STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
„SONNENRAIN – TEILBEREICH 2, 2. ÄNDERUNG“ (NR. 0319-01/02)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.
5. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Im Folgenden werden die in dieser Bebauungsplanänderung vom ursprünglichen Bebauungsplan und seiner ersten Änderung inhaltlich abweichende und ergänzende Festsetzungen mit einer grauen Markierung kenntlich gemacht. Alle sonstigen Inhalte dieser Planungsrechtlichen Festsetzungen stammen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Sonnenrain – Teilbereich 2, 1. Änderung“ mit Datum vom 9. Mai 2017. Bestimmte Festsetzungen, die für diese Änderung nicht von Belang sind, wurden entfernt.

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)

Wie in der Planzeichnung eingetragen durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), maximale Gebäudehöhe, Mindest- und Höchstmaß sowie 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) bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe ist durch den obersten Abschlusspunkt der Attika bzw. der Oberkante Dachaufbau definiert.

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.

1.3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhen der Gebäude werden in den Eintragungen in der Planzeichnung mit Angaben zur maximalen Wandhöhe (WH) und maximalen Gebäudehöhe (GH) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) oder Fußbodenhöhe 1.Obergeschoss (1.OG FH) bestimmt.

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.

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

d) 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)

g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

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.

c) Das Überschreiten der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen ist ausnahmsweise bis max. 1,50 m zulässig, sofern es sich dabei um untergeordnete Teile oder Vorbauten von Gebäuden oder Anlagen handelt, die max. 5,00 m breit sind und die nachweislich nicht innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden können.

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 zulässig.

b) Offene Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und in den Gebäudevorzonen zwischen der festgesetzten Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, wo kein Zufahrtsverbot besteht.

c) Baurechtlich notwendige Stellplätze für Geschosswohngebäude sind nur in Tiefgaragen oder als Parkgeschoss innerhalb des Hauptgebäudes 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 oder Parkgeschoss nachgewiesen sind
- offene Kundenstellplätze für gewerbliche Nutzungen.

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

f) 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.

g) Für die in der Planzeichnung dargestellten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist die Herstellung und der Anschluss von Zufahrten und Aufstellflächen für Kraftwagen an die öffentliche Straßenverkehrsfläche untersagt.

h) Die Zufahrt der Tiefgarage bzw. des Parkgeschosses ist innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Bereichsgrenze auszuführen. Notwendige Fahrbahnausrundungen der Zufahrten dürfen über den dargestellten Bereich hinausragen.

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.

1.9. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

a) 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.

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

1.10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

a) Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen und sonstige bodenüberdeckende Anlagen (beispielsweise das permanente Abstellen von Abfallcontainern) unzulässig. Eine zur Erschließung notwendige Durchwegung und Ausrundungen für nebenliegende Zufahrtsflächen sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

1.11. 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.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

a) Dachbegrünung: Flachdächer, Garagen, Carports und flach geneigte Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie von Garagen und Carports bis 10 Grad sind zu begrünen. Der Mindestaufbau des Pflanzsubstrats darf 10 cm nicht unterschreiten. Die Kombination aus Gründach mit Solaranlagen wird ausdrücklich empfohlen.

b) Alle freien Pkw-Stellplätze und ihre 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.

1.13. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Anlage 1 (Pflanzlisten)

a) Pflanzgebot 6 (P6) - Heckenpflanzung: Entlang der Grundstücksgrenze ist innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Bepflanzungen eine Hecke als Einfriedung zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen (Verwendung gemäß Pflanzliste 7).

b) 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).

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

2. HINWEISE

2.1. Zum ursprünglichen Bebauungsplan „Sonnenrain Teilbereich 2“ 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. Zum ursprünglichen Bebauungsplan „Sonnenrain Teilbereich 2“ 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 Erdaushub 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. Zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird 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 die untere Denkmalschutzbehörde oder die 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. 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 Stoffen (AwSV) vom 18.4.2017 (BGBl I S. 905) zuletzt geändert am 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328) geregelt.

2.12. 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.

2.13. Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am standort der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

2.14. Im Plangebiet befindet sich eine inaktiv geschaltete Bestandsleitung der Deutschen Telekom.

Für die Anbindung an die Telekommunikationsinfrastruktur ist die Deutsche Telekom Technik GmbH 3 Monate vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Verzeichnis der Anlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Anlage 1 Pflanzenlisten

Stadt Schwäbisch Hall, den

Holger Göttler,
Fachbereich Planen und Bauen

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)