Der räumliche Geltungsbereich von „Sonnenrain – Teilbereich 2“ umfasst eine Fläche von 12,7 ha und wird begrenzt durch:

- die Flurstücke 326 (Weg) und 368 im Norden
- die Flurstücke 369 (Weg), 370, 371, einem Anschluss ans Wohngebiet „Im Hardt“ (Solpark), den Flurstücken 380, 379 (Weg), 381, 383 - 386 und 388 im Osten
- den Lärmschutzwall zur Bühlertalstraße im Süden
- die Flurstücke 268 - 270, 265, 263 und 262 im Südwesten
- die Flurstücke 261, 315, 314, 312 und 310 im Nordwesten

Der Bebauungsplan ist aus der rechtskräftigen Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall vom 19.11.2015 entwickelt, der nördlich der L 1060 Wohnen darstellt. Der Geltungsbereich von „Sonnenrain – Teilbereich 2“ überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 0313-01 „Solpark“ und ersetzt dort dessen Festsetzungen.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind in dem Rahmenplan „Wohngebiet Sonnenrain“ dargestellt. Zusätzlich zu den Bauflächen des Bebauungsplans umfasst der Rahmenplan Wohnbauflächenpotenziale für weitere 110 Haushalte sowie eine kleine Quartiersmitte, die in der rechtsgültigen FNP-Fortschreibung noch nicht als Baufläche enthalten sind (vgl. Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan).

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUSGANGSLAGE

Die Stadt Schwäbisch Hall mit 39.036 Einwohnern (31.12.2015) ist kulturelles und touristisches Zentrum im Raum zwischen Heilbronn, Ansbach, Würzburg und Stuttgart und hat sich gemeinsam mit dem Umland zu einem Raum von hoher wirtschaftlicher Dynamik entwickelt. Der Regionalplan weist dem Mittelzentrum Schwäbisch Hall auch oberzentrale Funktionen zu. Die Region Heilbronn-Franken, insbesondere aber Schwäbisch Hall und sein Umland, wachsen weit schneller als bisher prognostiziert und liegen in Baden-Württemberg an einer Spitzenposition. Der Stadt Schwäbisch Hall wird vor diesem Hintergrund eine verstärkte Siedlungsentwicklung zugestanden. Im FNP wird angesichts des dynamischen Bevölkerungswachstums, einer anhaltend positiven Entwicklung im gewerblichen und Dienstleistungssektor und dem Ausbau des Hochschulcampus ein besonderer Bedarf an Wohnbauflächen für Schwäbisch Hall nachgewiesen (96 ha bis 2023, von denen seit 2009 bereits 32 ha bebaut wurden). Bedarf besteht insbesondere in der Nähe der Kernstadt, der durch ihre Einbettung in das Kochertal enge Grenzen gesetzt sind und die aufgrund der topografischen, wasser- und naturschutzrechtlichen Gegebenheiten kaum Innenentwicklungspotenziale aufweist. Der

im Osten an die Kernstadt angrenzende Teilort Schwäbisch Hall-Hessental mit dem Wohngebiet Sonnenrain ist einer der Wohnungsbauschwerpunkte im FNP.

Der Sonnenrain liegt östlich angrenzend an die Kernstadt auf der Hochfläche über dem Kochertal an der L 1060/ Bühlertalstraße. Er schließt direkt an den Teilort Hessental an, einem gewachsenen Stadtteil mit eigenständigem Ortskern, der durch die Neubaugebiete „Solpark“ und „Mittelhöhe“ unweit vom Sonnenrain ergänzt wurde. Der „Solpark“ grenzt östlich an den Sonnenrain und kombiniert hochwertige Gewerbeflächen am Geschäftsreiseflugplatz Schwäbisch Hall mit Wohnbauflächen am Gebietsrand. Die „Mittelhöhe“ ist das jüngste Wohnbaugebiet Schwäbisch Halls, das als überwiegend locker bebautes Einfamilienhausgebiet in kürzester Zeit vermarktet wurde und nahezu vollständig bebaut ist.

