

# STADT SCHWÄBISCH HALL

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL



## SATZUNGEN ÜBER:

- A) den Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“
- B) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“

## Entwurf vom 05.12.2011

## A) Satzung über den Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) m. W. v. 01. Mai 1993
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 01. März 2010

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500  
Planungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom  
in der Fassung vom

Folgende Anlagen sind beigelegt, ohne Bestandteile der Bebauungsplan-Satzung zu sein:

Hinweise zum Bebauungsplan  
Begründung

in der Fassung vom  
in der Fassung vom

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Schwäbisch Hall, den

---

(Oberbürgermeister Pelgrim)

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“ (nach § 9 BauGB)

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

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> </ol>
-----------	--


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

z.B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
BH=282,00m ü. NN	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt, beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN) und ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan eingetragen. Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Firsthöhe (FH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die maximal zulässige Firsthöhe darf auch mit Anlagen zur Solarenergienutzung <u>nicht</u> überschritten werden.</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 60% der Gebäudelänge.</p>

<b>II</b>	<p><b>Maximale Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb im WA1</p> <p>Im WA2 wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.</p>
-----------	--


**Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>o = offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.</p> <p>ED = Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>
---	--

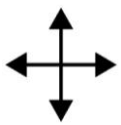
**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---


**4. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptfirstrichtung</b></p> <p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt.</p>
---	---

**5. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Stellplätze und Garagen</b></p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
---	--

## 6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>
--	---

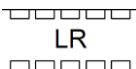
## 7. Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

2 WE	<p><b>Maximale Zahl der Wohneinheiten</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Im WA1 sind maximal 6 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig. Im WA2 sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig.</p>
------	---

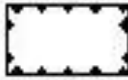
## 8. Niederspannungsfreileitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

	<p><b>Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen</b></p> <p>Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	--

## 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

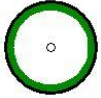
	<p><b>Leitungsrecht</b></p> <p>(siehe Planeinschrieb)</p> <p>LR = Leitungsrecht zugunsten der Stadt für die Führung von Abwasserleitungen.</p> <p>Im Bereich des Leitungsrechts sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) nicht zulässig.</p>
---	---

## 10. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>Innerhalb dieser Flächen ist im Baugenehmigungsverfahren/Kennznisgabeverfahren der Nachweis zu erbringen, dass für die einzelnen Lärmpegelbereiche (siehe Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer vom 24.10.11) die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden.</p>
---	---

**11. Pflanzgebote**

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

	<p><u>Einzelbäume</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Baumstandorte kann je nach Lage der Zufahrten verschoben werden.</p>																												
	<p><u>Pflanzliste</u></p> <p><b>Laubbäume</b>, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm</p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Berg-Ahorn</td></tr> <tr><td>Betula pendula</td><td>Birke</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Gewöhnliche Esche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Prunus padus</td><td>Traubenkirsche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Trauben-Eiche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Sobus aucuparia</td><td>Eberesche, Vogelbeere</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommer-Linde</td></tr> <tr><td>Ulmus glabra</td><td>Berg-Ulme</td></tr> </table> <p><b>Obstbäume</b></p> <p><u>Äpfel</u></p> <p>Bittenfelder, Bohnapfel, Berlepsch, Brettacher, Erbacher, Französische Goldrenette, Gewürzluiken, Gingener Luiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, James Grieve, Linsenhofer, Maunzenaofel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Schwäbischer Rosenapfel.</p> <p><u>Birnen</u></p> <p>Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Palmischbirne, Pastorenbirne, Wildling von Einsiedeln.</p> <p><u>Kirsche</u></p> <p>Große Schwarze Knorpel, Büttner Rote Knorpel, Königskirsche, Hedelfinger Riesen, Schneider sp. Knorpel, Schattenmorelle, Beutelsbacher Rexelle.</p> <p><u>Zwetschgen, Mirabellen, Reneklode</u></p> <p>Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Haus-Zwetschge, Ontario Pflaume, Althans Reneklode, Grüne Reneklode, Nancy-Mirabelle.</p> <p><u>Wildobstarten</u></p> <p>Speierling, Eberesche, Holunder, Kornelkirsche, Felsenbirne, Holzapfel.</p>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus padus	Traubenkirsche	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Sobus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Acer campestre	Feld-Ahorn																												
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																												
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																												
Betula pendula	Birke																												
Carpinus betulus	Hainbuche																												
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche																												
Prunus avium	Vogel-Kirsche																												
Prunus padus	Traubenkirsche																												
Quercus petraea	Trauben-Eiche																												
Quercus robur	Stiel-Eiche																												
Sobus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere																												
Tilia cordata	Winter-Linde																												
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde																												
Ulmus glabra	Berg-Ulme																												

