

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

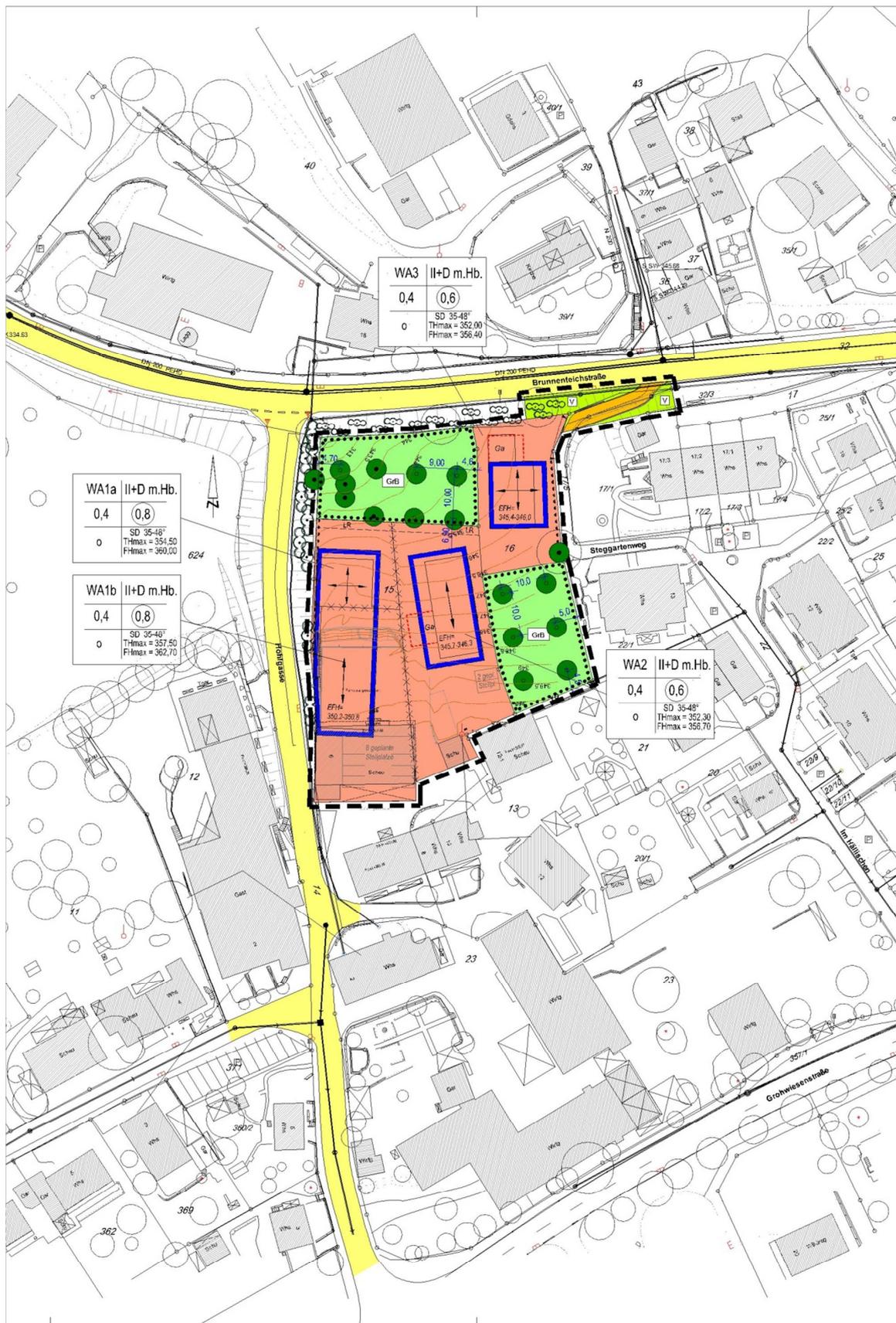
BEBAUUNGSPLAN NR. 1216-01/01
„Ortsmitte Gottwollshausen“
1. Änderung Hohlgasse

BEGRÜNDUNG
lt. §9 Abs. 8 BauGB
(VERFAHREN NACH §13a BauGB)

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan	3
Ziel und Zweck der Planung.....	4
Erschließung	4
- Verkehr	
- Ruhender Verkehr	
Ver- und Entsorgung	5
- Entwässerung	
- Wasserversorgung	
- Stromversorgung	
Bebauung	5
Freiflächen	5
Realisierung	6
Ausfertigung	6

Übersichtsplan



STAND: ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich der bestehenden bebauten Ortsteile von Gottwollshausen soll der Bebauungsplan „Ortsmitte Gottwollshausen“ geändert werden. Die Planung bildet, unter Einbeziehung der bebauten Flächen, eine Abrundung des Bebauungsplanes zwischen dem Steggartenweg, der Hohlgasse und der Brunnenteichstraße.