Der Ortskern von Hessental bietet mit Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten eine quartiersbezogene Infrastruktur, die auch das neue Wohngebiet in Teilen mit versorgen kann. Das vorhandene Angebot deckt nur noch eingeschränkt die Nachfrage der in den letzten Jahren stetig gewachsenen und weiter zunehmenden Einwohnerzahl. Neben einem Lebensmitteldiscounter an der Bühlertalstraße erfüllt vor allem das etwa 2 km östlich gelegene Handelszentrum „Gründle“ eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner Hessentals. Um die wohnortnahe Versorgung in den neuen Quartieren zu verbessern, sollen ggf. in der späteren Gebietserweiterung des Sonnenrains entsprechende Nutzungen angesiedelt werden. Ca. 700 m entfernt Richtung Westen liegt das Schulzentrum Ost Schwäbisch Hall mit Gymnasium und Real- und Gemeinschaftsschule sowie die Freizeitanlage „Schenkensee“ mit zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen (Frei-/ Hallenbad, Sport-/ Tennisplätze, Fitness usw.). Im Norden und Westen ist der Sonnenrain umgeben vom Landschaftspark „Schwäbisch Hall - Hessental“, der anschließend an die Wohngebietsentwicklung gestaltet werden soll. Der Landschaftspark ist im Regionalplan als Grünzäsur zwischen den Siedlungsteilen enthalten und bietet Sport- und Naherholungsangebote von stadtweiter Bedeutung. Im Landschaftspark verlaufen straßenunabhängige Fuß- und Radwege, die das Wohngebiet Sonnenrain auf kurzem Wege an die Infrastrukturangebote in der Umgebung sowie an die Innenstadt anbinden werden.

Am Südrand vom Sonnenrain verläuft die L 1060/ Bühlertalstraße, die das neue Wohngebiet mit der Kernstadt im Westen und mit den Ortsteilen Hessental und Sulzdorf im Osten verbindet. Von der L 1060 zweigt die Hallerstraße zum Ortskern Hessental ab; der beampelte Knoten dient zudem als Querung der L 1060 für Fußgänger und Radfahrer. Der bestehende Knoten soll zugunsten eines neuen, weiter östlich gelegenen Kreisverkehrs aufgegeben werden. Westlich des Plangebiets gibt es einen bestehenden Kreisverkehr, der das Wohngebiet Mittelhöhe erschließt. Perspektivisch wird hier ein weiterer Zugang zum Sonnenrain sowie ein Zubringer zur Ostumgehung von Schwäbisch Hall anbinden, der im Bereich des Plangebiets zu einer Entlastung der Bühlertalstraße führen wird. Die Verkehrslärmemissionen von Seiten der Bühlertalstraße machen einen aktiven Lärmschutz entlang der L 1060 für den Sonnenrain erforderlich.

Aktuell wird die Entwicklungsfläche für Sonnenrain durch leicht nach Südosten geneigte, intensiv genutzte Ackerflächen gebildet. Im Nordwestlichen Teil befindet sich ein Gehöft, das mittelfristig aufgegeben werden soll. Drei landwirtschaftlich genutzte Scheunen am Nordrand sollen zunächst erhalten und ggf. in einem zukünftigen Bauabschnitt überplant werden. Strukturgebende Elemente in der ansonsten ausgeräumten Kulturlandschaft sind eine Feldhecke, die sich nördlich nahe des kleinen

Gehöfts (Wohnhaus und Scheune) befindet und eine Reihe alter Obstbäume, die östlich davon entlang eines Grabens verläuft. Außerdem verläuft im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Graben (Seelesäckerbach) von Nordwest nach Südost, der eine gewässertypische Begleitvegetation ausgebildet hat. Neben den Ackerflächen gibt es außerdem einen kleinen Bereich nordwestlich des Gehöfts mit einer verfilzten und sukzessive zuwachsenden Grünlandfläche und südlich der Gebäude eine ungenutzte Weide. Das Plangebiet ist außerdem von asphaltierten Feldwegen durchzogen. Im östlichen Bereich des Plangebietes steht ein mächtiger, landschaftsbildprägender Birnenbaum, der im Zuge der Planung erhalten wird. Aufgrund der Ortsrandlage kommt dem Gebiet eine besondere Bedeutung für die langfristige Siedlungsrandgestaltung zu. Die genaue Biotoptypenbewertung und notwendige Vermeidungs- und Verminderungs-, sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs sind dem Umweltbericht zu entnehmen (vgl. Anlage 1).

3. PLANUNG/ FESTSETZUNGEN

Mit dem „Sonnenrain“ entwickelt die Stadt eine ihrer wichtigsten Wohnbauflächen. Angesichts des ständig steigenden Nachfragedrucks kommt dabei einer flächensparenden, nachhaltigen Planung ein besonderer Stellenwert zu. Ziel der Stadtentwicklung ist, neben familien- und kinderfreundlichen Wohngebieten verstärkt Augenmerk auf die sich verändernden demografischen Aspekte der Bevölkerungsstruktur und der daraus erwachsenden neuen Wohnformen zu legen. Für das Baugebiet Sonnenrain wird eine durchmischte Bevölkerungsstruktur angestrebt, mit besonderem Blick auf Familien mit Kindern und eigenständige Senioren. Dabei sollen auch die Voraussetzungen für alternative Umsetzungsmöglichkeiten z.B. durch Genossenschaften, Baugemeinschaften oder -gruppen berücksichtigt werden.

