

— Auslegungsskizze 124

STADT SCHWÄBISCH HALL STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 0313-01
„Solpark“ in Hessental

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2151), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

**Textteil zum Bebauungsplan Nr. 0313-01
"Solpark"**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)**

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

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einrichtungen nach § 4 (1), (2) Ziff. 1, 2, 3 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einrichtungen nach § 4 (3) Ziff. 1, 2, 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind sämtliche Einrichtungen nach § 4 (3) Ziff. 4, 5 BauNVO.

**1.1.2 Besonderes Wohngebiet WB
(§ 4 a BauNVO)**

Zulässig sind Einrichtungen nach § 4 a (1), (2) Ziff. 1, 2, 3, 4, 5.

Ausnahmsweise können Einrichtungen nach § 4 a (3) Ziff. 1 zugelassen werden.

Anlagen gem. § 4 a (3) Ziff. 2 und 3 sind nicht zulässig.

**1.1.3 Mischgebiet MI
(§ 6 BauNVO)**

Im Mischgebiet sind Einrichtungen gemäß § 6 (1), (2) 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind Einrichtungen nach § 6 (2) 6-8, (3) BauNVO

**1.1.4 Gewerbegebiet GE
(§ 8 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet sind nur Einrichtungen gemäß § 8 (1) und (2) BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise sind Einrichtungen nach § 8 (3) Ziff. 1 und 2 zulässig.

Einrichtungen nach § 8 (3) Ziff. 3 sind unzulässig.

1.1.5 Sonstige Sondergebiete SO
(§ 11 BauNVO)

Die Nutzung des sonstigen Sondergebietes ist als Gebiet für Messen, Ausstellungen, Kongresse und Großveranstaltungen gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

1.1.6 Nebenanlagen
(§ 14 (1) und (2) BauNVO)

Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gerätehütten sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GFZ und GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt sein können.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag festgelegt.

1.3 **Bauweise**
(§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

Gebäude sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

1.3.3 Geschlossene Bauweise
(§ 22 (3) BauNVO)

Die Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

1.3.4 Stellung der Gebäude
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 74 (1) Nr.1 LBO)

Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist durch Planeintrag festgesetzt. Anbauten müssen sich generell gegen den Hauptbaukörper durch Rück- und Vorsprung absetzen. Abgewinkelte Anbauten müssen mindestens 50 cm hinter der Giebelfront des Hauptbaukörpers zurückspringen.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BauGB und § 10 LBO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) für Wohngebäude wird auf die Höhenlage des Straßenniveaus plus maximal 50 cm festgesetzt.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (1) und § 21 a (3) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), im besonderen Wohngebiet (WB) sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.7 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder im Einmündungsbereich der Kreisstraße sind von sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen, Einfriedungen etc. dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit Hochstamm.

1.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind ihrer Zweckbestimmung (Planeintrag und Grünordnungsplan) entsprechend anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

1.9.1 Flächen für Gewässer und Uferstreifen

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Grünflächen sind diese zu erhalten, zu schonen und - soweit erforderlich - in ökologischer Hinsicht zu entwickeln. Die Plandarstellungen sind in den Einzelheiten nicht bindend. Weiteres regelt der Grünordnungsplan (GOP).

1.9.2 Versiegelungsmaßnahmen im WA, MI, MI 1 und WB

Die Versiegelung von Oberflächen darf nur durch die Gebäude, ihre zugehörigen Zufahrten sowie die Flächen, für die gemäß anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Versiegelung oder geschlossene Oberfläche vorgeschrieben ist, erfolgen. Die übrigen Freiflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche wie Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen zu versehen.

Für die Überbauung und Versiegelung von Grundstücksteilen werden folgende weitere eingriffsmindernde Maßnahmen festgesetzt:

Es ist pro 500 qm Grundstücksfläche, mindestens jedoch je Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Punkt 1.10). Der Pflanznachweis über die Laubbäume sowie über die weiteren Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück ist in einem gesonderten Plan im Maßstab 1:100 dem Bauantrag beizulegen.

1.9.3 Behandlung von Schmutz-, Oberflächen- und Dachflächenwasser - Hinweis

Das Gebiet wird überwiegend im Trennsystem entwässert.

1.10 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Sträuchern, Bäumen und Gewässern** (§ 9 (1) 25 BauGB und § 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als nutzbare Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen im Sinne der Planzeichnung bzw. des Grünordnungsplanes (GOP) zu gliedern.

Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Jegliche baubetrieblichen Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung von Bäumen ausgewiesenen Flächen sind entsprechend anzulegen und dauernd zu erhalten.

Pflanzliste:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Carpinus betulus	Hainbuche (Weißbuche)
Crataegus laevigata	Rotdorn
„Paul's scarlet“	
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche (Wintereiche)
Quercus robur	Stieleiche (Sommereiche)

Salix caprea	Salweide
Salix daphnoides	Reifweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

und Obstbäume (Hochstamm)

Sträucher

Clematis vitalba	Gem. Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racenosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Gem. Schneeball

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den, an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden, Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Beton-schulter) in einer Breite von ca. 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.