Die Änderung umfasst die Flurstücke 15, 16 und 17/5 und somit einen ca. 0,44 ha großen Teil des insgesamt ca. 3,8 ha großen Bebauungsplangebietes.

Ziel dieser Änderung ist eine Innenentwicklung in der Ortsmitte von Gottwollshausen durch Nachverdichtung, die in Verbindung mit der geringen Gesamtgröße die Durchführung des Verfahrens nach §13a BauGB erlaubt.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich der Änderung als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die angrenzenden Baufelder des bestehenden Bebauungsplanes ebenso. Sie haben jedoch mehr den Charakter einer Wohnsiedlung als den eines Dorfgebietes. Vor diesem Hintergrund wird die Erweiterung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Aufgrund des auch hier dringenden Wohnbedarfs war die Änderung erforderlich. Außerdem benötigt das Hotel „Sonneck“ in unmittelbarer Nachbarschaft dringend Möglichkeiten zur Erweiterung seiner Beherbergungskapazität.

Erschließung

- Verkehr

Die Verkehrserschließung des westlichen Änderungsgebiets erfolgt von der Hohlgasse aus. Auf der Trasse einer vorhandenen Zufahrtsstraße verläuft die Erschließungsstraße, mit welcher das innenliegende Gebäude erschlossen wird.

Für die Erschließung des östlichen Teils des Erweiterungsgebietes wird der Steggartenweg am Anschluss Brunnenteichstraße zu Lasten des Vorhabenträgers des Flurstücks 16 auf 3,50 m Breite erweitert. Der Weg ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Der gesamte Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend der Richtlinie EAE 1985.

- Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Erweiterungsgebiet ausschließlich auf den bebaubaren Flächen der privaten Grundstücke unterzubringen.

Ver- und Entsorgung

- Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über die Hohl-gasse. Die Kanalisation schließt dort an das bestehende Kanalnetz von Gottwollshausen an. Ein Leitungsrecht sichert den Anschluss auch des nicht direkt angrenzenden Grundstücks an die bestehende Abwasserleitung in der Hohl-gasse.

Sammelbehälter für Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung sollen zugelassen werden.

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert, das bestehende Versorgungsnetz von Gottwollshausen wird erweitert.

- Stromversorgung

Die neuen Baugrundstücke werden verkabelt.

Bebauung

Als Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser, größtenteils mit Tiefgarage vorgesehen. Die Firsthöhen werden als Höchstgrenzen festgesetzt. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Es wird eine zweigeschossige Bebauungen zugelassen. Die Dächer sollen als Satteldächer mit einer Dachneigung von 39°-45° ausgeführt werden. Dabei darf ein erstes Dachgeschoss auch als zusätzliches Vollgeschoss ausgebildet werden. Dachaufbauten sollen ausdrücklich zugelassen werden. Das Anbringen von großflächigen Wandverkleidungen (Faserzementplatten oder Metallverkleidungen) ist nicht zulässig.

Die notwendigen Stellplätze müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche, vorrangig in Form von Tiefgaragenstellplätzen untergebracht werden. Garagengebäude sind, wenn sie nicht in das Hauptgebäude einbezogen werden, in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen oder mit extensiv begrünten Flachdächern zu errichten. Bei Grenzgaragen wird ein Abstand von 80 cm zur Grundstücksgrenze zugelassen, wenn der Nachbar aus planungsrechtlichen Gründen keine Grenzgarage stellen darf. Außerhalb der Baufenster sollen keine baulichen Anlagen zulässig sein.

Freiflächen

Das Änderungsgebiet ist bisher teilweise bereits bebaute Fläche bzw. als Streuobstwiese ausgewiesen. Die bestehenden Vegetationselemente wurden hier aufgenommen, werden soweit wie möglich erhalten und in die geplante Bebauung integriert.

Durch Pflanzbindung sowie durch private Grünflächen mit Pflanzgeboten von hochstämmigen Obstbäumen soll eine Durchgrünung des Gebietes und das Erscheinungsbild der Streuobstwiese erhalten bleiben.

Die Eiche am Ostrand des Änderungsgebietes ist ein solitärer Großbaum und als solcher prägend für das Erscheinungsbild des gesamten Grundstücks. Sie soll unbedingt erhalten werden und ist daher als Erhaltungsgebot gekennzeichnet.

Realisierung

Die Realisierung kann abschnittsweise erfolgen.

Ausfertigung



Lebensraumkonzepte



Landschaftsplanung



Infrastrukturplanung



Stadt- und Bauleitplanung

Schwäbisch Hall, den 24.04.2019

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

STAND: ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG