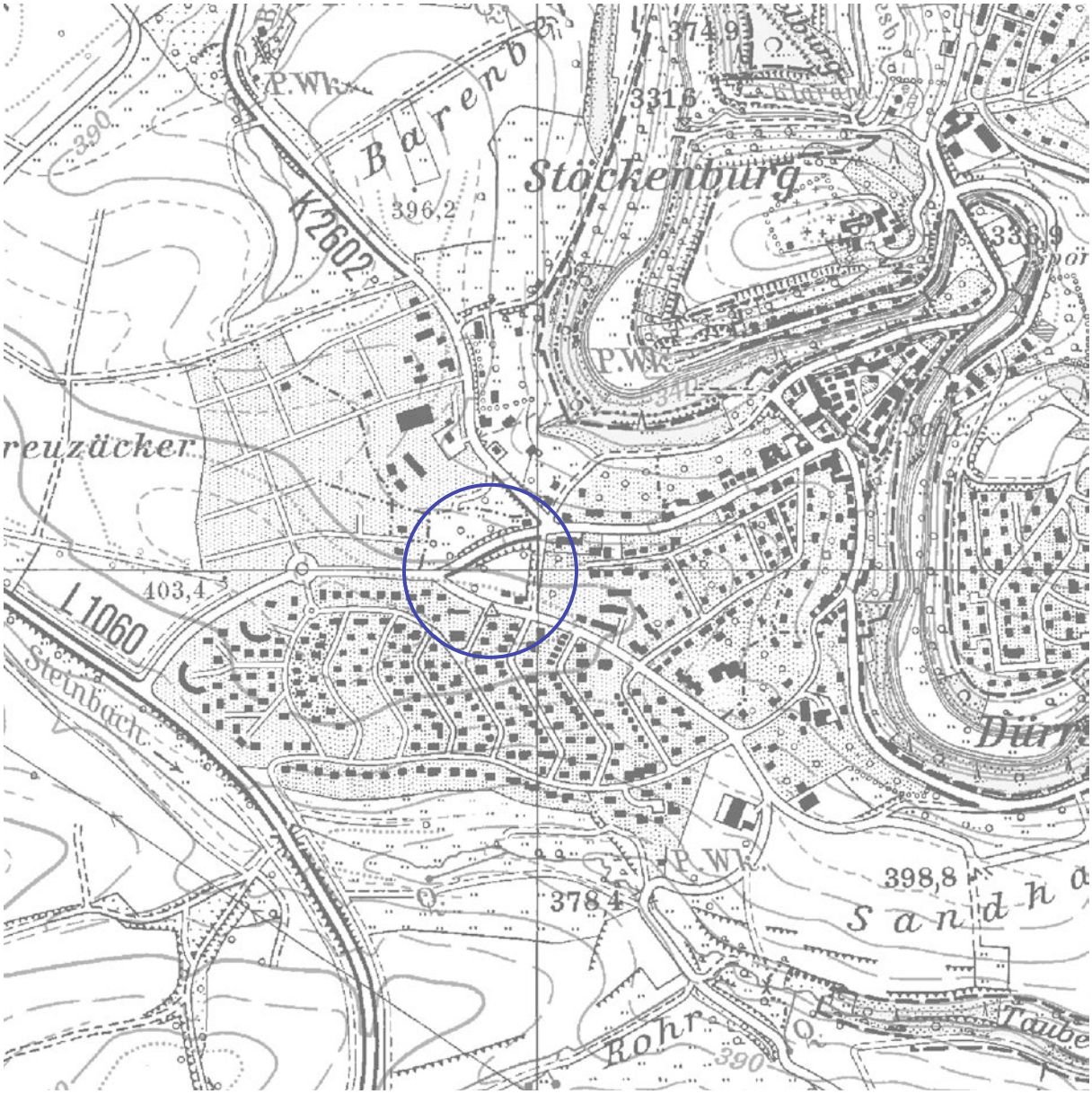


# BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

# „GHAI-SCHLOSSGARTEN, 14. ÄNDERUNG“

## IN VELLBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

SATZUNGSBESCHLUSS 24.09.2020
INKRAFTTRETEN 09.10.2020

DEZERNAT 3 I BAU- UND UMWELTAMT
MÜNZSTRASSE 1 I ZIMMER 305
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

# INHALTSVERZEICHNIS

**INHALTSVERZEICHNIS** 2

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS** 3

**VORBEMERKUNGEN** 4

**BEGRÜNDUNG** 5

**B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes** 5

**B.2. Städtebauliche Konzeption** 6

**B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf** 6

**B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung** 6

**B.5. Übergeordnete Planungen** 8

B.5.1 Regionalplan 8

**B.6. Kommunale Planungsebene** 8

B.6.1 Flächennutzungsplan 8
B.6.2 Landschaftsplan 8
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 8

