

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0313-01/23
„SOLPARK ÄNDERUNG STAUFFENBERGSTRASSE“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN

Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370), berichtigt am 12.04.2018 (BGBl. I S. 472).

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO (3. Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die maximale Größe der Grundflächen baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 als Maximum festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb gelten für Gebäude und Gebäudeteile

2.2.1 maximale Traufhöhe (TH_{max}) = 9,0 m

gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut bzw. Oberkante Attika

2.2.2 Diese Höhe kann überschritten werden mit technisch bedingten Aufbauten bis 3,0 m über WH_{max}.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

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

Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise; die Länge der Hauptgebäude wird nicht beschränkt.

-
4. **Höhenlage** (§ 9 (3) BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für Gebäude wird auf die vor dem jeweiligen Grundstück liegenden gemittelten Höhe der Straßenachse festgesetzt und kann maximal um 0,50 m überschritten werden.

 5. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

 6. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Längsseiten der Hauptbaukörper sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.
Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

 7. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

 8. **Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.

 9. **Versorgungsflächen** (§ 9 (1) 12 BauGB)
Fläche für Anlagen der Elektrizität.

 10. **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichsfläche‘ festgesetzt.

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

Folgende Maßnahmen und deren Einhaltung werden festgesetzt und sind vom jeweiligen Bauwilligen auf seinem Grundstück so frühzeitig umzusetzen, dass sie vor Baubeginn abgeschlossen und behördlicherseits anerkannt sind.

11.1 Vermeidungsmaßnahmen:

V 1: Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, das ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist.

V 2: Soweit möglich Erhalt der Bäume im Bereich des Plangebiets, insbesondere der älteren Linde beim Gebäude Stauffenberg-Straße 26, die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

V 3: Die etwaige Rodung von Gehölzen muss in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

11.2 Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

CEF 1: Anbringen von Ersatzquartieren für Höhlen-, Halbhöhlen- und Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Feld- und Haussperling sowie Mauersegler, z.B. Fa. Schwegler) innerhalb des Geltungsbereichs bzw. unmittelbar angrenzend (jeweils drei Nistkästen pro verlorengehender Brutstätte). Die Standorte sind im Vorfeld der Baumaßnahmen festzulegen.

Umfang und Notwendigkeit der o.g. CEF-Maßnahme sind vor einer Baumaßnahme durch Erhebung im Einzelfall nachzuweisen und es sind die Ersatzmaßnahmen in Abhängigkeit vom Vorkommens der entsprechenden Arten räumlich und quantitativ festzulegen; die Wirksamkeit der Maßnahme ist anschließend vor dem baulichen Eingriff nachzuweisen.

12. **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 BauGB)

12.1 Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen; die Substratstärke muss mindestens 10 cm bzw. die Wasseraufnahmekapazität muss gemäß Herstellernachweis mind. 35 l/m² im Gesamtaufbau betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten
Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist zulässig.

12.2 Gliederung von offenen Stellplatzflächen

Stellplatzreihen unmittelbar entlang der öffentlichen Straßenräume sind jeweils nach 5 Stellplätzen durch Pflanzflächen mit einer Mindestgröße von 10,00 m² zu unterbrechen. Die Pflanzfläche ist mit einem Laubbaum-Hochstamm (s. Pflanzenliste 1), Pflanzgröße Stammumfang 18-20 cm zu bepflanzen und die Bodenfläche mit einer Gras-/Kräuter-Unterpflanzung zu versehen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12.3 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzflächen (Pfb) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind bei Abgang in räumlicher Nähe zum Altstandort zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.
Über den Erhalt von Bestandspflanzen hinaus ist die Fläche mit vier weiteren Bäumen (Prunus avium / Vogelkirsche) zu ergänzen.

13. Pflanzenlisten

13.1 Pflanzenliste 1: Bäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Purpur-Kastanie
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche (Weißbuche)
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ginkgo biloba	Ginkgo
Juglans regia	Walnuss
Malus (veredelte Sorte)	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „Nigra“	Blutpflaume
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
und Obstbäume (Hochstamm)	

13.2 Pflanzenliste 2 – Sträucher

botanischer Name	deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa rubiginosa	Weinrose

Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise

1. Planungsgrundlagen

Für das Plangebiet liegt bei der Stadt Schwäbisch Hall eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung - Habitatpotentialanalyse“ vom 12.06.2019 und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 03.09.19 zur Einsicht vor.

2. Grundwasserschutz/ Gewässerschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

3. Denkmalschutz

Wer im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

4. Altlasten

Die Beseitigung der festgestellten Altlasten und Kampfmittel auf dem Plangelände erfolgte bereits und wurde im Jahr 2000 zum Abschluss gebracht. Sollten darüber hinaus weitere Altlasten gefunden werden hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen. Deshalb ist bei Baumaßnahmen eine Aushubüberwachung durch einen dafür befähigten Sachverständigen erforderlich.

5. Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall – Hessental

Das Baugebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall – Hessental. Bauvorhaben sind vor Beginn der Zivilen Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46) vorzulegen!

6. Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

Die für den Ersatzausgleich gemäß EA-Bilanzierung vom 03.09.19 notwendigen Flächen befinden sich außerhalb des Plangebietes _____. Sie belegen Teilflächen von Flurstück Nr. _____.

Aufhebung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Solpark Änderung Stauffenbergstraße“ treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs alle bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Schwäbisch Hall, den

gef. **AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Stuttgart / Waiblingen

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.