3.1. STÄDTEBAULICHE GRUNDSTRUKTUR

Mit dem Wohngebiet Sonnenrain werden die Stadtteile Hessental und Solpark strukturell verknüpft und die Siedlungskante zum Landschaftspark gestaltet. Städtebauliches Kernelement ist eine zentrale Freiraumachse, die vom Solpark bis zum bestehenden Kreisverkehr an der Bühlertalstraße führt. Am Endpunkt der Achse an der Bühlertalstraße sind das zukünftige Entree sowie die Quartiersmitte von Sonnenrain vorgesehen, die jedoch erst in einem der zukünftigen Bauabschnitte realisiert werden sollen (vgl. Anlage 2).

Das Bebauungsplangebiet umfasst den gesamten östlichen Teil von Sonnenrain mit einem Großteil der Wohnbauflächen. Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über eine eigenständige Zufahrt an der L 1060, die direkt gegenüber der neuen Anbindung zur Ortsmitte Hessental entwickelt wird. Von diesem Zugang aus werden eigenständige, schrittweise zu realisierende Siedlungsquartiere erschlossen sowie ein Nachbarschaftsplatz gebildet, als Treffpunkt und Ort für zentrale Funktionen im ersten Bauabschnitt. Der Südrand des Wohngebiets wird von einem durchgehenen Lärmschutzwall gebildet, der lediglich für die Hauptzufahrt von der Bühlertalstraße unterbrochen wird.

Die Bebauungsstruktur ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung, die je nach Nachfrage an unterschiedliche Gebäude- und Eigentumstypen angepasst werden kann. Jedes Quartier umfasst dabei eine ausgewogene Mischung von Gebäudetypen und ist funktional eigenständig, so dass eine schrittweise Realisierung möglich ist.

3.2. BAUGEBIETE: BAULICHE NUTZUNG

Die Baugebiete nördlich der Bühlertalstraße werden als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zentrale Nutzungen sollen im Bereich des zukünftigen Quartiersmitte angesiedelt werden, so dass im vorliegenden Bebauungsplangebiet hierfür keine besonderen Bauflächen ausgewiesen werden. Gebietsbezogene Versorgung und Infrastruktur sowie nicht störende Arbeitsstätten sind im WA allgemein zulässig. Um die Baugrundstücke für die gewünschte Entwicklung offenzuhalten werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Entsprechend der örtlichen Nachfrage wird im Plangebiet eine angemessene Mischung aus verschiedenen Einfamilienhaustypen und Geschosswohnungsbau angestrebt, wobei etwas über die Hälfte der Wohneinheiten im aktuellen Rahmenplan als Geschosswohnungsbauten umgesetzt werden könnten. Für die Baufelder im Kernbereich ist eine Bebauung mit urbanen Mehrfamilien- und Stadthäusern (als verdichteter Reihenhaustyp mit zentraler Parkierung) vorgesehen, die im Rahmen gemeinschaftlicher Bauformen oder Bauträgerprojekten realisiert werden können. Im Anschluss werden verdichtete Einfamilienhausformen wie z.B. Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser angestrebt. Am östlichen und nördlichen Gebietsrand ist eine lockere Doppel- und Einzelhausbebauung zulässig, die Sichtbezüge zur Landschaft ermöglicht.

Die zulässige Baudichte orientiert sich an dem Ziel einer flächensparenden Gebietsentwicklung und einem verträglichen Übergang in die offene Landschaft. Im Gesamtbild ergibt sich daher ein weniger dichter, aufgelockerter Randbereich, dessen städtebauliche Dichte stufenweise bis in die Quartiersmitte hin ansteigt.

Die GRZ (Grundflächenzahl) entspricht mit 0,4 im gesamten Gebiet der Obergrenze laut BauNVO § 17 (1). Die GFZ (Geschossflächenzahl) wird in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Bebauungsplans (N1- N3/2) mit 0,8 unterhalb der max. zulässigen GFZ laut BauNVO § 17 Abs. 1, festgesetzt. Hiermit wird ein verträglicher Übergang in die offene Landschaft sichergestellt. An den westlichen Randbereichen sowie innerhalb des Quartiers wird die max. zulässige GFZ nach BauNVO in der Regel mit 1,2 festgesetzt (N4/ N5). An städtebaulich wichtigen Stellen (N6-N9) wird die GFZ auf 1,6 erhöht. Hierbei handelt es sich um direkt an den Nachbarschaftsplatz angrenzende und nördlich des Grünzuges liegende Baufelder.