**B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen** 10

B.7.1 Schutzgebiete 10
B.7.2 Biotopschutz 10
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 10
B.7.4 Artenschutz 10
B.7.4.1 Rechtliche Grundlagen 10
B.7.4.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet 11
B.7.4.3 Prognose der Betroffenheit 11
B.7.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 12
B.7.4.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 12
B.7.5 Gewässerschutz 12
B.7.6 Denkmalschutz 12
B.7.7 Immissionsschutz 13
B.7.8 Landwirtschaft 13
B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen 13
B.7.10 Altlasten 13

**B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen** 13

**B.9. Maßnahmenkonzeption** 14

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 14
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 14
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 14
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 14
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 14
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie 15

**B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen** 15

B.10.1 Art der baulichen Nutzung 15
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung 15
B.10.3 Nebenanlagen 16
B.10.4 Bauweise 16
B.10.5 Stellung der baulichen Anlagen 16
B.10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 16
B.10.7 Zahl der Wohnungen 17

B.10.8 Sichtfelder 17
B.10.9 Zu- und Ausfahrtsverbote 17
B.10.10 Grünflächen (private und öffentliche) 17
B.10.11 Versorgungsanlagen und –leitungen 17
B.10.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
B.10.13 Pflanzgebote 17
B.10.14 Pflanzbindungen 18

**B.11. Örtliche Bauvorschriften 18**

B.11.1 Äußere Gestaltung 18
B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen 18
B.11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten 18
B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern 18
B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen 18
B.11.6 Stellplätze 19
B.11.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen 19

**B.12. Verkehr 19**

B.12.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz 19
B.12.2 Innere Erschließung 19

**B.13. Technische Infrastruktur 19**

**B.14. Soziale Infrastruktur 19**

**B.15. Bodenordnende Maßnahmen 19**

**TEXTTEIL 20**

**P Planungsrechtliche Festsetzungen 20**

**O Örtliche Bauvorschriften 24**

**H Hinweise und Empfehlungen 26**

**VERFAHRENSVERMERKE 29**

**ANHANG**

Anhang 1: Externe Kompensation

**ANLAGEN**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1500 7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000 9
Bild 3: Luftbild, 1:1.500 9

# VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

*Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.
Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel B.7.4 „Artenschutz.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

# BEGRÜNDUNG

## B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Ein großes Anliegen der Stadt ist es, die Gesundheitsversorgung langfristig zu garantieren und die ärztliche Versorgung vor Ort sicher zu stellen. Einem praktizierenden Allgemeinmediziner in Vellberg ist es ein Anliegen, die ärztliche Versorgung in Vellberg auf Dauer sicher zu stellen. Er hat deshalb die Initiative ergriffen und weitere Anbieter im Bereich Gesundheitswesen gesucht, die sich vorstellen können, zusammen unter einem Dach in einem „Gesundheitszentrum“ zu praktizieren.

Im zweiten Schritt haben der Allgemeinarzt, der Betreiber der örtlichen Apotheke, Physio- und Ergotherapeuten und die Stadtverwaltung in einer konzertierten Aktion nach einer Zukunftslösung gesucht. Dabei war allen Beteiligten klar, dass ein Gesundheitszentrum mit mehreren Anbietern das Modell der Zukunft ist. Vor allem Hausarztpraxen werden künftig als Gemeinschaftspraxen geführt, um den Ärzten flexible Arbeitszeiten zu ermöglichen. Ebenfalls sollen Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Nachdem dieses Konzept allgemeinen Konsens gefunden hat, wurde ein potentielles Grundstück für das geplante Gesundheitszentrum gesucht. Hier wurde man im westlichen Bereich des Gewanns Ghai-Schlossgarten fündig. Für den südlichen Bereich der Fläche besteht ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), der nun für ein Gesundheitszentrum angepasst werden müsste. Im nördlichen Bereich gibt es derzeit keinen Bebauungsplan.
Da ein Gesundheitszentrum in einem WA nicht zulässig ist, wird der gesamte betroffene Bereich als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

In diesem Bereich des Stadtgebietes besteht der Bebauungsplan „Ghai und Schlossgarten“. Der Bebauungsplan, welcher mit vorliegender Änderung geändert wird, heißt „Ghai und Schlossgarten, 9. Änderung“. Dieser beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die zwei Wohngebäude im östlichen Bereich wurden bereits errichtet. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches der 9. Änderung wird mit der vorliegenden 14. Änderung überplant. Ebenfalls werden mit vorliegender Änderung die restlichen Flurstücke 469/1, 470, 471 und Teile von 475 planungsrechtlich überplant.

