

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 0914-02  
„Langäcker“

BEGRÜNDUNG (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)  
Stand 04.07.2018

# BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 0914-02 „Langäcker“

## 1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG, ERFORDERNIS

Die Gemeinde Bibersfeld soll am nördlichen Siedlungsrand durch ein Wohngebiet erweitert werden.

Zur Reduzierung des Landschaftsverbrauches soll gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Stadt Schwäbisch Hall hat im Rahmen der 7D-Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall (VVG) eine Erhebung, Untersuchung und Bewertung aller potenziellen Baulücken auf dem Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft durchgeführt.

Die im Planungszeitraum des Flächennutzungsplans als aktivierbar eingeschätzten Baupotentiale sind bei dem Umfang der Flächenneuausweisung im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden. Die im Flächennutzungsplan dargestellten und genehmigten Wohnbauflächen, zu dem auch das vorliegende Baugebiet gehört, sind somit zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen erforderlich.

Um für die geplante Wohnbebauung verbindliches Baurecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

## 2. LAGE, ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Bibersfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden an die bestehende Bebauung entlang der Straße „Am Kühnbach“ an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Michelfelder Straße (K 2591) begrenzt und im Norden durch den begleitenden Fuß- und Landwirtschaftsweg sowie im Südosten durch den bestehenden landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung der Straße „Am Kühnbach“. Nach Osten erstreckt sich das Plangebiet ca. 200 m ab der östlichen Bebauung entlang der Straße „Am Kühnbach“.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 3.1. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall (Fortschreibung 7D, Wirksam mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.11.2015) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaubauffläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **3.2. Vorgaben Regionalplan**

Nach Plansatz 2.4.0 Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 soll in Schwäbisch Hall als Mittelzentrum eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar erreicht werden. Die festgelegten Mindest-Bruttowohndichten sind nach der Begründung zu Plansatz 2.4.0. des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 jedoch Durchschnittswerte für die Gemeinden.

Eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha wäre der Umgebungsbebauung und der ländlichen Prägung der Gemeinde Bibersfeld nicht angemessen. In Schwäbisch Hall werden derzeit Baugebiete mit deutlich höherer Dichte erstellt (Sonnenrain, Bahnhofsareal, Wolfsbühl), die im gesamtstädtischen Zusammenhang die geringere Wohndichte des Plangebietes ausgleichen.

Nördlich des Plangebietes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans nachrichtlich eine Trasse für die Südumgehung Michelfeld (NB 14) als geplante Straße für den überörtlichen Verkehr dargestellt (N/V (5), Tabelle 8). Die geplante Trasse der Südumgehung Michelfeld liegt ca. 300 m nördlich des Plangebietes. Der Bebauungsplan liegt somit weit ab dieses Bereich und steht somit der geplanten Umgehung nicht entgegen.

Das Plangebiet greift weder in einen Regionalen Grünzug ein, noch grenzt es direkt an einen solchen an.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

## **4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Angrenzend an das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Am Kühnbach“ (Nr. 0914-01). Der ehemals bestehende Ortsbauplan wurde ersatzlos aufgehoben.

Der bestehende Bebauungsplan wird in den überlagerten Bereichen durch den Bebauungsplan „Langäcker“ ersetzt.

## **5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **5.1. Anbindung/Erschließung/ruhender Verkehr**

Das Plangebiet wird durch einen neuen Anschluss an die Michelfelder Straße (K 2591) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Vernetzung des Plangebietes mit dem bestehenden Ort ist ein Anschluss an die Straße „Am Kühnbach“ geplant. Der neue Anschluss an die Kreisstraße wird am bisherigen nördlichen Ortsrand von Bibersfeld in Form eines Kreisverkehrsplatzes (KVP) mit Bushaltestelle geschaffen.