Mit einer erhöhten Dichte um den Nachbarschaftsplatz, der auch zentrale Funktionen erhalten und als Treffpunkt dienen soll, wird diese wichtige Stelle städtebaulich definiert (III - IV Vollgeschosse). Außerdem erhält er punktuelle Verdichtungen an ihren Schmalseiten (IV - V Vollgeschosse) um die räumliche Fassung zu verbessern und Besuchern und Anwohnern Orientierung zu bieten. Punktuelle Verdichtungen entlang des nördlich gelegenen Grünzugs erlauben eine Erhöhung der Geschossigkeit von III auf IV und rythmisieren dadurch die linear angeordnete Raumkante.

Um am Nordrand des Nachbarschaftsplatzes (N8/ N9) ein höheres Erdgeschoss für zentrale Nutzungen oder ein Hochparterre für Wohnnutzungen zu ermöglichen, ist in diesem Bereich eine erhöhte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zulässig und die Fußbodenhöhe für das 1. Obergeschoss (1.OG FH) wird auf 3,70 m über Straßenniveau festgesetzt. Dem entsprechend werden in diesem Bereich auch höhere Gebäudehöhen zugelassen, die aufgrund der variablen EFH nicht wie im übrigen Geltungsbereich in Bezug zur EFH, sondern in Bezug zur 1.OG FH festgesetzt werden (vgl. Anlage 2, Seite 5 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen).

Durch entsprechend großzügig dimensionierte öffentliche Flächen, die direkt an diese Bereiche angrenzen, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung nicht zu erwarten, die Überschreitung der Obergrenzen der GFZ ist daher zulässig (BauNVO § 17 Abs. 2). Am langfristigen Gebietsrand sind überwiegend II Vollgeschosse möglich, um eine Einfügung in den Landschaftsraum und die umliegende Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

Um die Infrastruktur nicht zu überlasten wird die zulässige Anzahl von Wohnungen in Einzel- und Kettenhäusern sowie in Häusern als Teil eines Doppelhauses oder in Hausgruppen auf maximal zwei Wohnungen je Haus begrenzt.

Am künftigen nördlichen Siedlungsrand befinden sich zwei bestehende landwirtschaftliche Hallen, auf deren südgerichteten Dachflächen Photovoltaikanlagen angebracht sind. Mit Rücksicht auf diese Anlagen wurde die maximal zulässige Höhe künftiger baulicher Anlagen im südlich gelegenen Baufeld so festgesetzt, dass keine Verschattung der Hallendächer zu erwarten ist (siehe Anlage 6). Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich der Abstand zwischen den Hallen und der künftigen Bebauung nach der frühzeitigen Beteiligung verringert, doch wurde hierauf in Teilbereichen mit einer Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen reagiert.

3.3. GRÜNORDNUNG

Die von der Planung berührten umwelt- und landschaftsplanerischen Belange werden im Umweltbericht behandelt. Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus dem Umweltbericht abgeleitet und sind Teil des Bebauungsplans (faktorgrün, 5.10.2016, Anlage 1).

Über eine hohe Freiraumqualität werden Gemeinschaft, Identität und Kommunikation gefördert und somit die Voraussetzung für eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Quartier geschaffen. Differenzierte Freiräume mit unterschiedlichem Charakter fördern eine eigenständige Identität der Quartiere, schaffen Orientierung und dienen als Treffpunkte.

Freiraumplanerisches Rückgrat ist der „grüne Anger“, der Solpark und Sonnenrain verbindet und soweit wie möglich der Oberflächenentwässerung im Gebiet dient. Als zentraler Treffpunkt dient der „Nachbarschaftsplatz“, der sich direkt an der Hauptachse des Bebauungsplangebiets befindet. Weitere Platzsituationen werden an den Siedlungsrändern und im Übergang zum Solpark geschaffen. Verkehrlich untergeordnete Straßenräume werden als Spiel- und Aufenthaltsflächen hochwertig gestaltet und begrünt, die zentrale Erschließungsachse erhält eine einprägsame Allee-Bepflanzung.

Im Gebiet Sonnenrain befinden sich die Wassergräben Flst. 274 und 306, die überbaut werden sollen. Die Wassergräben entfallen künftig. Verbleibende Zuflüsse von außerhalb des Planungsgebietes werden an die Regenwasserkanalisation angeschlossen und zum Vogelbach geleitet. Hierfür ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.Im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurde dieses im Juli 2016 eingeleitet und befindet sich gegenwärtig im Genehmigungsprozess.