Aufgrund der Investorensuche ruhte das Verfahren seit der öffentlichen Auslegung im Jahre 2017. Aufgrund geringfügiger Anpassungen für das geplante Vorhaben seitens des Investors, wurde am 21.11.2019 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit vorliegender Fassung wird ein erneuter Auslegungsbeschluss gefasst und in die erneute öffentliche Auslegung gestartet.

In der Zwischenzeit wurde die OD/E Grenze verlegt, womit ein Anbauverbot zur angrenzenden Landesstraße „Haller Straße“ mit 20 m entfällt. Des Weiteren wird die Gebäudehöhe für Flachdächer von 7,0 m auf 8,0m erhöht. Die Außenwand- und Firsthöhen bleiben unverändert.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich entweder im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden oder von einer Bebauung umgeben sind. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

## B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Zufahrt erfolgt von der L1064 „Haller Straße“, da im nördlichen Bereich der Fläche die Stellplätze errichtet werden. Im südlichen Bereich werden drei Stellplätze für die ansässige Notarztpraxis errichtet. Diese Zufahrt zu den Rettungsfahrzeugen erfolgt von der Markgrafenallee im südlichen Bereich. Die Planstraße welche im Bebauungsplan „Ghai und Schlossgarten, 9. Änderung“ dargestellt ist, wird derzeit nicht errichtet. Um dies zu verdeutlichen wird in vorliegender Planung eine Zu- und Ausfahrtsverbot nach Osten hin festgesetzt.

Der bestehende Löschwasserbehälter in der südwestlichen Ecke wird durch eine öffentliche Grünfläche gesichert.

Das geplante Gesundheitszentrum beinhaltet neben einer Apotheke, Physiotherapie, dem ASB und einer Arztpraxis auch Wohnungen. Die Besucherstellplätze, sowie für die Wohneinheit und den Notarzt sind auf dem Grundstück untergebracht.

Die OD/E Grenze entlang der Landesstraße L1064 wurde im Oktober 2019 seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart Straßenwesen und Verkehr weiter nach Westen verschoben. Damit entfällt das Anbauverbot von 20 m von baulichen Anlagen zur Landesstraße und es kann eine Zufahrt von der Haller Straße aus erfolgen.

## B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,34 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

| | | |
|---|---|---|
| • Bruttobauflächen | 0,30 ha | 88 % |
| - Bauflächen | 0,30 ha | 88 % |
| • Öffentliche Grünflächen | 0,04 ha | 11 % |

## B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Eine Dichte- und Bedarfsrechnung ist aufgrund der vorliegenden Änderung nicht erforderlich.

