



STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0314-07/5
„Grundwiesen, 5. Änderung“

Bebauungsplan im Regelverfahren

10.05.2021

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan „Grundwiesen, 5. Änderung“ Stadt Schwäbisch Hall

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planungsrechtliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §9 (3) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

- a. Entsprechend Planeinschrieb:
- maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
 - Anzahl an Vollgeschossen (als zwingende Angabe, Mindest- und Höchstangabe)
 - maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.1. Zulässige Grundfläche (GRZ, § 19 BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- b. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt sein können.
- c. Die festgesetzte GRZ im WA 1 darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 3 i.V.m. § 17 (2) BauNVO)
- d. Zusätzlich zur maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist ein Gartengeschoss nur zulässig, sofern es sich durch die natürliche Topografie ergibt.

2.2. Zulässige Geschossfläche (GFZ, § 20 BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- b. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die GFZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt sein können.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

- a. Die Gebäudehöhe wird durch Angaben zur maximalen Wand- und Gebäudehöhe (WH/GH) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.
- b. Die maximale Gebäudehöhe ist durch den obersten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut/Firstziegel/Attika) definiert.
- c. Die Wandhöhe (WH) ist wie folgt definiert:
- Für Satteldächer (SD) durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Für Flachdächer (FD) durch den obersten Abschlusspunkt der Attika bzw. der Oberkante Dachaufbau.
- d. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal 1,00 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung mit Angaben zur maximalen Wandhöhe (WH) und maximalen Gebäudehöhe (GH) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- b. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird durch die Höhe der Straßenoberkante bestimmt, gemessen in der Gebäudemitte rechtwinklig zur Straße. Die EFH bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens.
- c. Bezugspunkt für die zulässige EFH ist die Straßenoberkante zuzüglich 20 cm.
- d. Die EFH darf um max. 20 cm über- bzw. unterschritten werden.
- e. Doppelhäuser, Kettenhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche EFH, Wand- und Gebäudehöhe aufweisen, d.h. keine Höhenversätze. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die topografischen Verhältnisse dies erfordern.

3. Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- a. Im Baugebiet WA 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- b. In den Baugebieten WA 3-8 sind je Wohngebäude maximal eine Wohnungen zulässig.

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

Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

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

- a. 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).
- b. a2: Wie offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO, wobei die Gebäude mit einem Grenzabstand von 1,50 m errichtet werden dürfen. Eine Befensterung der Gebäudedefassade ist zulässig. (§ 9 Abs. 2 a; § 22 Abs. 4 BauNVO)
- c. a3: Wie offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO, wobei die Reihenhäusern auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden müssen, sofern die Baugrenzen dies zulassen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- b. Im WA 1 dürfen untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO mit Ausnahme von Eingangsüberdachungen im Erdgeschoss und im obersten Geschoss die Baugrenzen nicht überschreiten.
- c. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind Terrassen bis 30 qm und Nebenanlagen bis 30 cbm entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 5 zulässig.
- d. Im WA 1 ist bei Hauptgebäuden mit Flachdach das oberste Vollgeschoss, bezogen auf das darunter liegende Vollgeschoss, sofern kein Staffelgeschoss errichtet wird, an allen 4 Gebäudeseiten um mindestens 50 cm zurückzusetzen.
- e. Staffelgeschosse sind grundsätzlich zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Ein Staffelgeschoss ist um mindestens 50 cm an mind. 3 Gebäudeseiten zurückzusetzen.

6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- a. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- b. Die Eintragungen gelten für das Hauptgebäude.

7. Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

- a. Im Baugebiet WA 1 sind Tiefgaragen grundsätzlich zulässig. Tiefgaragen sind hier 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.
- b. Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Bereiche für Ein- und Ausfahrten zulässig. *(In Bearbeitung, abhängig von Erschließungsplanung)*
- c. In den Baugebieten WA 1-8 sind Garagen, offene oder überdachte Stellplätze (Ga./St./Cp.) nur innerhalb der Baufenster und in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig.
- d. Garagen und Wände zwischen Carports (überdachte Stellplätze) müssen mindestens einen Abstand von 2,00m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, Carports mindestens 50 cm.
- e. Mülleinhäusungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- f. Nebenanlagen sind bis zu einem Rauminhalt von 30cbm Rauminhalt zulässig.

g. Nebenanlagen sind innerhalb der Pflanzgebote unzulässig.

8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

8.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen festgesetzt

a. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Wiesenfläche

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“ festgesetzt. Nebenanlagen, die dem Zweck der Grünfläche dienen, wie z. B. Wege, Bänke, sind zulässig. Die Entwicklung einer Wiesenfläche mit mehreren locker verteilten Großbäumen gemäß Pflanzliste 1 (Ziff. 11 Pflanzlisten) in einer Pflanzqualität als Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und Mindeststammumfang 20 bis 25 cm bei der Pflanzung ist vorzusehen. Weiterhin ist die Anlage buntblühender, schnittverträglicher Wiesenflächen, welche in unterschiedlichen Bereichen eine unterschiedliche Nutzungs- und Pflegeintensität aufweisen durchzuführen. Eine Randeingrünung der Flächen ist unzulässig, um den offenen Übergang zur Umgebung mit deren Blickbeziehungen zu erhalten.

8.2 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden private Grünflächen festgesetzt

a. Private Grünfläche (PG) – Zweckbestimmung Wiese mit Laubbäumen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist die Nutzung als extensive Wiesenfläche vorgesehen. Nach einer Mahd ist das Mähgut jeweils vollständig von der Fläche zu entfernen.

9. Anpflanzungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a. Pfg 1: Wohnhöfe

An den mit Pfg 1 bezeichneten Standorten in den innenliegenden Bereichen sind gemäß den flächenhaften Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes pro 40 m² 10 Großsträucher oder/und Kleinbäume bis mittelgroße Bäume aus Pflanzenliste 2 (Ziff. 11 Pflanzenlisten) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b. Pfg 2: Einzelbäume entlang von Straßen und Parkierungsflächen

Pflanzung von Laubbäumen aus Pflanzenliste 3 (Anlage 1) nach Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Als Pflanzqualität sind Alleebäume mit Kronenansatz mind. 2,00 m, durchgehendem Leittrieb und Mindeststammumfang 20 bis 25 cm zu verwenden.

Nach der Pflanzung ist die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

c. Pfg 3: Einzelbäume auf privaten Grundstücken WA 2-8

In den Baugebieten WA 2-8 ist pro angefangenen 500 m² Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaumhochstamm

mit 12 – 14 cm StU gemäß Pflanzenliste 4 (Anlage 1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- d. Pfg 4: Einzelbäume auf privaten Grundstücken WA 1
In den Baugebieten WA 1 sind pro angefangenen 500 m² Baugrundstück mindestens zwei hochstämmige, standortgerechte Laubbäume oder Obstbaumhochstämme mit 12 – 14 cm StU gemäß Pflanzenliste 4 (Anlage 1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- e. Pfg 5: Ortsrandeingrünung
Entlang der Randbereiche der Quartiere wird ein einheitlicher Pflanzstreifen zur Eingrünung festgesetzt. Innerhalb dieses 2 Meter breiten Pflanzgebotes ist eine mind. zweireihige Hecke durch die Pflanzung von Laubsträuchern gemäß Pflanzenliste 5 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe der Hecke ist auf 1,50 Meter begrenzt.
- f. Pfg 6: Flächen für Retention
Das gering verschmutzte Niederschlagswasser (Dachflächen, wasserdurchlässige befestigte PKW-Stellplätze, Feuerwehrumfahrten etc.) muss über die Retentionsflächen/Flächen mit Dachbegrünung so weit wie möglich verdunstet und anschließend gedrosselt dem Vorfluter Waschbach bzw. dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Die Flächen für Retention sind als kräuterreiche Fettwiese zu gestalten.
- g. Pfg 7: Dachbegrünung Flachdächer und flach geneigte Dächer
Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) sind dauerhaft und flächendeckend mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu versehen und gemäß Pflanzenliste 6 extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer und Dachterrassen.
- h. Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden

10. Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- a. Pfb: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.
Während der Bauphase sind im Bereich zu erhaltender Bäume Schutzmaßnahmen zu treffen.

11. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Öffentliche Grünfläche

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

<i>Aesculus x carnea</i> 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fagus sylvatica</i> 'Purpurea'	Blut-Buche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Paulownia tomentosa</i>	Chinesischer Blauglockenbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzenliste 2: Wohnhöfe Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose/Acker-Rose
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Rosa villosa</i>	Apfel-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Bäume	
Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn „Huibers Elegant“
Acer capillipes	Roter Schlangenhaut-Ahorn
Acer tataricum ssp. ginnala	Feuer-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Betula utilis	Himalaya-Birke
Carpinus betulus „Lucas“	Säulen-Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus „Dodong“	Eberesche ‚Dodong‘

Diese Liste ist nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter Sträucher und Bäume ist möglich.

Pflanzenliste 3: Straßenbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
Prunus serrulata 'Kanzan'	Japanische Nelken-Kirsche
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche

Diese Liste ist nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter Sträucher und Bäume ist möglich.

Pflanzenliste 4: Einzelbäume auf privatem Grund

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn „Huibers Elegant“
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Aesculus x carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Blut-Buche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstgehölze in Sorten	

Diese Liste ist nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter Bäume ist möglich.

Pflanzenliste 5: Ortsrandeingrünung

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
Acer campestre	Feld-Ahorn	-
Carpinus betulus	Hain-Buche	im Winter belaubt
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	
Fagus sylvatica	Rot-Buche	
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Blut-Buche	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	wintergrün
Tilia cordata	Winter-Linde	-

Diese Liste ist abschließend. Es dürfen ausschließlich die genannten Sorten verwendet werden.

Pflanzenliste 6: Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Kräuter	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Allium senescens	Berg-Lauch
Anthyllus vulneraria	Gemeiner Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Lotus corniculatus	Hornklee
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Feld-Thymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

Gräser	
Briza media	Zittergras
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Festuca ovina	Schaf-Schwengel
Koeleria glauca	Schillergras
Poa bulbosa	Zwiebel-Rispengras
Poa compressa	Flaches Rispengras

Diese Liste ist nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer Arten ist möglich.

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

a. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen

Stellplätze, Rettungswege und befahrbare Notwege auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit Dränfuge) auszuführen. Alternativ sind verdunstungsfähige Belagarten zu wählen.

b. Dachterrassen

Auf den Dachflächen der obersten Geschosse der jeweiligen Baugebiete sind Dachterrassen unzulässig.

c. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Mindestaufbaustärke für Rasen und Staudenbeete von 60 cm intensiv zu begrünen. An Strauchstandorten ist eine durchwurzelbare Mindestaufbaustärke von 60 cm notwendig, bei Großsträuchern und Kleinbäumen > 60 cm bzw. 100 cm. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Terrassen, Spielplätze und Pergolen.

13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Flächen für die Wasserwirtschaft

b. Die im Plan eingetragenen Flächen sind so zu unterhalten, dass die Funktion der Wasserrückhaltung dauerhaft gewährleistet ist. Die Fläche ist von störenden Hindernissen, welche die Funktionalität beeinträchtigen frei zu halten.