1.12 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)

Abstützungen und Unterfangungen gegen den Hang sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Die Einbindung in das Siedlungsbild bzw. das Landschaftsbild ist durch Stützmauern mit davorliegender Bepflanzung sicherzustellen.

- 1.13 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**
(§ 9, (1) 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte sind zugunsten des jeweiligen Trägers der Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeversorgung sowie Abwasserentsorgung festgesetzt.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

- 2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 74 (1) LBO)

- 2.1.1 **Dachform und Dachneigung**

Die zulässige Dachform und Dachneigung richtet sich nach den jeweiligen Planeinträgen.

Es ist eine in der Höhe durchlaufende Trauflinie auszubilden.

- 2.1.2 **Dachdeckung**

Die durch Planeintrag festgelegten Satteldächer sind mit naturroten Dachziegeln einzudecken.

Sonstige Dächer mit einer Ziegeleindeckung sind in einem naturroten Farbton zu decken.

Dächer in Blech und anderen Materialien sind in Grautönen zu halten.

- 2.1.3 **Dachaufbauten, Dachausschnitte**

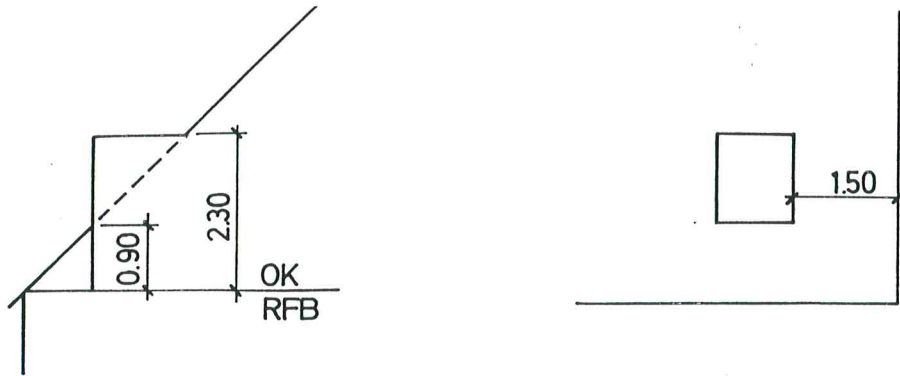
Bei Pultdächern sind Dachaufbauten und Dachausschnitte unzulässig.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Dachausschnitte sind bis zu einer max. Breite von 3 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachausschnitte und Dachgauben sind zusammen auf einer Dachfläche nicht zulässig. Die Abstände von Dachaufbauten zum Dachrand dürfen nicht weniger als 1,5 m betragen.

Bei Gebäuden mit Satteldach oder Walmdach gilt: Es sind nur Einzelgauben als Kastengauben zulässig. Bei allen Ausführungen müssen die Fenster ein deutlich stehendes Format aufweisen.

Dachaufbauten dürfen nur einzeilig und im 1. Dachgeschoß ausgeführt werden. Die Dachgauben einer Dachseite müssen einheitlich gestaltet sein.



2.1.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sollen ein deutlich stehendes Format aufweisen. Das Verhältnis Länge : Breite muß mindestens 5 : 3 betragen.

2.1.5 Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude sind feinkörnig zu verputzen.

Bei den übrigen Gebäuden sind neben dem Auftragen von feinkörnigem Putz auch Verkleidungen aus Metall, Zementfaserplatten und Glas zulässig.

In allen Gebieten sind Holzverkleidungen zulässig.

Wandverkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

Hinweis:

Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

2.1.6 Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)

Es gelten die im Planteil festgesetzten maximalen Traufhöhen.

In Bereichen in denen der Planteil keine Aussagen trifft gilt für Wohngebäude im WA, MI und MI 1 als maximale Gebäudehöhe:

Eingeschossige Gebäude:	3,50 m
Zweigeschossige Gebäude:	6,00 m
Dreigeschossige Gebäude:	9,00 m

Gemessen wird die Gebäudehöhe jeweils am Schnittpunkt zwischen der Gebäudeflucht und Dachhaut vom vorhandenen Gelände bzw. der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) aus.

Die Höhenbegrenzung gilt für die gesamte jeweilige Trauflänge. Bei unterschiedlich geneigten Grundstücksflächen gilt als vorhandenes Gelände die vermittelnde Verbindungslinie zwischen den Grundstücksgrenzen.

2.1.7 Erddruckgaragen im WA

Die Gestaltung der Garagenzeilen am geplanten nördlichen und südlichen Siedlungsrand im WA im Südwesten des Plangebietes erfolgt in Form von Erddruckgaragen.