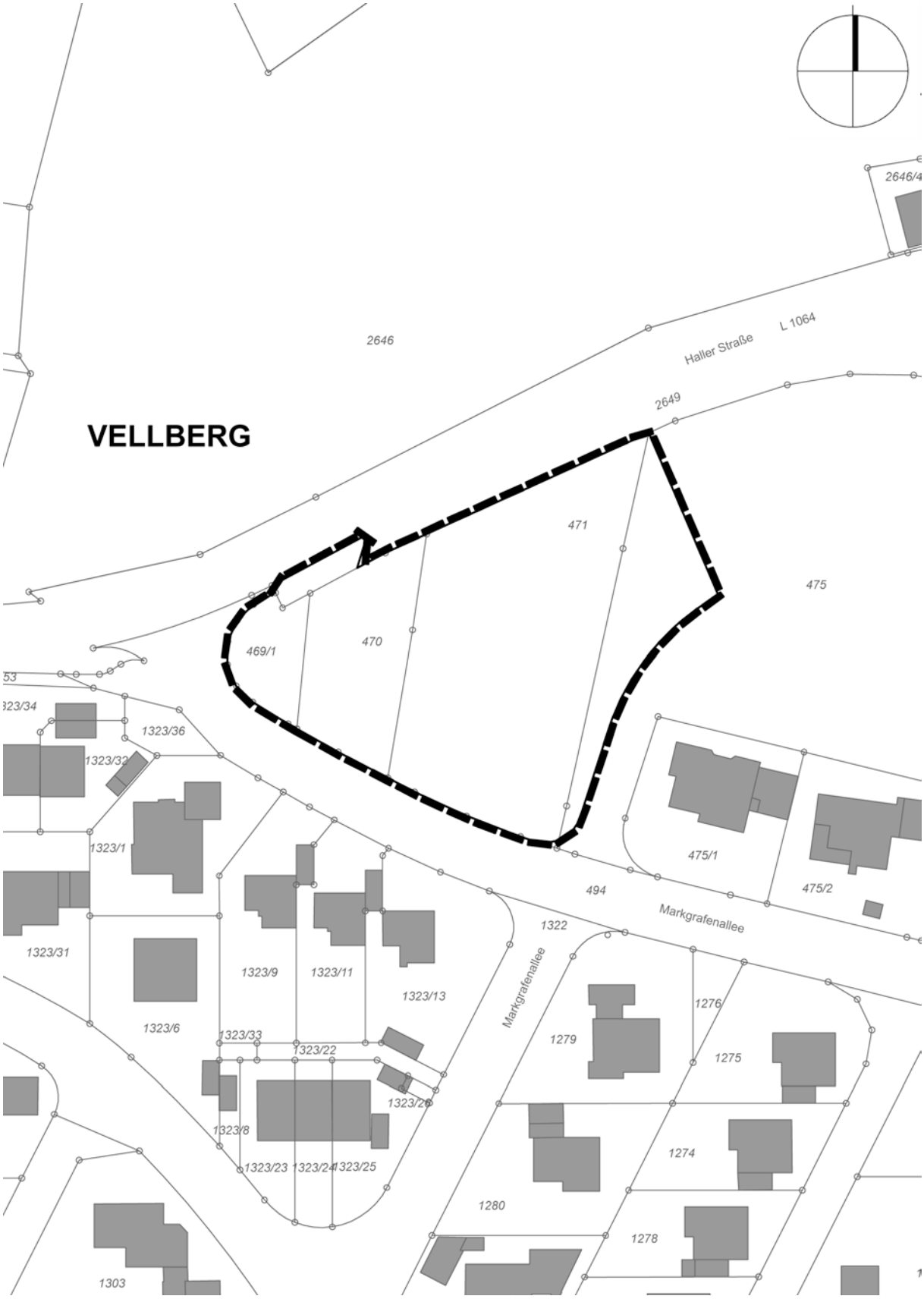


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1500

## B.5. Übergeordnete Planungen

### B.5.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als geplante Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

## B.6. Kommunale Planungsebene

### B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“ ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der nächsten Fortschreibung wird die Fläche im Zuge einer Berichtigung als eine Sonderbaufläche dargestellt.

### B.6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „GVV Ilshofen-Vellberg“ stammt aus dem Jahr 2003 und wurde von Dipl.-Ing. Matthias Peitz erstellt.

Der Geltungsbereich ist als Innenbereich bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.

### B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den oder liegen teilweise im Geltungsbereich:

- „Ghai-Schlossgarten, 4. Änderung“, in Kraft getreten am 18.11.1972
- „Ghai-Schlossgarten, 13. Änderung“, in Kraft getreten am 16.05.2014
- „Markgrafenallee, 15. Änderung“, in Kraft getreten am 04.02.2005