Durch den KVP und die neue Bushaltestelle kann das Plangebiet leistungsfähig an das bestehende örtliche Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden. Gleichzeitig wird ein attraktiver und unmissverständlicher Ortsauftakt geschaffen. Der KVP wird darüber hinaus zu einer deutlichen Geschwindigkeitsreduzierung auf der Michelfelder Straße führen und hierdurch zum einen die Anwohner dieser entlasten zum anderen die Sicherheit der Einmündung der Straße „Am Kühnbach“ in die Michelfelder Straße erhöhen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch eine Sammelstraße zwischen den genannten Anbindepunkten und von dieser ausgehenden Wohnstraße vorgesehen. Die Wohnstraßen sind ringförmig an die Sammelstraßen angebunden. Die ringförmige Erschließung macht Wendeanlagen überflüssig. Von den ringförmig angelegten Wohnstraßen gehen einzelne kurze Stichstraßen ab. Aufgrund der sehr geringen Länge kann auch hier auf Wendeanlagen verzichtet werden.

Die Sammelstraßen werden mit begleitenden Parkierungsflächen, gegliedert durch Baumquartiere, und einem begleitenden Fußweg ausgebaut. Die Wohnstraße und Wohnwege werden als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) gestaltet. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der zu erwartende KFZ-Verkehr ist gering, so dass hier ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

## **5.2. Fußwege**

Die Hauptsammelstraßen im Plangebiet werden mit begleitenden Fußwegen, die durch Längsparkplätze und Baumquartiere von der Fahrbahn abgesetzt sind ausgebaut. Die Fußwege knüpfen am Rande des Plangebietes an das bestehende Fußwegenetz an (straßenbegleitender Fußweg „Am Kühnbach“, Wegeverbindung zum Kirchbühl, umgebendes landwirtschaftliches Wegenetz, straßenbegleitender Fußweg entlang der Michelfelder Straße/Ortsdurchfahrt).

Auf separat geführte Fußwege entlang der Wohnstraßen und Wohnwege kann aufgrund der geringen Verkehrsbelastung verzichtet werden.

Je Quartier wird einer der kurzen Wohnwege durch einen Fußweg bis an das umgebende Wegenetz verlängert und somit an dieses angebunden

Die beiden nördlichen Ringstraßen sind durch einen Fußweg verbunden. Die zentral gelegene Grünzone wird ebenfalls eine Durchwegung zulassen.

Durch die Fußwege ist das Baugebiet direkt und ohne große Umwege in das umgebende Wegenetz eingebunden.

## **5.3. Baustruktur**

Die Bebauung des direkt an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsraums ist durch freistehende Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) geprägt.

Diese Baustruktur soll im Wesentlichen im Plangebiet fortgesetzt werden. In der Mitte der einzelnen Quartiere soll eine gewisse Verdichtung durch einzelne, zu Gruppen angeordneten, kleinere Mehrfamiliengebäude geschaffen werden.

Die Anordnung der Gebäude ist an der Straßenstruktur orientiert.

#### **5.4. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser wird getrennt von dem anfallenden häuslichen Schmutzwasser abgeleitet.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Leitungen und offenen Gräben Regenrückhaltebecken am westlichen Rand des Plangebietes und am südlichen Rand des Plangebietes zugeleitet. Von diesen aus wird das Wasser gedrosselt der nahegelegenen Bibers (Vorfluter) zugeleitet werden.

Die oberflächigen Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung (Becken, Gräben) sollen naturnah gestaltet und in die geplanten Grünzonen eingebunden werden und somit zusätzlich zu den Erfordernissen der Oberflächenwasserableitung und Retention der Durch- bzw. Eingrünung des Gebiets dienen.

Am Übergang der bestehenden, den landwirtschaftlichen Weg begleitenden, Gräben zur Straße „Am Kühnbach“ fanden bei örtlichen Starkregenereignissen lokale Überflutungen statt. Zur Überflutungsvorsorge werden am südlichen Gebietsrand, entlang des bestehenden Landwirtschaftsweg, die Gräben und Retentionseinrichtungen so dimensioniert, dass im Falle künftiger Starkregenereignisse die Gefahr von Überflutungen deutlich reduziert wird.