3.4. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ

Die detaillierte Darlegung des Eingriffs in den Naturhaushalt und die sonstigen Schutzgüter durch die Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht vorgenommen. Die zentralen Aussagen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich wurden in die Begründung übernommen (faktorgrün, 5.10.2016, Anlage 1).

Auf einem Teil der überplanten Fläche ist die Überbauung mit Wohngebäuden durch den gültigen Bebauungsplan „Solpark“ bereits zulässig. Auf der übrigen Fläche ist neben dem Wegfall von Ackerflächen, Einzelbäumen, einer Feldhecke und eines Entwässerungsgrabens auch die Überbauung bereits festgesetzter, aber noch nicht realisierte Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „Solpark“ als Eingriff zu bewerten. Diese Eingriffe können nur teilweise durch interne Ausgleichsmaßnahmen wie Bepflanzungen ausgeglichen werden. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs werden externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und dem „Sonnenrain“ zugeordnet. Eine genauere Beschreibung der Maßnahmen ist im Umweltbericht zu finden (s. Anlage 1).

3.5. ARTEN- UND GEBIETSSCHUTZ

Europäische Natura2000- Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Natur – und Landschaftsschutzgebiete und geschützten Biotope sind ebenfalls im Bebauungsplangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Nach Durchführung einer Relevanzprüfung wurden die Artengruppen der Vögel, Reptilien und Fledermäuse kartiert. Die Ergebnisse zeigten Vorkommen verschiedener Fledermaus- und Brutvogelarten im Plangebiet. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Diese beinhalten u.a. Heckenpflanzungen, die Ansaat von Hochstaudensäumen und das Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen im Umfeld des Plangebiets und sind im Umweltbericht genauer beschrieben.

3.6. ERSCHLIESSUNG

Das Erschließungssystem ermöglicht eine mehrstufige Realisierung des Wohngebiets Sonnenrain, ohne dass bereits bestehende Siedlungseinheiten beeinträchtigt werden. Langfristig sind zwei Zufahrten zum Sonnenrain vorgesehen, wobei im Rahmen des Bebauungsplans Sonnenrain zunächst nur der östliche Zugang über den neuen Kreisverkehr an der Bühlertalstraße/ L 1060 realisiert und benötigt wird. Der im städtebaulichen Konzept vorgesehene Zugang von Westen wird erst zu einem späteren Zeitpunkt mit Realisierung des Quartiersmitte hergestellt werden.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes verläuft von der Bühlertalstraße nach Norden bis zum Landschaftspark. Von dieser Hauptachse ausgehend (Planstraße A) bilden hierarchisch gestaffelte Wohnstraßen die einzelnen Quartiere. Die hierarchisch wichtigste Wohnstraße ist Planstraße B mit dem Nachbarschaftsplatz, von dem die Nebenstraßen abzweigen. Um im Bereich des öffentlichen Grünzugs motorisierten Individualverkehr zu vermeiden, ist er für die Öffentlichkeit ausschließlich im Bereich der Hauptachse überfahrbar. Die von Norden auf den Grünzug stoßenden Wohnstraßen enden als Sackgassen und werden als Fußwege fortgesetzt. Für eine reibungslose

Müllentsorgung befinden sich in den Sackgassen Standorte für die Müllsammlung und die Grünzug ist in Teilbereichen für die Müllabfuhr überfahrbar (siehe Anlage 2: Schema Verkehrswege).

Gegenüber der Hauptzufahrt an der Bühlertalstraße ist eine neue Anbindung zur Haller Straße geplant, um das Plangebiet auf kurzem Wege mit dem Ortskern Hessental zu verbinden. Mit dem Ziel einer leistungsfähigen Abwicklung des Kfz-Verkehrs ist für den neuen Knoten ein Kreisverkehr vorgesehen, der im Rahmen des Bebauungsplans „Sonnenrain - Teilbereich 1“ realisiert wird. Die Haller Straße erhält dadurch einen neuen Anschluss an die L 1060, der heutige Kreuzungsbereich wird aufgegeben.

Zur Förderung umweltgerechter Verkehrsarten werden am Zugang zum Bebauungsplangebiet Stellflächen für E-Mobilität und Carsharing vorgehalten. Bestehende Buslinien werden in das Gebiet verlängert und in zentralen Bereichen in Abstimmung mit dem Busbetreiber Haltestellen vorgesehen. Gleichberechtigt zum Kfz-Verkehr steht das Straßennetz von Sonnenrain den Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung und verbindet diese mit der Umgebung. Kfz-freie Wege verlaufen entlang der Siedlungsränder, am Rande des Landschaftsparks und in der grünen Fuge zum Solpark.