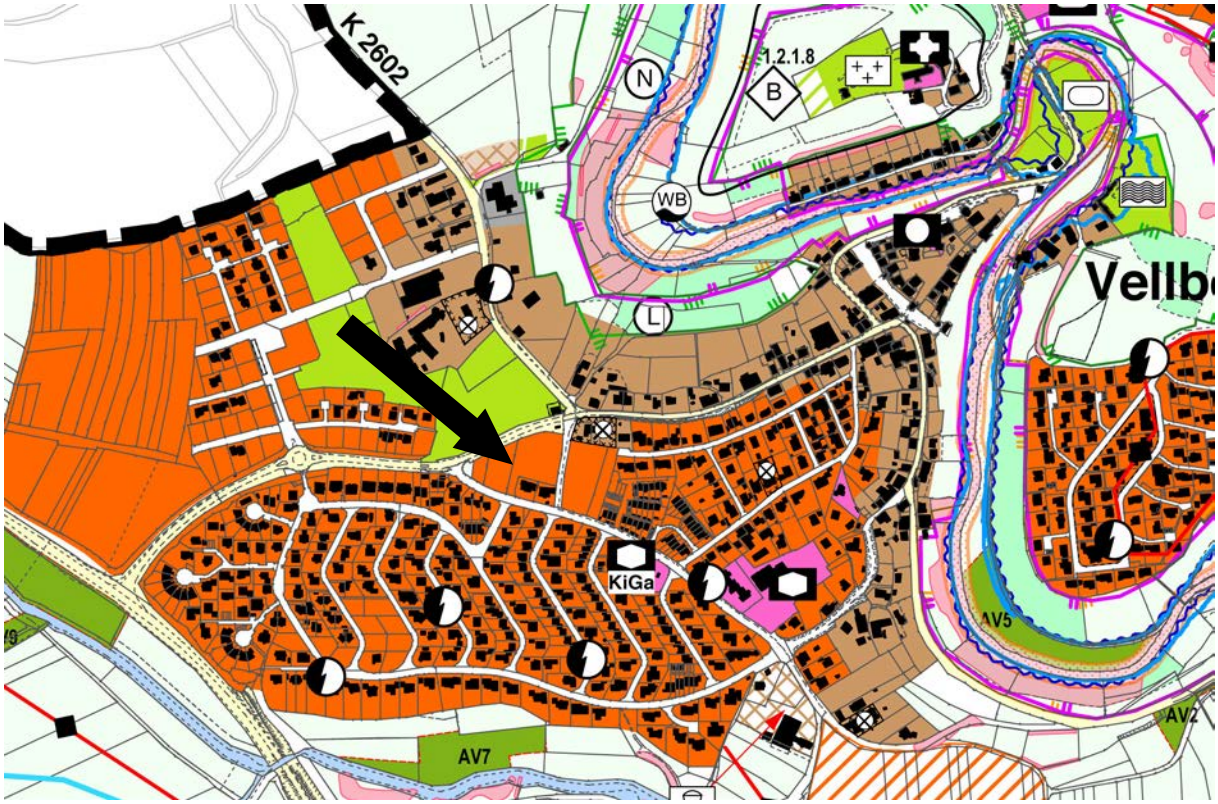


Bild 2: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000

Bild 3: Luftbild, 1:1.500

## B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

### B.7.1 Schutzgebiete

**Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

**Landschaftsschutzgebiete**
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

**Naturschutzgebiete**
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

**Naturdenkmale**
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

### B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

### B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

### B.7.4 Artenschutz

#### B.7.4.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zu-

griffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

### B.7.4.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten vom Büro Blaser erstellt. Dieses wird folgend zusammengefasst. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Fledermäuse
Potenziell vorkommen können alle in der Region ansässigen, baumbewohnenden Fledermausarten wie z.B. Rauhautfledermaus oder Großer Abendsegler. Ein direkter oder indirekter (Kotpellets, Fraßreste) Nachweis von Artvorkommen gelang nicht. Eine Nutzung der vorhandenen Baumhöhlen als Wochenstuben kann somit ausgeschlossen werden. Die Höhlen können allerdings als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen.

Vögel
Insgesamt konnten 8 Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Nur Blaumeise, Feldsperling und Girlitz brüten jedoch im Geltungsbereich.

### B.7.4.3 Prognose der Betroffenheit

Fledermäuse
Durch die Rodung der Höhlenbäume kann es zum Tatbestand der Tötung kommen. Es ist, vor allem während der Bauzeit, mit einem geringen Anstieg der Lärm-, Licht und Schadstoffemissionen zu rechnen. Die Wirkungen sind jedoch nicht als erheblich einzustufen, so dass das Störungsverbot nicht betroffen ist. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch den Verlust der Tagesverstecke nicht ausgeschlossen werden. Ein essentielles Jagdhabitat liegt nicht vor.

Vögel
Durch die Rodung der Höhlenbäume kann es zum Tatbestand der Tötung kommen. Es ist, vor allem während der Bauzeit, mit einem geringen Anstieg der Lärm-, Licht und Schadstoffemissionen zu rechnen. Die Wirkungen sind jedoch nicht als erheblich einzustufen, so dass das Störungsverbot nicht betroffen ist. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann für die Blaumeise und den Girlitz ausgeschlossen werden, da deren Höhlenbäume als Pflanzbindung gesichert werden und damit bestehen bleiben. Da Brutbaum bzw. Bruthöhle des Feldsperlings durch Rodung wegfallen, wird für diesen der Zerstörungstatbestand erfüllt.

### B.7.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Durch die Begrenzung des Rodungszeitraumes der Gehölze auf 1. November bis 28. Februar kann der Tatbestand der Tötung von Arten ausgeschlossen werden.

### B.7.4.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

Konkrete Maßnahmen werden nachfolgend benannt und als externe Maßnahmen (siehe Anhang 1) mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Unterer Naturschutzbehörde und Stadt gesichert. Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahmen können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden und es kommt zu keinen Verbotstatbeständen.

Maßnahme A1: Anbringung von Fledermauskästen
Es sind zwei Flach- und zwei Rundkästen (z. B. Schwegler Typ „1FF“ und „2FN“) an Bäumen anzubringen. Diese sind in einer Höhe von 4 bis 5 Metern mit einer Südost-Exposition zu befestigen. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein.
Die Fledermauskästen sind im Winter der Rodung der Gehölze bis spätestens bis Ende Februar anzubringen. Die Rundkästen müssen jährlich über den Winter (zwischen 1. November und 28. Februar) mechanisch (ohne chemische Reinigungsmittel) gereinigt werden, z.B. durch Ausbürsten. Die nach unten geöffneten Flachkästen erfordern keine Reinigung.

Maßnahme A2: Anbringung von Nistkästen für den Feldsperling
Es sind 6 Höhlenkästen für Feldsperlinge (Einflugloch 32-36 mm oder oval 30x45 mm, z.B. Schwegler „2M“ oder „2GR“) an Bäumen anzubringen. Die Nisthilfen sind in 2,5-4 m Höhe aufzuhängen. Das Einflugloch ist nach Osten bzw. Südosten auszurichten und sollte einen freien Anflug gewährleisten.
Die Nisthilfen sind im Winter der Rodung der Gehölze bis spätestens bis Ende Februar anzubringen. Alle 2 Jahre hat über den Winter (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) eine mechanische Reinigung z.B. durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) zu erfolgen.

## B.7.5 Gewässerschutz

**Wasserschutzgebiete**
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

**Überschwemmungsgebiete**
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

## B.7.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### B.7.7 Immissionsschutz

Mit dem Vorhaben eines Gesundheitszentrums ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

Die Sondergebietsnutzung kann einer gemischten Nutzung wie in einem Mischgebiet zugeordnet werden. Die zuständige untere Immissionsschutzbehörde im Landkreis Schwäbisch Hall hat somit keine Bedenken:
„*Sollten wie bisher die Lärmwerte eines WA beibehalten oder die eines MI gewählt werden, haben wir keine weiteren Bedenken und Anregungen*.“ (Stellungnahme vom 15.07.2020)

### B.7.8 Landwirtschaft

Es handelt sich um Wiesenflächen, die in der Flurbilanz nicht bewertet wurden oder wo keine Daten dazu vorliegen.

### B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### B.7.10 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

## B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung des Gebietes geht mit Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Bislang offene Flächen werden teilweise versiegelt. In diesen Bereichen können die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Die natürlichen oder durch anthropogene Nutzung veränderten Bodenprofile werden zerstört, Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen geht verloren. Ebenso wird das Einsickern von Niederschlägen in den Boden erschwert oder unterbunden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich keine. Die vorhandenen Biotoptypen werden verändert bzw. durch Bebauung und Versiegelung abgewertet. Im westlichen Teil befinden sich ein Löschwasserbehälter sowie drei Birken. Dieser Bereich wird als Grünfläche erhalten bzw. als Pflanzbindung gesichert und wirkt sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus. Dagegen heizen sich die bebauten und versiegelten Flächen bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die geplante Grünfläche mit den Bäumen wirkt diesem Effekt entgegen und kann (Schad-) Stoffe aus der Luft ausfiltern. Das Landschaftsbild betreffend ist die Fläche aufgrund ihrer Lage, obwohl bislang nicht bebaut, der Siedlung zuzuordnen. Die 3 Birken als Sichtbezug und strukturierendes Element bleiben erhalten. Durch die Bebauung findet dennoch eine, wenn auch geringe Abwertung des Landschaftsbildes statt. Als Erholungseinrichtung ist in diesem Sinne eine Bank im westlichen Bereich unter den Birken zu nennen. Da hier kein Eingriff stattfindet kann von ihrem Fortbestand ausgegangen werden. Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der angrenzenden Hauptstraße jedoch gering, eine Eignung zur Naherholung nur sehr eingeschränkt vorhanden. Kultur- und Sachgüter befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls keine. Folglich bestehen auch keine Beeinträchtigungen. Zwischen den Schutzgütern besteht ein Wirkungsgeflecht. Eine positive oder negative Veränderung eines Schutzgutes hat oft Folgen für mehrere andere Schutzgüter, es kommt zu Wechselwirkungen. Der Eingriff in den Boden ist gleicher-

maßen ein Eingriff in das Schutzgut Wasser. Zudem werden Biotope zerstört oder abgewertet. Die Erhaltung der Bäume als Biotop hingegen hat auch auf Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild eine positive Wirkung.

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden dennoch Maßnahmen zum Schutz von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt. Außerdem werden aus optischen Gründen 3 neue Bäume gepflanzt, ohne dass eine rechtliche Verpflichtung hierfür besteht. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## B.9. Maßnahmenkonzeption

### B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.

### B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Keine Maßnahmen erforderlich.

### B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

#### B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

#### B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

Konkrete Maßnahmen werden nachfolgend benannt und als externe Maßnahmen (siehe Anhang 1) mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Unterer Naturschutzbehörde und Stadt gesichert. Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahmen können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden und es kommt zu keinen Verbotstatbeständen.

<u>Maßnahme A1</u>: Anbringung von Fledermauskästen

Es sind zwei Flach- und zwei Rundkästen (z. B. Schwegler Typ „1FF“ und „2FN“) an Bäumen anzubringen. Diese sind in einer Höhe von 4 bis 5 Metern mit einer Südost-Exposition zu befestigen. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein.
Die Fledermauskästen sind im Winter der Rodung der Gehölze bis spätestens bis Ende Februar anzubringen. Die Rundkästen müssen jährlich über den Winter (zwischen 1. November und 28. Februar) mechanisch (ohne chemische Reinigungsmittel) gereinigt werden, z.B. durch Ausbürsten. Die nach unten geöffneten Flachkästen erfordern keine Reinigung.