14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(in Bearbeitung)

15. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

a. Gemäß Planeinschrieb werden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt. (in Bearbeitung)

16. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- a. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- b. Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht rechtsverbindlich.
- c. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

B. Außerkrafttreten, rechtliche Bindungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Grundwiesen“ Nr. 0314-07, rechtskräftig seit 20.03.1996, außer Kraft.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Bauvorhaben

Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnissgabeverfahren sind folgende Darstellungen im M 1:100 beizulegen:

- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen.
- Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung.
- Bepflanzungsvorstellungen für die Grünflächen, Standorte und Art der Baumpflanzungen, Einfriedung, Mauern und Zäune.

2. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)

Die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, (07/2016)) ist in Baden-Württemberg als technische Bestimmung nach § 3 (3) LBO eingeführt und wird im Stadtplanungsamt der Stadt Schwäbisch Hall zur Einsicht bereitgehalten.

4. Geologie/Hydrogeologie

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.

5. Öffentliche Wärmeversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Wohnungen an die Nahwärmeversorgung anzuschließen gemäß der Satzung der Stadt Schwäbisch Hall vom XX.XX.XXXX

6. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten zu schützen und wieder zu verwenden.

7. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im speziellen Artenschutz und der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Vermeidungsmaßnahme V1: Zeiten für Rodungsarbeiten

Die Fällung von Bäumen und Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG lediglich im Zeitraum vom 01.10. – 28./29.02. zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind und wenn die Bäume nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Die ist zeitnah vor der Rodung von einem Biologen nachzuweisen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Gewässerrandstreifen, Strukturen zwischen Seeweg und Bahnlinie, Regenrückhaltebecken mit umgebenden Gebüsch) sind während der Bauphase durch geeignete Schutzvorrichtungen (Bauzaun, Bretterzaun oder Vergleichbares) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Innerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind keine Baustoffe oder ähnliches abzulagern. Weiterhin ist ein Befahren der Fläche zu unterlassen.

Vermeidungsmaßnahme V3

Zur Vermeidung der Verluste von Jagd- und Nahrungshabitats von Fledermäusen durch die Barrierewirkung von künstlichem Licht ist ausschließlich die Verwendung von Leuchten erlaubt, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche (z.B. Straße, Fußweg) begrenzen und eine Abstrahlung nach oben in die Lebensräume verhindern.

8. Arten- und Umweltschutz

Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden z. B. LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) wird verwiesen.

Vermeidung von Falleneffekten für Kleinsttiere

Anlagebedingt können kleine Tiere durch Technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau für Vögel sichtbarer Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe in der Anlage zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH (2012)) wird verwiesen.

Gewässerschutz

Um Schadstoffeinträge zu vermeiden, sind zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre unbeschichtete Materialien (z. B. Kupfer, Titan, Zink, Blei) unzulässig. Zulässig sind ausschließlich beschichtete Materialien (z. B. Edelstahl, Aluminium oder beschichtetes Kupfer).

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 29 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) ist aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Innenbereich für den Waschbach ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m festzusetzen. Diese werden ab Böschungsoberkante gemessen. Es gelten in diesem Bereich entsprechend die Vorschriften des § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG. Diese Bestimmungen sind auch während der Bauphase zu befolgen. Sofern erforderlich sind Gehölze während der Bauzeit durch geeignete Schutzvorrichtungen (Bauzaun, Bretterzaun oder Vergleichbares) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

9. Geotechnik

In Bearbeitung

10. Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung ist anhand von Mustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen einvernehmlich abzustimmen.

Aufgestellt:
Pfullingen, den 10.05.2021
citiplan GmbH

i.A. Oliver Strobel
Stadtplaner

.....
Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.

Bebauungsplan „Grundwiesen – 1.Änderung“ Stadt Schwäbisch Hall

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform/Dachneigung

- a. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- b. Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind entsprechend der Regelung unter Nr. 7 der planungsrechtlichen Vorschriften zu begrünen.
- c. Gebäude, die zu einem Doppelhaus oder einer Hausgruppe zusammengeschlossen sind, sowie zusammenhängende Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
- d. In den Baugebieten WA 1- 8 sind Nebenanlagen in Form von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur mit Flachdach zulässig. Andere Nebenanlagen sind auch mit Satteldach zulässig.