Müllfahrzeuge werden die kurzen Stichstraßen (Wohnweg) nicht befahren, da am Ende dieser keine Wendemöglichkeit besteht. Die Müllbehälter der Grundstücke entlang der Stichstraße müssen deshalb am Tag der Abholung zu den Wohnstraße gebracht werden. Am Übergang der Stichstraßen zu den Wohnstraßen sind ausreichend große Verkehrsräume vorhanden, so dass die Müllbehälter hier am Tag der Abholung aufgestellt werden können.

Aufgrund der kurzen Länge der Stichstraße (max. 35m) ist dies auch zumutbar.

#### **5.5. Grünräume/Einbindung in die Landschaft**

An den Gebietsrändern soll die geplante Bebauung in unterschiedlicher Intensität eingegrünt werden und hierdurch in das Landschaftsbild eingegliedert werden.

Durch eine zentrale Grünzone zwischen der Bebauung wird das Plangebiet weiter gegliedert und wichtige Grün- und Freiräume geschaffen. Dieser Grünraum zieht sich von Nord nach Süd durch das Plangebiet und führt zum zentralen Freiraum im Zentrum des Plangebietes. Hier soll ein „Anger“ geschaffen werden der verschiedensten Nutzungen dient. Neben einer straßenunabhängigen Durchwegung des Gebietes der Ableitung des Oberflächenwassers, der Gliederung des Gebietes, als Treff- Aufenthalts- und Kommunikationsfläche sowie als wohnortnahe Spielfläche. Alle diese Nutzungen sollen in die Grünfläche eingebunden werden. Durch naturnahe Gestaltung wird die Grünzonen auch einen abwechslungsreichen Lebensraum für Flora und Fauna bieten.

Entlang der Kreisstraße wird die geplante Bebauung so weit zurückgesetzt, dass auf Anlagen zum Lärmschutz (Lärmschutzwahl, Lärmschutzwände) verzichtet werden kann. Dies ermöglicht den Erhalt des Ausblicks auf die umgebende Landschaftskulisse und trägt zu einer harmonischen Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bei.

Der Straßenraum wird durch einzelne Baumpflanzungen zwischen den Parkierungsflächen durchgrünt.

## 6. UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet sind. Im Umweltbericht sind darüber hinaus Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgelegt.

Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind durch Festsetzungen des Bebauungsplans und bauordnungsrechtliche Regelungen gesichert. Durch diese planinternen Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich der mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe nicht möglich. Die Erforderlichen planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Landratsamt gesichert.

Der Umweltbericht liegt als separater Teil der Begründung bei.

Vor dem Hintergrund der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) wurde im Vorfeld der städtebaulichen Planung eine Relevanzuntersuchung mit Erfassung des Habitatpotentials des Planungsgebietes erstellt. Im Zuge der Erhebungen wurde geprüft, ob Vorkommen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet zu finden sind. Anhand der Untersuchungsergebnisse wurden die planungsrelevanten Artengruppen unter Einbeziehung der prognostizierten Projektwirkungen auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG überprüft.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Bestand an potenziell geeigneten Lebensraumstrukturen die eine Relevanz als Einzelquartier und Jagdhabitat für Feldermäuse und eine Relevanz als Brutplatz und/oder Nahrungshabitat für Europäische Vogelarten haben können, eine vertiefende Betrachtung durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erfordern.

Für alle anderen relevanten Arten bzw. Artengruppen (sonstige Säugetiere, Amphibien und Reptilien, Fische, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Weichtiere, Farn- und Blütenpflanzen) sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich. Eine Betroffenheit dieser durch die Planung kann aufgrund der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden.

