

*Ausführung exemplar*

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0311-06/01  
„1. Änderung Mittelhöhe IV“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN

## **Textteil zum Bebauungsplan Nr. 0311-06/01 „1. Änderung Mittelhöhe IV“**

### **Rechtsgrundlagen**

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ: siehe Planeinschrieb. Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte. Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen ausnahmsweise dann bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, wenn diese Flächen wasserdurchlässig befestigt, bzw. wenn die unterirdischen Bauteile mit mind. 0,50 m Erdmaterial überdeckt sind.

2.2 Zahl der Vollgeschosse: siehe Planeinschrieb

2.3 Höhe baulicher Anlagen:  
Für Gebäude und Gebäudeteile des Baufeldes D mit allen Dachformen gilt gemäß Planeinschrieb eine maximale Wandhöhe von ( $W_{hmax}$ ) von 6,00 m – gemessen von festgesetzter EFH bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut – und eine maximale Gebäudehöhe ( $G_{hmax}$ ) = 8,50 m – gemessen von festgesetzter EFH bis Oberkante Dachhaut am First/oberste Attika.  
Laternengeschosse sind möglich, soweit sie kein Vollgeschoss ergeben. Es muss mindestens 1,00 m von der Außenfassade vom darunter liegenden Geschoss eingerückt werden.

### **3.0 Höhenlage (§9 (3) BauGB)**

3.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf die Höhenlage des höchsten Niveaus des Fuß- und Radweges vor dem Grundstück plus maximal 0,30 m festgesetzt.

### **4.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)**

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen errichtet.

### **5.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

## **6.0 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**

In allen Baufenstern sind max. 4 Wohneinheiten pro Bauplatz zulässig.

## **7.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster zulässig.

## **8.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

8.1 Höhenlage der Straßen (§ 9 (1) 11 BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB) entsprechend der geplanten Höhen des Planeintrags.

8.2 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) 26 BauGB)  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) in einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m sowie teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

## **9.0 Zu- und Abfahrtsbeschränkungen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Breite der Zufahrten ist auf max. 6,0 m - gemessen entlang der Straßengrenze - beschränkt.

## **10.0 Führung von Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

## **11.0 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)**

11.1 Unterirdische Garagen sind vollflächig mind. 0,50 m hoch mit Erdmaterial zu überdecken und zu bepflanzen.

11.2. Einzelbäume: Die durch Pflanzgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung gemessen in 1 m Höhe hat mindestens 18-20 cm zu betragen. Die Größe der Baumscheibe darf 4 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die privaten Baumstandorte entlang der öffentlichen Straßen (s. Hinweis 6.4) sind mit einem Abstand von 2,0 m senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, in Längsrichtung beliebig zu setzen.

Emmerweg: Entlang der Straße: Prunus avizum „Plena“ (Gefüllte Vogelkirsche)  
An den Mündungsbereichen der Stichstraßen 1 + 2: Aesculus x carnea „Briotii“ (Rotblühende Kastanie)



- 11.3 Hecken: Auf den Grundstücken entlang des Geh- und Radweges an der „Alten Hessentaler Straße“ gilt ein Pflanzgebot für Hainbuchenhecken (*Carpinus betulus*).  
Die Pflanzen sind in einem Abstand von 0,5 m vom Gehweg als zweireihige Hecke, mit 2,5 Stck pro Laufmeter, in der Reihe versetzt zueinander, zu pflanzen. Die Hecken sind dauernd zu unterhalten und in einer Breite von ca. 60 cm, in einer Höhe von mind. 80 cm bis maximal 1,20 m Höhe zu schneiden.
- 11.4 Gärten: Die nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Grundstück mit mindestens einem Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe) oder einem Obstbaum-Hochstamm (3 mal verpflanzt) der Pflanzenliste (Obstgehölze, Alte Kulturgehölze und Laubbäume) zu bepflanzen.
- 11.5 Pfg 1 = Vorgartenbereiche  
Die gekennzeichneten Flächen sind zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 11.6 Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben (*Taxus*) als Neuanpflanzung generell nicht zugelassen.
- 11.7 Beispielhafte Pflanzenlisten: Hochwachsende Bäume, Sträucher, Laub- und Obstbäume für private und öffentliche Grünflächen.

#### 11.7.1 Bäume: Obstgehölze

Äpfel: Alte Sorten, als Hochstämme, z.B.:

„Berner Rosenapfel“, „Brettacher“, „Bohnapfel“, „Gewürzluiken“, „Gravensteiner“, „Geheimrat Dr. Oldenburg“, „Goldparmäne“, „Graham's Jubiläumsapfel“, „Jakob Fischer“, „Jonathan“, „Kaiser Wilhelm“, „Kardinal Bea“, „Klarapfel“, „Landsberger Renette“, „Öhringer Blutstreifling“, „Rheinischer Krummstiel“, „Roter Boskoop“, „Rote Sternrenette“, „Roter Berlepsch“, „Roter Schlüpfel“, „Salemer Kloster“, „Schweizer Glockenapfel“, „Teuringer Winterrambour“, „Taffetapfel“, „Wettringer Taubenapfel“, „Zabergäu Renette“

Birnen: Alte Sorten, als Hochstämme, z.B.:

„Oberösterreichische Weinbirne“, „Schweizer Wasserbirne“, „Champagner Bratbirne“, „Grüne Jagdbirne“, „Gelbmöstler“, „Palmischbirne“, „Stuttgarter Geishirtle“, „Clapps Liebling“, „Pastorenbirne“, „Gute Luise“, „Willianms Christ“, „Alexander Lucas“

Sauerkirschen: Alte Sorten, als Hochstämme, z.B.:

„Beutelsbacher Rexelle“, „Rheinische Schattenmorelle“, „Ludwigs Frühe“

Süßkirschen: Alte Sorten, als Hochstämme, z.B.:

„Hedelfinger Riesenkirsche“, „Achneiders Späte Knorpelkirsche“, „Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Dolleseppler“ (Brennkirsche)

Zwetschgen: Alte Sorten, als Hochstämme, z.B.:

„Hauszwetschge“, „Bühler Zwetschge“, „Wangenheimer“

Sonstige:

Reneclode, Quitte, Walnuss (*Juglans regia*)

Wildobst:

Vogelkirsche (*Prunus avium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

#### Alte Kulturgehölze:

*Mespilus germanica*  
*Malus sylvestris*  
*Pyrus pyraeaster*  
*Sorbus domestica*  
*Castanea sativa*

- Mispel  
- Holzapfel  
- Wildapfel  
- Speierling  
- Ess-Kastanie

## Laubbäume: heimische Arten

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Aesculus hippocastanum  
Carpinus betulus  
Corylus colurna  
Fraxinus excelsior  
Juglans regia  
Ilex aquifolium  
Populus tremula  
Prunus avium  
Prunus mahaleb  
Quercus petraea  
Sorbus aria  
Sorbus intermedia  
Sorbus torminalis  
Tilia cordata  
Tilia platyphylloides

- Feldahorn  
- Spitzahorn  
- Bergahorn  
- Rosskastanie  
- Hainbuche  
- Baumhasel  
- Esche  
- Walnuss  
- Stechpalme (wintergrün !!)  
- Zitterpappel (Wildhecke, vereinzelt)  
- Vogelkirsche  
- Steinweichsel  
- Traubeneiche  
- Eberesche  
- Schwedische Mehlbeere  
- Elsbeere  
- Winterlinde  
- Sommerlinde

## 11.7.2 Sträucher: heimische Sträucher/Wildsträucher

Amelanchier ovalis  
Acer campestre  
Buxus semp. Var. Arborescens  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Dornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Frangula alnus  
Hedera helix 'Arborescens'  
Ilex aquifolium  
Ligustrum vulgare  
Ligustrum ovalifolium  
Lonicera xylosteum  
Philadelphus coronarius  
Ribes uva-crispa  
Prunus spinosa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rosa gallica  
Rosa rubiginosa  
Rubus fruticosus  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