2.1.8 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Im WA sind Werbeanlagen nur in der Erdgeschoßzone und nur in Einzelbuchstaben zulässig .
3. Bei Verwendung von Einzelbuchstaben darf die Gesamtlänge der Werbeanlagen max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassadenseiten.

Leuchtwannen/Leuchtransparente sind bis zu einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite - grundsätzlich nur bis zu einer Länge von 7,0 m (bei längeren Gebäudenseiten) und einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Die max. Gesamthöhe im WA beträgt 35 cm.

In allen anderen Gebieten beträgt die max. Höhe 1,0 m. Bei Gebäuden, die höher als 5,0 m sind, kann die Höhe dieses Maß übersteigen (es darf dann 20 % der Fassadenhöhe nicht übersteigen, auf jeden Fall nicht das maximale Maß von 2,5 m)

4. Im GE u. SO sind Stelen/Pylone (Metallrahmen mit aufgeschraubten und lackierten Metalltafeln, oder eingehängten Metalltafeln der Kunststoffkörpern) zulässig. Diese Werbeanlagen können angestrahlt werden oder auch selbstleuchtend sein.

Die Höhe wird auf max. 4,5 m, die Breite auf max. 1,5 m beschränkt, die Unterkante der Werbeanlage soll ca. 0,5 bis 0,8 m über dem Gelände beginnen.

5. Pro Gewerbegrundstück sind höchstens 3 Fahnen zulässig.
6. Oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig.
7. Plakatierungsflächen dürfen nicht als selbständige bauliche Anlagen ausgeführt werden. Sie sind nur im GE, und SO zulässig. Es sind max. 3 Werbeanlagen pro Fassadenseite zulässig.

2.2 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig. Ausgenommen sind Telegrafienlinien und Fernsprechklinien im Sinne des Telegrafienwegesetzes vom 18.12.1899/01.06.1980, sofern diese die Bedingungen der zitierten Bestimmung erfüllen (also im Bereich von Verkehrswegen, Plätzen, Brücken, öffentlichen Gewässern).

2.3 Unzulässigkeit von Außen-, Rundfunk- oder Fernsehantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Rundfunk- oder Fernsehantenne je Gebäude ist unzulässig.

Das Anbringen von Außenantennen ist unzulässig, soweit und sobald der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist.

2.4 Gestaltung der Kfz-Stellplätze (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Standflächen der Kfz-Stellplätze sind mit Natur- oder Betonsteinpflaster oder Rasengittersteinen zu belegen.

2.5 Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sondern müssen mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen, als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt werden. Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste (siehe Punkt 1.10) zu verwenden.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten

2.6 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und Plätzen mit Abfallbehälter (§ 74 (1) LBO)

Die der technischen Versorgung dienenden oberirdischen Baulichkeiten sind in gedeckten Farben zu streichen und umseitig abzapflanzen.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar, hinter bzw. innerhalb von Hecken oder Stützmauern bzw. Mauern platziert werden.

2.7 Stützmauern und Unterfangungen (§ 74 (1) 3 i.V. mit § 52 (1) LBO und § 9 (1) 20 BauGB)

Stützmauern sind nicht zulässig. Soweit sonstige Stützmauern notwendig werden und eine Höhe von 0,50 m überschreiten, sind diese Kenntnispflichtig (z.B. an Terrassen o. ä.).

Die Einbindung in das Siedlungsbild ist durch Begrünen und entsprechende Anpflanzungen sicherzustellen.

2.8 Gestaltung von Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

In Wohnbereichen sind Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe zulässig. In den gewerblich genutzten Bereichen bis 2,0 m Höhe.

Geschlossene, wandartige Einfriedigungen sind mit Ausnahme von vegetativen Einfriedigungen nicht zulässig.

2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO i. V. mit § 52 (1) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

3. Hinweise

3.1 Bauvorhaben

Für alle Bauvorhaben müssen Bauanträge bzw. Planunterlagen im Kenntnisgabeverfahren folgende Darstellungen enthalten:

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

3.2 Baumschutzsatzung

Es wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Schwäbisch Hall hingewiesen. Bestehende Bäume sind im Baugesuch bzw. den Planunterlagen im Kenntnisgabeverfahren einzutragen.

3.3 Höhenangaben

Die Höhenlinien und Höhenangaben sind durch eine photogrammetrische Auswertung für den M. 1:500 entstanden.

3.4 Altlasten

Die Altlastenuntersuchung ist abgeschlossen. Die Entkontaminierung der Böden wird derzeit durchgeführt. Sollten darüber hinaus weitere Altlasten gefunden werden hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen.

3.5 **Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

3.6 **Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes**

Teile der Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Sie belegen Teilflächen der Flurstücke 351/1, 352 und 364.

Stadt Schwäbisch Hall, den 07.07.1998

Stadtplanungsamt


Neumann