Aufbauend auf diese Ergebnisse wurde im Anschluss daran eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Die saP empfiehlt, dass die für die Erschließung notwendigen Gehölzrodungen nur in der Zeit zwischen Anfang November bis Ende Februar und die Baufeldfreimachung zur Erschließung des Plangebietes außerhalb der Brutzeit der Feldlerche nach dem 31. August und vor dem 1. März erfolgen sollen. Dies ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zum Verlust von Brutrevieren der Feldlerche und Bruthöhlen des Feldsperlings. Zum Ausgleich dieses Verlustes sind externe und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Da diese gemäß der Bestimmung außerhalb des Plangebietes liegen sind diese nicht in den Bebauungsplan selbst aufgenommen, sondern werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die saP kommt zum Schluss, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der relevanten Tiergruppen von vornherein unterbunden gemindert bzw. auf ein akzeptables Niveau gesenkt werden und somit keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 45 Abs. 7 BNatSchG aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden können.

Die saP (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Ingenieurbüro Blaser, 12.03.2018) liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

## 7. SCHALL/LÄRMIMMISSIONEN

Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 2591 (Bibersfelder Straße).

Zur Einschätzung der Auswirkungen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

- *Für das Plangebiet wurde entsprechend der beabsichtigten Nutzung die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebiets (WA) berücksichtigt: 55 dB(A) zur Tageszeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit.*
- *Im Tageltraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] im Erdgeschoss der geplanten Gebäude bzw. in den Außenwohnbereichen eingehalten. Im 1. Obergeschoss liegen im unmittelbar an die K 2591 angrenzenden Bereich des Plangebietes geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte vor.*
- *Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] an den westlichsten Baufeldern im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss teilweise geringfügig überschritten.*
- *Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Anwohner erforderlich.*
- *Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte um maximal 3 dB erscheinen aktive Lärmschutzmaßnahmen aus Sicht des Unterzeichners als unverhältnismäßig.*
- *Es werden passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) empfohlen. Die ebenfalls schützenswerten, jedoch nur tagsüber genutzten Außenwohnbereiche weisen zur Tageszeit keine Pegelüberschreitungen auf, so dass passiver Schallschutz als ausreichend erachtet werden kann.*
- *Bei der Errichtung der Gebäude sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend den Mindestanforderungen des jeweiligen Außenlärmpegels der DIN 4109 [7] auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind auf Basis der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 [7] im Einzelfall nachzuweisen.*
- *Um einen ausreichenden Schallschutz sicher zu stellen und die baulichen Anforderungen an den Schallschutz möglichst gering zu halten, wird empfohlen, die schutzwürdigen Räume gemäß DIN 4109 [7] (Aufenthaltsräume, Schlafzimmer, etc.) möglichst auf den weniger verlärmten Gebäudeseiten vorzusehen. In den lauten Bereichen sollten stattdessen nicht schutzwürdige Räume wie Flure, Treppenhäuser, Abstellräume, Badezimmer, etc. oder Laubengänge geplant werden, für die keine schalltechnischen Anforderungen gelten. Freibe-*

*reiche wie Terrassen und Balkone sollten ebenfalls an den leiseren, abgeschirmten Gebäudeseiten errichtet werden.*

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sind, den Empfehlungen des Fachgutachtens, in den von Lärm betroffenen Teilen des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt.

Das Gutachten (Geräuschimmissionsprognose, Berichtsnummer 16558 SIS, RW Bauphysik vom 28.02.2018), liegt der Begründung als Anlage bei.

## **8. LANDWIRTSCHAFT**

Durch die geplante Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes als Wohngebiet geht unzweifelhaft landwirtschaftliche Nutzfläche, überwiegend hochwertige Ackerböden mit besten Produktionsbedingungen, verloren.

Der Flächenentzug ist für die bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe nach Auskunft des Landwirtschaftsamtes nicht existenzgefährdend.

Mit den wenigen bestehenden Baupotentialen ist der Wohnflächenbedarf der Stadt Schwäbisch Hall jedoch nicht zu decken. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist zur Befriedigung des Wohnflächenbedarfs somit erforderlich.