- Felsenbirne  
- Feldahorn (Heckenpflanze, Wildhecke)  
- Buchsbaum (Heckenpfl., Solitär, Wildhecke)  
- Hainbuche (Heckenpflanze)  
- Kornelkirsche  
- Roter Hartriegel  
- Haselnuss (Wildhecke)  
- Pfaffenhütchen (Wildhecke, giftig !)  
- Faulbaum (vereinzelt, feuchter Standort)  
- Strauchefeu  
- Stechpalme, wintergrün !!  
- Liguster (Heckenpfl., Wildhecke), wintergrün !!  
- Ovalblättriger Liguster  
- Rote Heckenkirsche (Wildhecke)  
- Bauernjasmin  
- Wilde Stachelbeere  
- Schlehe (Wildhecke)  
- Feldrose (Wildhecke)  
- Hundsrose (Wildhecke)  
- Essigrose (Wildhecke)  
- Weinrose (Wildrose)  
- Brombeere  
- Salweide  
- Schwarzer Holunder (Wildhecke)  
- Wolliger Schneeball  
- Gemeiner Schneeball

## 11.7.3 Bodendecker: heimische Arten

Buxus sempervirens  
Geranium in Sorten  
Hedera helix  
Vinca minor  
Ligustrum vulgare „Lodense“

- Buchs  
- Storchnabel  
- Efeu wintergrün !!  
- Kleinblättriges Immergrün, wintergrün !!  
- Niederer Liguster

## 12.0 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die als Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen, ihre Vitalität zu fördern und bei Abgang zu ersetzen. Im Kronenradius darf das bestehende Gelände nicht verändert werden. Während der Bauphase sind alle Bäume gemäß DIN 18920 ausreichend vor Beschädigungen zu schützen.

## **B     Hinweise**

### **1.0     Plangrundlagen**

- 1.1     Für das Plangebiet liegt bei der Stadt Schwäbisch Hall ein ingenieurgeologisches Gutachten des Büros für Ingenieurgeologie Zeiser, Ellwangen, vom 22.08.2007 vor.
- 1.2     Für das Plangebiet liegt bei der Stadt Schwäbisch Hall ein Grünordnungsplan des Büros Hauenstein und Schäfer vom 06.07.2007 bei.
- 1.3     Für das Plangebiet liegt bei der Stadt Schwäbisch Hall ein Entwässerungskonzept des Büros Fuchs und Partner, Ellwangen, vom 18.09.2007 vor.

### **2.0     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.

### **3.0     Denkmalschutz**

Im Bereich der geplanten Bebauung ist möglicherweise – wie im nordwestlichen Baugebiet „Mittelhöhe II“ - mit vorgeschichtlichen archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. 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.

### **4.0     Sonstige Hinweise**

- 4.1     Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
- 4.2     Energiegewinnungsanlagen müssen – sofern solche vorgesehen sind – mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.
- 4.3     Beim Bau von Zisternen und der Nutzung von gesammelten Regenwasser ist nach § 13 der Trinkwasserverordnung die Betriebswasseranlage dem LRA/Gesundheitsamt anzuzeigen (Meldebogen). Eine Kennzeichnung und strikte Trennung von der Trinkwasserinstallation bzw. vom Trinkwassernetz ist erforderlich. Auf das Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Schwäbisch Hall zur Nutzung von Regen-, Dachablauf-, Zisternenwasser in der Hausinstallation und auf das DVGW-Arbeitsblatt wird hingewiesen.
- 4.4     Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom/DVGW zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden.



Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragsstellers gehen.

#### 4.5 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, Einfriedigung, Mauern und Zäune.

### **C    Aufhebung**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Schwäbisch Hall, den 12.01.2009  
Gef. Abteilung Stadtplanung (th)

Fachbereich Planen und Bauen



Neumann