Der im Radwegekonzept der Stadt enthaltene, übergeordnete Fuß- und Radweg entlang der L 1060 wird im Rahmen des Bebauungsplans „Sonnenrain - Teilbereich 1“ gemeinsam mit den Lärmschutzmaßnahmen realisiert und verläuft geschützt hinter dem geplanten Wall. Die wichtige Hauptverbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Ortsmitte Hessental verläuft zukünftig auf kurzem Wege über den neuen Kreisverkehr mit Durchstich zur Haller Straße. Eine weitere Querung der L 1060 ist östlich außerhalb des Gebiets mit Hilfe eines Fuß-/ Radtunnels möglich, der bereits heute den Solpark mit der Schmiedsgasse in Hessental verbindet.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und des Gehöfts wird im Rahmen der schrittweisen Realisierung der Bauabschnitte gewährleistet, auch während der Bauzeit. Die Anbindung des bestehenden Feldwegenetzes nördlich der Bühlertalstraße erfolgt in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauabschnitte. Die Erschließung über den Feldweg Flst. 261/ Anbindung an die Bühlertalstraße bleibt erhalten, indem der Lärmschutzwall zunächst lediglich bis östlich des Feldweges hergestellt wird. In den weiteren Bauabschnitten erfolgt die Anbindung des Feldwegenetzes über die neuen Quartiersstraßen und den Kreisverkehr an die L1060.

3.7. RUHENDER VERKEHR

Das Parkierungskonzept sieht eine Kombination aus unterirdischer Parkierung im Geschosswohnungsbau und vorwiegend grundstücksbezogener Parkierung für die Einfamilienhaustypen vor. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist von einem gesteigerten Bedarf an Stellplätzen auszugehen, der Stellplatzschlüssel wird daher ab 75 qm Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit leicht angehoben.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, wo Stellplätze, Carports und Garagen errichtet werden dürfen. Die Regelungen sind in Bereichen großer Dichte auf kleinen Grundstücken erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und den Schutz der benachbarten Grundstücke zu gewährleisten. Gargen sind ausschließlich innerhalb bzw. in Verlängerung der Baufenster in hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports und offene Stellplätze sind darüber hinaus in der Gebäudevorzone zulässig, wobei

städtebaulich bedeutende Straßen- und Freiräume hiervon ausgenommen werden (Planstraße A, Planstraße B mit Nachbarschaftsplatz, Grüner Anger mit Nebenstraße A2).

Im Bereich von Geschosswohnungsbau entlasten Tiefgaragen die Grundstücksflächen von der Flächenversiegelung durch oberirdische Stellplätze. Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen ermöglicht eine vergleichsweise dichtere Bebauung bei gleichzeitig höherwertigerer Gestaltung des Wohnumfeldes.

Durch eine Begrenzung der Grundstückszufahrten und Stellplätze auf eine Breite von 6 m wird sichergestellt, dass Gebäudevorzonen nicht durch eine dominierende Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Carports geprägt sind. Maximal 12 m sind bei Sammelstellplätzen für Hausgruppen (auch als Carports), Besucherstellplätze für Geschosswohngebäude sowie Kundenstellplätze. Um ein gefahrloses Ein- und Ausparken zu gewährleisten ist festgesetzt, dass Garagen und Wände zwischen Carports mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt sein müssen.

Die öffentliche Parkierung wird überwiegend entlang der Planstraßen A und B und der Nebenstraßen A vorgesehen. An den Nebenstraßen B sollen Verkehr und Parkierung minimiert werden. Parkierung ist dort an geeigneten Stellen im Straßenraum möglich (siehe Anlage 2: Schema Verkehrswege).