## **B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“**

### **Rechtsgrundlagen**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 Dienstrechtsreformgesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“ deckungsgleich.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“ besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Schwäbisch Hall, den

---

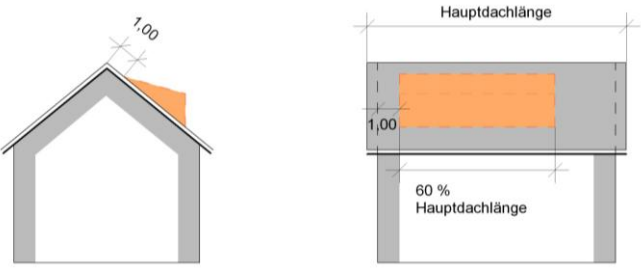
(Oberbürgermeister Pelgrim)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform, Dachneigung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Dachform Hauptgebäude</u> Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 30° - 45° zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung herzustellen.</p> <p><u>Dachform Garagen und überdachte Stellplätze</u> Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune und braune Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind bepflanzte Dächer. Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung/gewinnung.</p> <p>Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p> <p>Dachbegrünungen sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten dürfen eine maximale, additive Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0m (gemessen auf der Dachschräge) unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.</p> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p> <div style="text-align: center;">  </div>

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Erschließungsflächen</b></p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
	<p><b>Einfriedigungen und Stützmauern</b></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedigungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einhalten. Sie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig.</p>

## 3. Stellplätze (§ 74 (2) LBO)

	<p><b>Stellplatzverpflichtung</b></p> <p>Im WA1 sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Für das WA2 gilt eine Verpflichtung von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit.</p>
--	---

## HINWEISE

zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“

### 1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend die Kreisarchäologie und/oder das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.

Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 (16) des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige  
Gelbingen Nr. 1611-07“

1. Aufstellungsbeschluss:
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB: vom bis zum
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom bis zum
4. Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:
5. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:
6. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: vom bis
7. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:
8. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB:
9. Als Satzung beschlossen nach § 10 BauGB:
10. Ergebnismitteilung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
11. Rechtskräftig durch Veröffentlichung im Amtsblatt nach § 10 BauGB:

### III. AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige  
Gelbingen Nr. 1611-07“

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Schwäbisch Hall, den

---

(Oberbürgermeister Pelgrim)

bekannt gemacht (§ 10 BauGB) am

somit in Kraft getreten (§ 10 BauGB) am

Gefertigt:



**Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger**  
-Freier Stadtplaner-  
**mquadrat** - kommunikative Stadtentwicklung  
Hauptstraße 25 73087 Bad Boll  
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18

## **C) Begründung zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“**

### **I. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Schwäbisch Haller Stadtteils Gelbingen, östlich der Ortsdurchfahrt und umfasst die Fläche zwischen der Eltershöfer Straße sowie der Hofsteige und wird durch die bestehende Bebauung entlang der Stichstraße Hofacker im Westen begrenzt.

Die genaue Lage des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 4.359 m<sup>2</sup> (ca. 0,4 Hektar).

### **II. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Auf dem Flurstück 122 befinden sich ehemalige, nicht mehr genutzte Wirtschaftsgebäude einer Brauerei. Die Gebäude sind dabei teilweise unterkellert und mit den Gebäuden westlich der Eltershöfer Straße verbunden. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Spielplatz.

Die Flächen und Gebäude der Brauerei werden nicht mehr benötigt. Durch Umwandlung kann neuer Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“ gefasst.

### **III. Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) / Umweltbericht**

Nach dem Baugesetzbuch besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Diese Regelung in § 13a BauGB vereinfacht das Verfahren bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m<sup>2</sup>).

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist weitgehend von bestehender Bebauung umgeben. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt ca. 0,4 Hektar und liegt daher weit unterhalb des Schwellenwertes der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

#### **IV. Übergeordnete Planungen**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall stellt für den südlichen Bereich eine Wohnbaufläche und für den nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche dar. Der Bebauungsplan sieht in seinen Festsetzungen ein Allgemeines Wohngebiet vor. Aufgrund dieser Festsetzung entspricht er im nördlichen Teil nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, kann aber trotz der geringfügigen Abweichung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

#### **V. Bestand**

##### **1. Örtliche Gegebenheiten**

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Grünflächen mit ehemaligen Wirtschaftsgebäuden einer Brauerei. Der nördliche Teil dient derzeit als Spielplatz. Der südliche Bereich wird von einem Streuobstbestand gebildet.

##### **2. Schutzgebiete**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Im Umfeld des Stadtteils Gelbingen liegt das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach mit Nebentälern“ sowie mehrere kartierte Biotope. Im Westen von Gelbingen, entlang der Kocher sind ein FFH-Gebiet und ein Vogelschutzgebiet zu finden.