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. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist unzulässig.
- c. Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.
- d. 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 1,00m unterhalb der Oberkante Dach des Hauptgebäudes liegen.

- e. Für Gauben und Quergiebel sind unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes auch Schlepp- und Flachdächer zulässig. Die Gauben und Quergiebel eines Daches müssen einheitlich gestaltet sein.
- f. Flachdächer bei Quergiebel sind bei Hauptgebäuden mit Flachdach, entsprechend der Regelung unter Nr. 7 der planungsrechtlichen Vorschriften zu begründen.

1.3. Fassadengestaltung und Dachdeckung

- a. Fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden sind unzulässig.
- b. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.
- c. Bei der Fassadengestaltung sind helle und abgetönte Farben zu verwenden. Die Farben sind mit einem Hellbezugswert (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = und Weißpunkt = 100) von 40 – 80 zu wählen. Siehe Hinweise Nr.9
- d. Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig.
- e. Satteldächer, sind nur mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen naturrot bis rotbraun einzudecken.
- f. Glänzende und reflektierende Materialien sowie glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

2. Unterbringung von Abfallbehältern

- a. Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten oder in Pergolen zu integrieren oder – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – zu begrünen oder mit einer Holzlattung zu verkleiden.

3. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b. Werbeanlagen sind nur in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von max. 35 cm zulässig.
- c. Die Gesamtlänge der an der Fassade angebrachten Werbeanlage darf max. 2/3 der jeweiligen Fassade in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassaden-seiten.
- d. Selbständige Werbeanlagen in Form von Stehlen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Breite von 0,5 m zulässig.
- e. Es sind nur Flachwerbeanlagen an der Stätte der Leistung am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

- f. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- g. Fahnen und Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, Booster, Werbeanlagen mit dynamischen und beweglichen Teilen, elektrischen Laufbändern, Videowänden und freistehende Anlagen u.ä. sind nicht zulässig.
- h. Werbeanlagen sind blendfrei zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

4. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen (§74 (1) Nr.4 LBO)

- a. Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind unzulässig.
- b. Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind und farblich dem Untergrund am Ort der Befestigung angepasst sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

5. Solaranlagen

- a. Solaranlagen sind grundsätzlich nur auf dem Dach von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Solaranlagen Gebäuden mit Satteldach sind der Dachneigung anzupassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2 (Maß der baulichen Nutzung) der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

6. Gestaltung der Einfriedungen

- a. Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und der freien Landschaft sind nur in Form von Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hecken bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind nur mit davor liegender Bepflanzung in gleicher Höhe, bis maximal 1,50 m Höhe, zulässig. Geschlossene, wandartige Elemente sind nicht zulässig. Für Hecken dürfen nur gebietsheimische Arten gem. Pflanzenliste 5 angepflanzt werden.

7. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a. Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen
Vorgärten und Freiflächen (Bereiche zwischen der Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie müssen mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sind zu mind. 50 % dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Anpflanzung sind einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste Ziff. 11 der textlichen Festsetzungen) zu verwenden. Lose Stein- und Materialschüttungen (Sand, Kies, Splitt, Schotter, Steine, Glassteine) sind auf den zu begründenden Flächen unzulässig.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (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. Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

9. Stellplatzverpflichtung

- a. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für jede Wohnung mit einer Wohnfläche bis 75 m² 1 PKW-Stellplatz und für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 75 m² 1,5 PKW-Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze). Ergibt sich bei der so ermittelnden Stellplatzzahl je Wohngebäude eine Bruchzahl, wird aufgerundet.
- b. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen mit Mietpreisbindung, sind für jede Wohnung über 75 m² Wohnfläche 1 PKW-Stellplatz herzustellen.

10. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

- a. Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

- a. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Aufgestellt:
Pfullingen, den 10.05.2021

citiplan GmbH

i.A. Oliver Strobel
Stadtplaner

.....
Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen