

**STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 0192-01/08  
„Teurershof I – Änderung Hopfengarten“**

**TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN**

## **Rechtsgrundlagen**

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734,745).

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

#### **1.1 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**

Im reinen Wohngebiet sind nur Einrichtungen nach § 3 (1) und (2) Nr. 1 BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind Einrichtungen nach § 3 (3) und (4) BauNVO.

#### **1.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) und (2) BauNVO)**

Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gerätehütten sind bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht in Grünflächen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)**

Der im Bebauungsplan angegebene Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist ein Maximalwert, der durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein kann.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag festgelegt.

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

**3.1 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Gebäude sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen: siehe unter 1.2

**3.2 Besondere Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO)

Es ist eine besondere Bauweise festgesetzt. Es sind Gartenhof- und Artriumhausbauweise in Hanglage mit einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Untergeschoss zulässig.

**4. Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird aufgrund der Lage zwischen den bestehenden Gebäuden Von-Palm-Str. 40 und Hopfengarten 2 auf 374, 60 NN plus maximal 30 cm verbindlich festgesetzt.

Die Höhenlage der Gebäude wird von der Baurechtsbehörde vor Ort überprüft und ggf. neu festgelegt.

**5. Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1), (2) und (3) Nr. 2 BauNVO und § 21 a (3) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrten sind mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

**7. Führung von Leitungen** (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **8.1 Versiegelung und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Versiegelung von Oberflächen darf nur durch die Gebäude, Garagengebäude und notwendige Nebengebäude sowie durch Flächen, für die gemäß anderer gesetzlicher Bestimmungen eine Versiegelung oder geschlossene Oberfläche vorgeschrieben ist, erfolgen. Die übrigen Freiflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche wie Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu versehen.

Für die Überbauung und Versiegelung von Grundstücksteilen werden folgende weitere eingriffsmindernde Maßnahmen festgesetzt.

#### **A1 Entsiegelung:**

Der vorhandene asphaltierte Fussweg im Bereich der privaten Grünflächen ist zu entsiegeln, der Unterbau ist zu entfernen, die Verdichtungen im Unterboden sind zu beseitigen und ein Oberbodenauftrag mit Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist einzubauen und zu rekultivieren.

#### **A2 Pflanzzwang Gehölzpflanzung (Feldgehölz):**

Auf den im Plan eingetragenen Bereichen entlang der westlichen und nördlichen Grenzen der privaten Grünflächen sind standorttypische, heimische Gehölze gemäß der Pflanzliste (siehe 8.) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **M1 Pflanzbindung Einzelbäume:**

Die im Plan eingetragenen Baumgruppen (Eichen und Eschen) auf der südlichen Teilfläche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

### **8.2 Behandlung von Schmutz-, Oberflächen- und Dachflächenwasser – Hinweis**

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert.

## **9. Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als nutzbare Freiflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern.

Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Insbesondere sind jegliche baubetriebliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu vermeiden.

Pflanzliste:

Allgemein ist die Pflanzung von Nadelgehölzen nicht erwünscht.

Ausnahme:

Taxus baccata	Eibe
Pinus sylvestris	Kiefer

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzen sollten aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland/Naturraum Nr. 127 Hohenloher-Haller-Ebene stammen.

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanooides	Spitz-Ahorn
Acer pseydoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus exelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus Petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

und Obstbäume ( Hochstamm)

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Wiede
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**10. Flächen, bei deren Bebauung insbesondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)**

Abstützungen und Unterfangungen gegen den Hang sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Die Einbindung in das Siedlungsbild bzw. das Landschaftsbild ist durch Verwendung von Natursteinmauern, durch Begrünen bzw. entsprechende standortgerechte Anpflanzungen (vgl. Pflanzliste) oder auch sandgestrahlten Beton mit davorliegender Bepflanzung sicherzustellen.

**11. Hinweise**

**11.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

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

## 11.2 Höhenangaben

Die Höhenlinien und Höhenangaben sind durch eine photogrammetrische Auswertung für den Maßstab 1:500 entstanden.

## 11.3 Rodungen

Rodungen dürfen nur im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Siehe dazu auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände vom Büro GEKOPLAN, Oberrot und Ingenieurbüro Blaser, Esslingen die dem Bebauungsplan beigelegt sind.

## 11.4 Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Teile der Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Sie belegen Teilflächen des Flurstücks 2878 am Rinderbachweg.

## 11.5 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Schwäbisch Hall, den 01.10.2013  
Gef. Abteilung Stadtplanung (th)



Eberhard Neumann  
Fachbereich Planen und Bauen

Hinweis: Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.