Maßnahme A2: Anbringung von Nistkästen für den Feldsperling
Es sind 6 Höhlenkästen für Feldsperlinge (Einflugloch 32-36 mm oder oval 30x45 mm, z.B. Schwegler „2M“ oder „2GR“) an Bäumen anzubringen. Die Nisthilfen sind in 2,5-4 m Höhe aufzuhängen. Das Einflugloch ist nach Osten bzw. Südosten auszurichten und sollte einen freien Anflug gewährleisten.
Die Nisthilfen sind im Winter der Rodung der Gehölze bis spätestens bis Ende Februar anzubringen. Alle 2 Jahre hat über den Winter (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) eine mechanische Reinigung z.B. durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) zu erfolgen.

### B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Keine Maßnahmen notwendig.

## B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die Zulässigkeit von Nutzungen wird konkret aufgeführt und festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete nach § 11 der Baunutzungsverordnung

*(1) Sonstige Sondergebiete sind als Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentliche unterscheiden.*

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet „Gesundheitszentrum“ nach § 11 BauNVO (immissionsschutzrechtlich kann dies einem Mischgebiet zugeordnet werden; siehe dazu auch B.7.7). Nachfolgende Nutzungen werden konkret für dieses Sondergebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gesundheitszentrum mit den dazugehörigen Nutzungen, wie Arztpraxen, Notärzte mit Rettungswagen, Therapiepraxen, Apotheken.
- Weitere medizinische Einrichtungen einschließlich der diesem Zweck dienenden Nutzungen und Nebenanlagen.
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke.
- Wohnungen.
- Stellplätze.

### B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versieglung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzugsverordnung genannten Höchstgrenze. Flä-

chen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Außenwand-, Gebäude- und Firsthöhe in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe mit 6,50 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.
Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 8,00 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 8,00 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

## B.10.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude vorgesehen – in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Bruttorauminhalt von 40 $m^3$ zulässig.
Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwand- und Firsthöhen nicht überschreiten.

In den festgesetzten Grünflächen, sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der L 1064 sind ober- und unterirdischen Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt nicht für den vorhandenen Löschwasserbehälter.

## B.10.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

## B.10.5 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt.

## B.10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

## B.10.7 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.

## B.10.8 Sichtfelder

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden an der Ausfahrt zu Landesstraße Sichtfelder angelegt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen die Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

## B.10.9 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt entlang der L 1064 und entlang der Straße „Markgrafenallee“ im Plan eingezeichneten Bereich ist unzulässig. Ausgenommen ist die Zu- und Ausfahrt auf die L1064 in eingezeichnetem Bereich sowie das Befahren der Stellplätze im südöstlichen Bereich an der Markgrafenallee, welche ausschließlich für die Rettungsfahrzeuge der Notarztpraxis sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgesehen sind.

## B.10.10 Grünflächen (private und öffentliche)

Es wird im westlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Löschwasserbehälter.

## B.10.11 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

Die bestehende Umspannstation an der Markgrafenallee im südöstlichen Bereich ist zu berücksichtigen und der bestehende Löschwasserbehälter in der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist zu erhalten.

## B.10.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

## B.10.13 Pflanzgebote

Im nördlichen Bereich entlang der Böschung werden Bäume als Pflanzgebote festgesetzt. Da keine rechtliche Verpflichtung hierfür besteht kann die dadurch entstehende Aufwertung anderen Eingriffen als Ausgleich zugeordnet werden.

### B.10.14 Pflanzbindungen

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte und heimische Arten zu ersetzen.

## B.11. Örtliche Bauvorschriften

### B.11.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

*Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.*

### B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22°-38° und Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 22°.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

### B.11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

### B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

### B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

### B.11.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

### B.11.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die maximale Höhe und Größe von Werbeanlagen wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage begrenzt.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

## B.12. Verkehr

### B.12.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist direkt über die Landesstraße L 1064 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### B.12.2 Innere Erschließung

Von der geplanten Erschließungsstraße im Bebauungsplan „Ghai-Schlossgarten, 9. Änderung“ ist eine Zufahrt zum Plangebiet nicht möglich, da diese nicht realisiert wird und ein Zu- und Ausfahrtsverbot nach Osten festgesetzt wird. Die innere Erschließung erfolgt durch betriebsinterne Abläufe.

## B.13. Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung bleiben unverändert.

## B.14. Soziale Infrastruktur

Mit vorliegender Änderung wird Planungsrecht für die Errichtung eines Gesundheitszentrums für die Stadt Vellberg geschaffen.

## B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Vellberg, im September 2020

Zoll
(Bürgermeisterin)

# TEXTTEIL

## P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Ghai-Schlossgarten, 14. Änderung“** liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### P.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

### P.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitszentrum“
(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gesundheitszentrum mit den dazugehörigen Nutzungen, wie Arztpraxen, Notärzte mit Rettungswagen, Therapiepraxen, Apotheken.
- Weitere medizinische Einrichtungen einschließlich der diesem Zweck dienenden Nutzungen und Nebenanlagen.
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke.
- Wohnungen.
- Stellplätze.

### P.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Außenwandhöhe bei Satteldächern, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeintrag auf 2/3 der Gebäudelänge 6,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 8,00 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 8,00 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

### P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf 401,25 m ü NN festgesetzt. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

## P.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude vorgesehen – in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Bruttorauminhalt von 40 $m^3$ zulässig.
Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwand- und Firsthöhen nicht überschreiten.

In den festgesetzten Grünflächen, sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der L 1064 sind ober- und unterirdischen Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt nicht für den vorhandenen Löschwasserbehälter.

## P.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

## P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

## P.6 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte zulässig.

## P.7 Sichtfelder
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden. Einfriedungen sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

## P.8 Zu- und Ausfahrtsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt entlang der L 1064 und entlang der Straße „Markgrafenallee“ im Plan bezeichneten Bereich ist unzulässig. Ausgenommen ist die Zu- und Ausfahrt auf die L1064 in eingezeichnetem Bereich sowie das Befahren der Stellplätze im südöstlichen Bereich an der Markgrafenallee, welche ausschließlich für die Rettungsfahrzeuge der Notarztpraxis sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgesehen sind.

## P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.
Die bestehende Umspannstation an der Markgrafenallee im südöstlichen Bereich ist zu berücksichtigen und der bestehende Löschwasserbehälter in der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist zu erhalten.

## P.10 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### P.10.1 Öffentliche Grünflächen

Im westlichen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche gemäß Planeintrag festgesetzt, die entsprechenden Pflanzbindungen sind einzuhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Löschwasserbehälter.

## P.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baufeldräumung innerhalb des Geltungsbereiches ist ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02 zulässig.

## P.12 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### P.12.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Planeintrag sind 3 Bäume zu pflanzen. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder 12 - 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste:
aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feld-Ahorn |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Prunus avium* | Vogel-Kirsche |
| *Sorbus torminalis* | Elsbeere |

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) handelt, besteht keine rechtliche Verpflichtung für einen Ausgleich gemäß Eingriffsregelung und damit für die Pflanzung der Bäume. Die dadurch generierte Aufwertung in Höhe von 2260 Ökopunkten (3 Bäume * 8 Punkte * 94 cm prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren) kann somit anderen Eingriffen als Ausgleich zugeordnet werden.

## P.13 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte und heimische Arten zu ersetzen.

# O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Ghai-Schlossgarten, 14. Änderung“** liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

## O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

## O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22°-38° und Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 22°.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

## O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

*Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.*

## O.4 Einfriedungen und Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davor liegender Gehölzbepflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe maximal 1,0 m
- geschnittene und ungeschnittene Hecken, maximale Höhe 1,50 m

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Fahrbahnflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Sockelmauern sind unzulässig. Stützmauern sind in den öffentlichen Grünflächen ebenfalls unzulässig.

Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

## O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

## O.6 Zahl der Stellplätze
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

*Hinweis: Die Stellplätze der anderen Nutzungen richten sich nach der Landesbauordnung und werden von der Baurechtsbehörde im Zuge des Bauantrages festgelegt. Eine pauschale Festlegung ist nicht sinnvoll, da je nach Nutzung die Anzahl der Stellplätze variiert.*

## O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen
(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 200 cm. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Für freistehende Werbeanlagen (Tafeln usw.) gilt je Anlage:

- maximale Werbefläche von 5 $m^2$,
- maximale Höhe zwischen bestehendem Gelände und Oberkante Werbeanlage 5,0 m

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen sind unzulässig. In den festgesetzten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

# H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

## H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

## H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

## H.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

## H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

## H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrundsohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

## H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

## H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | | am | 26.01.2017 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | | am | 03.02.2017 |
| Auslegungsbeschluss | | | am | 26.01.2017 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | | | am | 03.02.2017 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 13.02. | bis | 13.03.2017 |
| Erneuter Aufstellungsbeschluss | | | am | 21.11.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | | | am | 05.06.2020 |
| Erneuter Auslegungsbeschluss | | | am | 29.04.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | | | am | 05.06.2020 |
| Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 15.06. | bis | 15.07.2020 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | | | am | 24.09.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | | | am | 09.10.2020 |

**AUFGESTELLT**

Vellberg,
den 29.04.2020

**gez.**
Zoll
(Bürgermeisterin)

**AUSGEFERTIGT**

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

Vellberg,
den 25.09.2020

.....
Zoll
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.09.2020