3.8. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden zwei schalltechnische Untersuchungen zur Verkehrs- und Fluglärmbelastung erstellt, um Aussagen zur Lärmsituation im Plangebiet zu erhalten und Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen zu entwickeln (Anlage 3: Verkehrslärmprognose, rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall, 18.2.2016 und Anlage 4: Ermittlung der zu erwartenden Fluglärmimmissionen, Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure, Winnenden, 20.11.2015)

Verkehrslärmsituation

Ergebnis ist, dass durch die Verkehrslärmbelastung der Bühlertalstraße und den „Durchstich“ des neuen Kreisverkehrs zur Hallerstraße sowohl im neuen Wohngebiet als auch für einen Teil der Anlieger an der Hallerstraße die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Auf Grundlage der Untersuchungen werden daher im Bebauungsplan Sonnenrain Teilbereich 1 und 2 folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Nördlich der Bühlertalstraße wird ein 2 bis 4,5 m hoher, begrünter Lärmschutzwall entlang der gesamten Wohnbaufläche vorgesehen, der nur im Bereich der neuen Zufahrt unterbrochen wird. Diese Unterbrechung wird in ihrer Breite so weit wie möglich reduziert, um die Schallausbreitung in das Gebiet zu minimieren. Im Bereich der Zufahrt sind darüber hinaus zwei 3 m hohe L-förmige Lärmschutzwände vorgesehen. Am westlichen Ende ragt die Lärmschutzanlage rund 100 m über die Wohnbaufläche hinaus (kein Bestandteil des Bebauungsplanes) und ist dort als baulicher Bestandteil des zukünftigen Quartiersplatzes vorgesehen. Lärmschutzwall und –wände sind Teil des Teilbereichs 1 des Bebauungsplans Sonnenrain, in dem auch passive Maßnahmen zum Schutz der Anlieger Hallerstraße festgesetzt werden.

Mit dieser Variante können die Orientierungswerte für den Tag in Höhe des Erdgeschosses an fast allen Gebäuden eingehalten werden. Damit wird gewährleistet, dass die Außenwohnbereiche nahezu uneingeschränkt genutzt werden können. Nur an

zwei Gebäuden direkt östlich und westlich der Haupterschließungsstraße kommt es im Erdgeschoss bzw. im Außenwohnbereich zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte. An den betroffenen Fassaden ergibt auch ein höherer Lärmschutz an der L1060 keine weitere merkbare Verbesserung. In der Nacht ist ein zusätzliches Gebäude von einer leichten Überschreitung (< 1 dB) im Erdgeschoss betroffen. Für die obersten Geschosse der geplanten Bebauung ergeben sich am Tag und in der Nacht, insbesondere im Süden des Plangebietes, Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 1 dB und 5 dB.

Die Prüfung von Lärmschutzalternativen ergab, dass sich beim gewählten Lärmschutzwall das beste bzw. wirtschaftlichste Verhältnis von lärmmindernder Wirkung zu Höhe bzw. Platzbedarf der aktiven Lärmschutzmaßnahme ergibt. Größere Höhen sind auch aus städtebaulichen Gründen als kritisch zu betrachten.

Für Gebäude mit schutzwürdigen Nutzungen, deren Belastung oberhalb der maßgeblichen Orientierungswerte liegt, sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich. Entsprechende Maßnahmen wie z.B. Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, fensterunabhängige Belüftung bei Schlaf- und Kinderzimmern werden im Bebauungsplan Sonnenrain Teilbereich 2 in Abhängigkeit von der vorliegenden Belastung festgesetzt.

Auswirkungen des Mehrverkehrs des Plangebietes

Wie das Lärmgutachten der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (Anlage 3) zeigt liegen alle Beurteilungspegel unter Berücksichtigung des Mehrverkehrs durch das Plangebiet ‚Sonnenrain‘ bei unter 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht. Weiterhin liegen keine Pegelerhöhungen um 3 dB(A) vor. Somit sind die Auswirkungen des Mehrverkehrs der benachbarten öffentlichen Straßen durch das Plangebiet auf die Lärmsituation der benachbarten Gebäude als nicht relevant einzustufen.

Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen auf Grund des Mehrverkehrs auf öffentlichen Straßen durch das Plangebiet „Sonnenrain“ erforderlich.

Fluglärm

Von dem Geschäftsflugplatz am Solpark gehen laut Immissionsgutachten keine Restriktionen für das Bebauungsplangebiet aus. Maßgeblich zur Beurteilung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts. Zur Einhaltung der Werte ergibt sich ein erforderlicher Abstand des Wohngebietes zur Start- und Landebahn von rd. 400 m, der vom Bebauungsplangebiet eingehalten wird (vgl. Anlage 4).

3.9. VER- UND ENTSORGUNG

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und für alle wasserwirtschaftlichen Belange ein Wasserrechtsgesuch erstellt. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird in die Kanalisation eingeleitet und der Kläranlage zugeführt. Bedingt durch die bindigen Böden ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet nicht möglich. Eine Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers soll durch die bereichsweise Verwendung von Gründächern erfolgen. Die für das Gebiet erforderlichen Retentionsflächen zur Regenwasserbehandlung werden in die Grünflächen östlich des Plangebiets in Erweiterung der vorhandenen Retentionsflächen integriert.