Nach Auskunft des Landwirtschaftsamtes liegen die landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsabsichten vor allem im Südwesten, ein Betrieb auch östlich von Bibersfeld, befinden sich somit in ausreichendem Abstand zum Plangebiet. Die Betriebe in Michelfeld befinden sich ebenfalls in deutlicher Entfernung zum Plangebiet. Bedenken gegenüber dem geplanten Wohngebiet bezüglich landwirtschaftlicher Immissionen bestehen deshalb nach Aussage des Landwirtschaftsamtes nicht.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist nicht vollständig innerhalb des Plangebietes zu leisten. Bei der Auswahl der planexternen Ausgleichsmaßnahmen wurde darauf geachtet, dass durch diese möglichst wenig landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, oder Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

## **9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **9.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll in erster Linie der Schaffung von Wohnraum dienen. Die umgebende bestehende Bebauung ist ebenfalls überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Entsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

### **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) geregelt. Die zulässigen Gebäudehöhen an den Rändern des Gebietes und der einzelnen Quartiere ist an dem angrenzenden Gebäudebestand orientiert. Die verträglich höheren Gebäude sind innerhalb der Quartiere angeordnet.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung an den angrenzenden bestehenden Gebäudebestand angliedert.

### **9.3. Bauweise**

In drei zentral gelegene Baufeldern des Gebietes soll verträgliche Mehrfamiliengebäude entstehen. Hier sind entsprechend der geplanten Bebauung von in Gruppen angeordneten einzelnen Mehrfamiliengebäuden nur Einzelhäuser zulässig. Damit auch diese sich in die geplant aufgelockerte Bebauung des Plangebietes eingliedern, ist die zulässige Hauptgebäuelänge begrenzt.

Im restlichen Plangebiet sind entsprechend der geplanten aufgelockerten Bebauung und des angrenzenden Gebäudebestandes nur Einzel- und Doppelhäuser (Ein-Zweifamiliengebäude) zulässig. Die zulässige Gebäuelänge wurde auf ein, dem gewünschten Gebietscharakter entsprechenden und mit dem umgebenden Gebäudebestand verträgliches Maß begrenzt.

### **9.4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden zu verhindern, wodurch die gebietsprägenden durchgrüneten Gebäudefreiflächen beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Kubatur begrenzt.

### **9.5. Stellung der baulichen Anlagen**

Die festgesetzten Hauptgebäuderichtungen sind an den Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraßen angepasst.

Es ist ein Wechsel von trauf- oder giebelständiger Anordnung der Gebäude zum angrenzenden Straßenraum festgesetzt, so dass insgesamt eine abwechslungsreiche und interessante städtebauliche Anordnung der Gebäude geschaffen wird.

### **9.6. Garagen und Stellplätze**

Um den öffentliche Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und den öffentlichen Raum nicht zu stark mit Parkierung zu dominieren, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Der Einfluss von offenen Stellplätzen auf den öffentlichen Raum ist weniger stark. Diese sind daher sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenraum zulässig.

Um im Bereich der geplanten Mehrfamiliengebäude im WA 2 das Gebiet nicht übermäßig durch oberirdische Bauten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu belasten sind oberirdische Garagen hier nicht zulässig. Offene Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

### **9.7. Wohnungen**

Eine übermäßig dichte Besiedlung, d.h. zu viele Wohneinheiten je Gebäude würden zu einer Überlastung der innerquartierlichen und auch der angrenzenden Verkehrsräume führen und ist auch in Hinblick auf die Lage des Plangebietes am Ortsrand von Bibersfeld städtebaulich nicht gewünscht. Deshalb wurde die maximale zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

### **9.8. Verkehrsflächen**

Die Sammelstraßen des Gebietes werden mit begleitenden Parkierungstreifen und durch Straßenbäume gegliedert und mit Fußwegen ausgebaut, die von der Fahrbahn abgesetzt sind.

Die Wohnstraßen und Wohnwege werden als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld.

