

Rechtsgrundlagen

Es gelten:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Der in der Nutzungsschablone angegebene Wert für die max. zulässige Grundfläche bezieht sich auf das Grundstück, 1686 m².

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag festgelegt.

Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO):

Es gilt die, in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) bezogen auf die Geländeoberkante im Mittel.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

Gebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Verfahrensfreie Gerätehütten sind im Geltungsbereich auch außerhalb der

überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht in denen mit Pflanzgebot belegten Flächen. Im gesamten Geltungsbereich sind zwei verfahrensfreie Gerätehütten zulässig.

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

Alle Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

5.1 Beleuchtung (M1 Umweltbericht)

Die Beleuchtung im Außenraum des Planungsgebietes ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik mit langwelligem gelbem Lichtspektrum) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig.

5.2 Rodungszeitpunkt (M2 Umweltbericht)

Erforderliche Rodungen sind außerhalb der Brutsaison der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

5.3 Flächenversiegelung (M3 Umweltbericht)

Freiflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche wie Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu versehen.

5.4 Schutz des Oberbodens (M4 Umweltbericht)

Der auf den bebauten Flächen abgetragene Oberboden soll fachgerecht zwischengelagert und ortsnah, möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück wiedereingebaut werden.

5.5 CEF Maßnahme Blindschleiche (V3 Umweltbericht)

In der westlichen Gehölzpflanzung sind gemäß der Untersuchung zum speziellen Artenschutz des Büros für Gewässerökologie und Umweltberatung, Versteckmöglichkeiten für die Blindschleiche zu schaffen. Die südliche Planungsgrenze wird durch einen Zaun als Absturzsicherung zur 7 m hohen Natursteinmauer begrenzt.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB)

6.1 Pflanzzwang Entwicklung einer Wiese mit Obstbäumen (A1 Umweltbericht)

Innerhalb des Planungsgebietes ist auf der östlichen Teilfläche eine standorttypische artenreiche Wiesenmischung (z.B. Rieger-Hofmann Blumenwiese) anzusäen und durch zweimalige späte Mahd zu erhalten, auf der Wiesenfläche sind 4 Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Der Pflanzabstand zwischen den Baumstandorten beträgt mindestens 8 maximal 10 m. Für die Pflanzungen sind

hochstämmige alte Obstbaumsorten zu verwenden. Mindestqualität:
Hochstamm, StU 8-10 cm

6.2 Pflanzzwang flächige Feldgehölze (**A2 Umweltbericht**)

Die mit Pflanzzwang gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Feldgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Es wird auf die Pflanzenliste im Anhang des Umweltberichtes verwiesen.

6.3 Dachbegrünung (**M6 Umweltbericht**)

Ausgewiesene Dachflächen sind zu mind. 75 % mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu bepflanzen.

7. **Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 (1) 25bBauGB)

7.1 Pflanzbindung vorhandener Einzelbaum (**M5/V1 Umweltbericht**)

Die mit Pflanzbindung gekennzeichnete Walnuss ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

8. **Hinweise**

8.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Auf dem Baugrundstück wird eine Saline vermutet.

Im Vorfeld der Baumaßnahme wird eine Untersuchung der Baufläche in drei bis vier Bereichen durch einen selbständigen Archäologen durchgeführt.

Sollten sich archäologische Funde zeigen, so werden diese dokumentiert, eventuell müssen auch Erweiterungen der Schnitte vorgenommen werden.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten während der Baumaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat - Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8.2 Grundwasser

Sofern die Erschließungs- bzw. Gründungsarbeiten der Gebäude tiefer als 0,8 m erfolgen sollen, ist vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Im Gutachten ist zu klären, ob und ggf. in welcher Tiefe Grundwasser anzutreffen ist.

8.3 Altlasten

Vom 01.-02. Februar 2017 wurde eine orientierende umwelttechnische Untersuchung vom Institut CDM Smith, Crailsheim auf der betreffenden Teilfläche des Flurstücks 1000 durchgeführt. Organoleptische Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen wurden bei den Erkundungsmaßnahmen nicht festgestellt. Die Laborergebnisse bestätigen weitestgehend diesen Befund. Es wird empfohlen das Aushubmaterial im Bereich des Schweröltanks zu separieren und fachgerecht zu beproben.

8.4 Abfallentsorgung

Abfallgefäße und Gelbe Säcke sind an den für Müllfahrzeuge erreichbaren Sammelplatz am Stromverteilerkasten am Ende der Neumäuerstraße zu bringen.

8.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Ein ausreichender, nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessender Sicherheitsabstand zwischen der durch das Plangebiet verlaufenden Böschung und einer Bebauung sollte eingehalten werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.6 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 0121-02/01 „2. Änderung Neumäuerstraße“ im Teilbereich des Bebauungsplanes „ Neumäuerstraße – Änderung Vogelholz“ Nr. 0122-01 ersetzt.

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

Aufstellung:

Bauherrengemeinschaft Vogelholz
Vertreten durch Frau Elisabeth Lay
Ripperg 1
74523 Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den 14.08.2017
Ergänzt am 03.01.2018

Unterschrift

Bearbeitung:

Kuhn Architekten
Weilertor 6
74523 Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den 14.08.2017
Ergänzt am 03.01.2018

Unterschrift