Im Gebiet ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Schwäbisch Hall sowie an das Wasserversorgungs- und Stromleitungsnetz der Stadtwerke vorgesehen. Die Versorgung im Telekommunikationsbereich wird von den jeweiligen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Im Gebiet verlaufende Hauptversorgungs- und Telekommunikationsleitungen werden in die neuen Erschließungstrassen verlegt.

Vorhandene Wassergräben innerhalb der Erschließungsfläche entfallen. Zuflüsse von Außerhalb werden an die Regenwasserkanalisation angeschlossen und zum Vogelbach weitergeleitet.

3.10. KAMPFMITTEL

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu einer ehemaligen militärischen Einrichtung, die im zweiten Weltkrieg Ziel von Angriffen war. Aufgrund dieser Nähe wurde das Plangebiet auf Kampfmittel untersucht. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Kampfmittel oder Kampfmittelteile gefunden.

Für erdeingreifende Maßnahmen im Bereich des Bauernhauses sowie der Fläche neben der Tankstelle ist eine Baubegleitung notwendig.

3.11. BODEN UND BAUGRUND

Zum Bebauungsplan wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden (CDM-Smith Consult GmbH, Crailsheim 23.12.2015, siehe Anlage 5).

Versickerungsfähigkeit des Untergrundes: Nach DIN 18130 handelt es sich bei den im Planungsgebiet anstehenen Böden um schwach bis sehr schwach durchlässige Böden. Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 1381 liegen die Durchlässigkeitswerte außerhalb des entwässerungstechnisch wirksamen Durchlässigkeitsbereichs. Die anstehenden bindigen Böden sind für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Der Baugrund ist als nicht versickerungsfähig einzustufen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die Kanalisation in eine Vorflut weiterzuleiten.

Grundwasser: Die Fließrichtung des Grundwassers ist von NW nach SO anzunehmen. Der Flurabstand des Grundwassers variiert zwischen ca. 2,2 m und 4,6 m unter GOK mit einem Durchschnittswert von 3,5 bis 4,0 m im zentralen Bereich und den geringsten Abständen am südwestlichen Rand. Bei niederschlagsreichen Zeiten ist mit höheren Grundwasserständen (ca. 1,5 bis 2 m) sowie mit Schicht-/ Stauwasseranfall zu rechnen.

Bei den bautechnischen Empfehlungen zur Gründung der geplanten Wohnhäuser wird differenziert zwischen Gründungen ohne und mit Kellergeschoß. Für detailliertere Informationen siehe Anlage 5: Geotechnischer Bericht 9.1 Gründung von Gebäuden.

3.12. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

3.13. GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Sinne einer positiven Einbindung der neu entstehenden Bebauung in das bestehende Siedlungsbild wird neben der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, die

Gestaltung der Baukörper bezüglich Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Farbe sowie die Gestaltung und Nutzung von unbebauten Flächen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen beeinflusst. Dies hat zum Ziel ein städtebaulich geschlossenes Gefüge und eine homogene Struktur zu erreichen.

Stadt Schwäbisch Hall, den
Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

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

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
SONNENRAIN
TEILBEREICH 2
NR. 0319-01

Anlage 2a
zur Begründung

Schema
Nutzungsschablonen

Stand: 16.1.2017
ohne Maßstab

NUTZUNGSSCHABLONEN: VERTEILUNG UND INHALT

N1	FD/SD	II	EH/DH
N2	FD/SD/PD	II	EH/DH/KH
N3	FD/SD/PD	(II)+D	EH/DH/KH/RH
N3/2	FD/SD/PD(Südausr.)	(II)+D	EH/DH/KH/RH
N4	FD	II+D	EH/DH/KH/RH
N5	FD	II-III	RH/GWB
N6	FD	III-IV	GWB/KH/RH
N7	FD	(IV)	GWB
N8	FD	III-IV (erhöhte 1.OG FH)	RH/GWB
N9	FD	IV-V (erhöhte 1.OG FH)	GWB

Geltungsbereich

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

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
SONNENRAIN
TEILBEREICH 2
NR. 0319-01

Anlage 2a
zur Begründung

Schema Verkehr

Stand: 16.1.2017
ohne Maßstab

ÖFFENTLICHE VERKEHRSWEGE

- Hauptachse
- Planstraße
- Nebenstraße A
- Nebenstraße B
- Fußwege
- Parkierung/Müll
- Geltungsbereich
- Überfahrt Müllabfuhr
- ÖPNV
- Geltungsbereich

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