Im zentralen Bereich des Plangebietes führt die Sammelstraße durch den geplanten zentralen Grünbereich. Auch in diesem Bereich werden die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen festgesetzt. Hier soll die Fahrbahn in die Gesamtgestaltung des Angerbereichs eingegliedert werden.

Der zu erwartende KFZ-Verkehr innerhalb der einzelnen Wohnquartiere ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

### **9.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Auswirkung der Bebauung des Plangebietes auf Boden, Natur und Landschaft zu minimieren sind verschiedenen Maßnahmen festgesetzt (insektenfreundliche Beleuchtung, Begrenzung der Flächenversiegelung, Behandlung Oberboden, Dachbegrünung, Dacheindeckung, Bauzeitenbeschränkung).

### **9.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Am südlichen und westlichen Gebietsrand sowie innerhalb der zentralen Grünzone ist die Ableitung und Rückhaltung des aus dem Gebiet anfallenden Regenwasser vorgesehen. Um das Wasser diesen Flächen zuzuleiten sind Leitungen in Verlängerung der randlichen Wohnwege erforderlich. Zur Herstellung und Unterhaltung dieser sind die Privatgrundstücke unter denen solche Leitung verlaufen werden mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Abgrenzung dieses Rechtes ist in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

### **9.11. Schallschutzmaßnahmen**

Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 2591 (Bibersfelder Straße).

Im westlichen Teil des Plangebiets werden die Orientierungswerte für Wohnbebauung geringfügig überschritten wird.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung der Orientierungswerte (max. 3 dB) wären aktive Lärmschutzmaßnahmen unverhältnismäßig.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sind deshalb in den betroffenen Teilen des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt.

### **9.12. Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Pflanzliste**

Durch die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume wird der Straßenraum und das Gebiet insgesamt durchgrünt.

Das flächenhaften Pflanzgebote (Gehölzpflanzung) entlang des Gebietsrandes und entlang der zentralen Grünzone, sowie die Pflanzvorgaben für die öffentlichen Grünflächen und die Flächen für die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers, schaffen einen grünen Ortsrand und sichern die Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft.

Durch die Vorgaben für die Pflanzgebote wird eine standorttypische und ökologisch wertvolle Bepflanzung des Plangebietes gewährleistet.

Im Plangebiet ist eine Reihe älterer Obstbäume vorhanden. Von diesen befinden sich im Westen der Struktur besonders erhaltenswerte. Soweit mit vertretbarem Aufwand und Auswirkungen auf die bauliche Nutzung des Plangebietes möglich, sind diese mit einer Pflanzbindung belegt.

### **9.13. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen auf den angrenzend Privatgrundstücken sind entsprechend festgesetzt.

## 10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

### 10.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Dachform, Dachneigung

Im angrenzenden Gebäudebestand und in der Gemeinde Bibersfeld insgesamt sind vorwiegend Satteldächer vorhanden. Damit sich das Plangebiet in die vorhandene Dachlandschaft eingliedert sind im Plangebiet nur Satteldächer zulässig.

Garagen und Carport haben weniger Einfluss auf die Dachlandschaft und sind deshalb auch mit flach- und flachgeneigten Dächern zulässig.

Um baugestalterisch ungewünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zu verhindern sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

#### Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand ist für Satteldächer nur eine rote oder rotbraune Dachdeckung zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, sind ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen.

Flachdächer von Garagen und Carports sind aus ökologischen Gesichtspunkten zu begrünen.

#### Dachaufbauten/Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern sind diese nur auf Satteldachflächen zulässig, müssen die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt geringfügig über die Dachfläche hinausragen

Damit die Dachlandschaft nicht übermäßig durch Dachgauben und Dacheinschnitte geprägt wird, sind diese in Prägung, Kombination, Anordnung auf der Dachfläche und Ausmaß beschränkt.

#### Fassaden

Fassadenmaterialien die untypisch für das Ortsbild sind, oder dieses stören, sind nicht zulässig.