##### **3. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden denkmalschutzrechtliche Belange tangiert. Die Scheune Eltershöfer Straße 3 stellt samt dem darunter liegenden Keller ein Kulturdenkmal dar.

Nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz darf ein Kulturdenkmal (darunter ist laut § 2 Abs. 1 DSchG auch eine Sachgesamtheit zu verstehen) nur mit der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde beseitigt werden. Für diese Genehmigung ist die Stadt Schwäbisch Hall als untere Denkmalschutzbehörde zuständig. Ist eine Baugenehmigung notwendig, tritt gemäß § 7 Abs. 3 DSchG eine Zustimmung oder deren Ablehnung an die Stelle der Genehmigung. Nach § 3 Abs. 4 DSchG entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt.

##### **4. Altlasten**

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

#### **VI. Artenschutz**

Um eine mögliche Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten bzw. deren Lebensstätten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen, wurde eine tierökologische Voruntersuchung durchgeführt.

Grundlage der Untersuchung waren die von der LUBW Baden-Württemberg zur Verfügung gestellten Daten über die Schutzgebiete der näheren Umgebung. Zudem wurde am 07. Oktober 2011 eine Besichtigung des geplanten Gebietes nach tierökologischen Gesichtspunkten durchgeführt.

Im Untersuchungsraum und dem näheren Umfeld liegen folgende Habitatstrukturen vor:

- vorhandene Wirtschaftsgebäude,
- extensives Mähgrünland,
- Streuobstwiese/ Extensivgrünland mit Obstgehölzen unterschiedlichen Alters, jedoch nur vereinzelt mit natürlichen Baumhöhlen,
- markante Einzelbäume,
- Spielplatz mit Zierrasen und Laubgehölzen.

Aufgrund der im Gebiet vorliegenden Habitatstrukturen kommt ein Artenspektrum aus Vögeln, Fledermäusen, sonstigen Säugern wie der Haselmaus, Reptilien und Amphibien (speziell Amphibien und Zauneidechsen), Insekten (hauptsächlich Tagfalter, Nachtfalter, Käfer und Libellen) und Pflanzen näher in Betracht.

Die tierökologische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass aus dem oben genannten Artenspektrum aufgrund der im Gebiet vorherrschenden Bedingungen jedoch lediglich mit Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen zu rechnen ist.

Daher schlägt die Untersuchung im konkreten Vorhabensfall folgendes vor:

**Vögel:**

Zur Bedeutung der Streuobstwiesen wird eine vogelkundliche Begehung in der Hauptbrutsaison empfohlen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass gefährdete Arten im Gebiet brüten und daher mit einem Lebensraumverlust zu rechnen ist.

**Fledermäuse:**

Jagdflüge von Fledermäusen im Bereich des Grünlands und der Streuobstwiesen stellen noch keinen Grund zur Besorgnis hinsichtlich eines Verbotstatbestandes im Vorhabensfall dar.

Quartiere: Im Falle eines Gebäudeabbruchs sollte bei Vorhandensein von Fledermäusen mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufgenommen werden, um die weitere Vorgehensweise und ggf. einen möglichst günstigen Zeitpunkt des Abbruchs festzulegen. Hierdurch lässt sich ein Verbotstatbestand vermeiden.

**Zauneidechse:**

Ein Vorkommen ist wenig wahrscheinlich, bei den Geländearbeiten kann auf Individuen geachtet werden. Aufgrund der geringen Eignung des Gebietes für andere artenschutzrechtlich bedeutsame Arten und Artengruppen wird diese Vorgehensweise als ausreichend für die endgültige artenschutzrechtliche Prüfung erachtet.

## VII. Schall

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 19 wurde vom Büro Kurz und Fischer ein Gutachten (Schallimmissionsprognose, 24.10.2011) erstellt, das die zu erwartenden Straßenverkehrsimmersionen ermittelt, auf die schalltechnischen Auswirkungen eingeht und erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorschlägt.

Für die schalltechnische Untersuchung werden Richtwerte der DIN 18005 herangezogen. Diese werden im Plangebiet teilweise überschritten. Daher sind im Bebauungsplanverfahren Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Aufgrund der Bebauungsstruktur und der Zugänglichkeit der Grundstücke sind aktive Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzmauern, nicht umsetzbar. Stattdessen müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Diese sind nur für den nördlichen Bereich vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## VIII. Planungsziele und Planungskonzeption

### 1. **Bebauung**

Damit sich die neue Bebauung gut in die Umgebung einfügt, werden bestehende städtebauliche Muster aufgenommen. Die Gebäudetypologie beschränkt sich im südlichen Bereich auf Einzel- und Doppelhäuser. Im nördlichen Bereich, an der Hofsteige, ist auch die offene Bauweise ohne weitere Einschränkungen zulässig.

### 2. **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücke im Norden des Plangebiets können über die Hofsteige erschlossen werden. Die Anbindung aller weiteren Grundstücke erfolgt über die Eltershöfer Straße. Das bestehende Straßensystem ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Straßenverkehr aufzunehmen. Umbaumaßnahmen an den Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Derzeit befindet sich im nördlichen Bereich, entlang des Spielplatzes, zwischen der Wendeanlage Hofacker und der Hofsteige ein Fußweg. Diese Wegeverbindung soll erhalten bleiben, wird jedoch so verlegt, dass sie zwischen dem WA1 und dem WA2 in Richtung Eltershöfer Straße verläuft.

### 3. **Grünstruktur**

Auf den privaten Grundstücken sind Bäume zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Für die weitere Durchgrünung des Gebiets verbleiben auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen.

### 4. **Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung und die Wasserversorgung erfolgen über die bestehenden Systeme im öffentlichen Bereich.

### 5. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, teilweise der Geschossigkeit sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

Die Festsetzungen lassen eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung zu. Somit wird die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmt.

### 5.3 Bauweise

Im südlichen Teil des Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, lediglich entlang der Hofsteige ist die offene Bauweise festgesetzt, um in diesen Bereichen über einen größeren baulichen Spielraum zu verfügen.

### 5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch wahlweise Firstrichtungen bestimmt. Durch diese Festsetzung wird dem jeweiligen Planer und Architekten möglichst viel Planungsfreiheit gegeben, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

### 5.5 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigung der durchgrünten Gebäudefreiflächen.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, da durch diese die Freizonen zwischen der Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

### 5.6 Nebenanlagen

Um den Spielraum hinsichtlich der Größe der Nebenanlagen einzuschränken, sind diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

Um eine übermäßige Bebauung mit Nebenanlagen zu verhindern, wird die zulässige Anzahl pro Grundstück beschränkt.

### 5.7 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im WA2 ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf zwei festgesetzt, um die Verdichtung im Plangebiet verträglich zu gestalten.

Entlang der Hofsteige (WA 1) sind maximal sechs Wohneinheiten möglich, um in diesen Bereichen eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

### 5.8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Erscheinungsbild des geplanten Gebietes massiv beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

### 5.9 Leitungsrecht

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets besteht ein Entwässerungskanal. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht möglich. Aus diesem Grund wird ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen, welches den Korridor des Kanals von Bebauung freihält.

5.10 Pflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken

Das Gebiet soll durchgrünt werden. Dazu sind je Grundstück eine im Planeinschrieb festgesetzte Anzahl an standortgerechten, heimischen Laub- oder Obstbäumen zu pflanzen.

Um eine ortsbildgerechte Bepflanzung zu schaffen, sind Bäume aus der Pflanzliste zu verwenden. Über ein attraktives Ortsbild hinaus wird so auch eine ökologisch wertige und standortgerechte Begrünung gewährleistet.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

### 6.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzte Satteldachform und die Dachneigungen zwischen 30°- 45° orientieren sich am umgebenden Bestand und gewährleisten eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

### 6.2 Dachform, Garagen und überdachte Stellplätze

Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Durch die Begrünung von Flachdächern kann so mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

### 6.3 Dacheindeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für Dächer der Hauptgebäude nur rote, rotbraune und braune Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Eine intensive oder extensive Begrünung von Dächern ist jedoch zulässig. Dadurch wird der Flächenversiegelung entgegengewirkt, da begrünte Dächer zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Kreislauf beitragen.

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

### 6.4 Erschließungsflächen

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).

### 6.5 Einfriedigungen und Stützmauern

Um einen geordneten Straßenraum zu gewährleisten, werden nicht eingegrünte Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sowie Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in ihrer Höhe auf 1,0 m beschränkt und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### 6.6 Stellplatzverpflichtung

Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebiets sollen in weiten Teilen von Parkierung auf den Straßenverkehrsflächen freigehalten werden. Die öffentlichen Parkierungsflächen sollen vorwiegend dem zeitweiligen Mehrbedarf (z.B. Besucher) des Gebietes dienen. Aus diesem Grund werden für das WA2 pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze festgesetzt. Im WA1 sind aufgrund der erhöhten Dichte mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Somit sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

**IX. Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 4.359 m<sup>2</sup> (ca. 0,4 ha).

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>4.359 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	91 m <sup>2</sup>	2 %
Öffentliche Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	0 %
Versorgungsfläche	0 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Wohngebietsfläche</b>	<b>4.268 m<sup>2</sup></b>	<b>98 %</b>

Gefertigt:



**Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger**  
-Freier Stadtplaner-  
**mquadrat** - kommunikative Stadtentwicklung  
Hauptstraße 25 73087 Bad Boll  
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18