#### Carports

Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend offen zu gestalten. Damit soll erreicht werden, dass der gewünschte offene Vorgartencharakter nicht durch geschlossene und damit weitestgehend garagenähnliche Nebengebäude gestört wird.

## **10.2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird. Um die Fernwirkung zu begrenzen sind diese nur in der Erdgeschosszone zulässig.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

## **10.3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Regelung dient dazu, die Freibereiche im Plangebiet weitgehend als zusammenhängende Grünbereiche zu schaffen.

## **10.4. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter**

Sammelplätze für bewegliche oberirdische Restmüll- und Wertstoffbehälter sind außerhalb der Baugrenzen mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünnten Einfassungen einzufassen damit der Gartencharakter der Vorgärten erhalten bleibt und die Auswirkung dieser auf das Erscheinungsbild des Straßenraum und insgesamt des Baugebietes möglichst gering ist.

## **10.5. Einfriedungen**

Damit der öffentliche Raum und die freie Landschaft möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft in ihrer zulässigen Höhe und Ausgestaltung beschränkt und ein zu bepflanzender Mindestabstand entlang öffentlicher Verkehrsflächen einzuhalten.

## **10.6. Außenantennen**

Um die Fassaden und somit das Erscheinungsbild im Plangebiet nicht durch Antennen- und Satellitenempfangsanlagen zu beeinträchtigen sind diese auf ein Minimum begrenzt und nur auf den Dachflächen zulässig.

## **10.7. Niederspannungsfreileitungen**

Es ist Ziel, ein qualitativ wertvolles Baugebiet zu erhalten. Ein Straßenbild mit störenden Masten und Leitungen nicht gewünscht. Deshalb sind Niederspannungsfreileitungen generell nur unterirdisch zugelassen.

## **10.8. Stellplätze**

Das Straßensystem des angrenzenden Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO für Wohnungen größer 75 m<sup>2</sup> von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen

und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge Großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

### **10.9. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern**

Damit sich nach Bebauung des Plangebietes die Topographie wieder weitgehend harmonisch und einheitlich darstellt sind die Freibereiche der Grundstücke höhen- gleich an das Straßenniveau und die angrenzenden öffentlichen Grünflächen anzu- gleichen. Zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen sind Stützmauern nicht zulässig. Die Baugrundstücke sind zu diesen durch flachgeneigte Böschungen auf das angrenzende Geländeniveau anzugleichen.

## **11. STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 103.990 m<sup>2</sup> (10,4 ha).

Abzüglich der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen mit einer Fläche von 16.440 m<sup>2</sup> und der Grünflächen mit 19.732 m<sup>2</sup> verbleibt ein Anteil an Wohnbauflä- chen von 67.818 m<sup>2</sup> (6,8 ha).

Im Bebauungsplan ist die Aufteilung des Plangebietes in ca. 104 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser, sowie drei Baugruppen mit insgesamt ca. 8 kleinere Mehrfamiliengebäuden vorgesehen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind ca. 256 Wohneinheiten möglich (ca. 25 WE/ha Bruttobauland). Bei der derzeiti- gen durchschnittlichen Belegungsdichte der Stadt Schwäbisch Hall von 2,1 Bewoh- ner je Wohnung (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2014) kann im Plangebiet Wohnraum für ca. 538 Einwohner geschaffen werden (52 EW/ha Bruttobauland).

## **12. ÄNDERUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE**

Folgende bestehende Bebauungspläne werden in Teilen aufgehoben und durch Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 0914-02 „Langäcker“ ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 0914-01 „Am Kühnbach“

gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Stadt Schwäbisch Hall, den 04.07.2018  
Fachbereich Planen und Bauen

Holger Göttler

# ANLAGEN

**ANLAGE 1** **Geräuschemissionsprognose**, (RW Bauphysik, Berichtsnummer 16558 SIS, 28.02.2018)

**ANLAGE 2** **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungskonzept gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB**, (Ingenieurbüro Blaser, 12.03.2018) incl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, (Ingenieurbüro Blaser, 12.03.2018)