

Landkreis : Schwäbisch Hall
Gemeinde: Schwäbisch Hall
Ortsteil : Tüngental

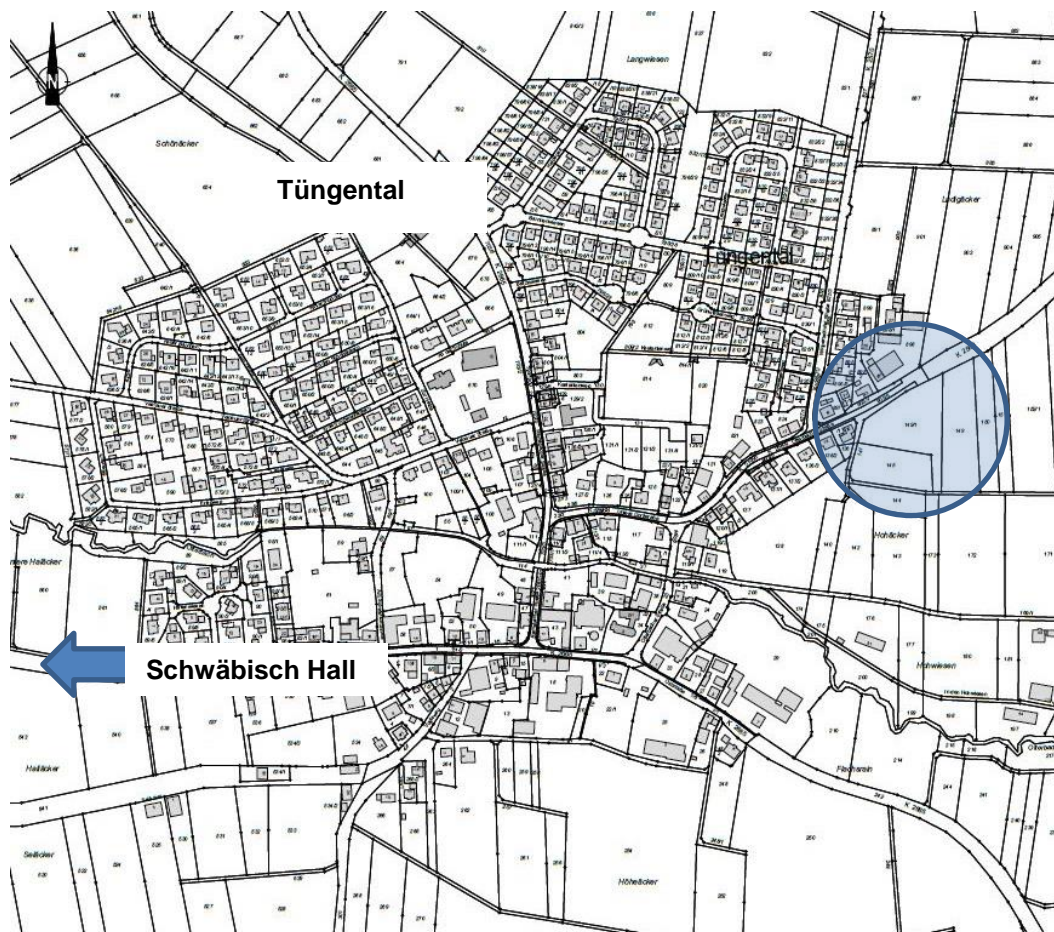


TEXTTEIL ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG Nr. 2015-01

(Teil C - Begründung)

Bezeichnung: **“OTTERBACHER STRASSE“**

26.06.2018



Übersichtskarte von Tüngental mit Einzeichnung der Lage des Plangebiets
(siehe blauer Kreis)

Öffentliche Auslegung



Silke Sadi Freie Architektin Hochbau und Stadtbauplanung
fon +49 (0)791 49395421 mail@silkesadi.de www.silkesadi.de

1. Lage im Raum

Der Ortsteil Tüngental liegt ca. 7 km östlich von Schwäbisch Hall. Die Planfläche der Abrundungssatzung schließt östlich an die bestehende Bebauung in der Otterbacher Straße in Tüngental an.

Nach Norden ist das Gebiet begrenzt durch die Orts- bzw. Kreisstraße Nr. 2568. Im Westen grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an die bestehende Bebauung von Tüngental. Nach Süden ist das Plangebiet durch Teile der Wiesengrundstücke Flst. Nr. 145 und 149/1 begrenzt. Der östliche Rand des Plangebiets wird ebenfalls durch einen Teil des Flurstücks Nr. 149/1 mit Streuobstwiesenbestand, begrenzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke der Gemarkung und Flur Tüngental:

Teilgrundstücke:

Flst. Nr. 141	(landwirtschaftlicher Weg und Gehweg entlang der Ortsstraße)
145	(Wiesengrundstück)
149/1	(Wiesengrundstück mit Streuobstbestand),
908/5	(Ortsstraße)

Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,3 ha.

3. Notwendigkeit der Planung und städtebauliche Zielsetzung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Aufgrund der Voranfrage eines ortsansässigen Bauherrn für die Errichtung eines Wohngebäudes gegenüber seines Handwerkfachbetriebs am östlichen Dorfrand von Tüngental, wurde der gewünschte Standort überprüft und festgestellt, dass die Grundvoraussetzungen in Bezug auf die vorangestellten Bauleitplanungen bereits erfüllt waren.

Durch die bereits bestehende Baustruktur an der Ortsstraße „Otterbacher Straße“, die nur nördlich fast bis an den Ortsetter bebaut ist, wurde eine Abrundungssatzung für die Planungsfläche südlich dieser Ortsstraße, gemäß § 34 BauGB gewählt, die bisher nur als Wiesengrundstück mit Streuobstbestand genutzt wurde.

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung des Innenbereichs von Tüngental an.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie auch die örtlichen Bauvorschriften werden auf ein Mindestmaß beschränkt.

Vorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB nach Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise „in die Eigenart der näheren Umgebung“ einzufügen.

4. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung

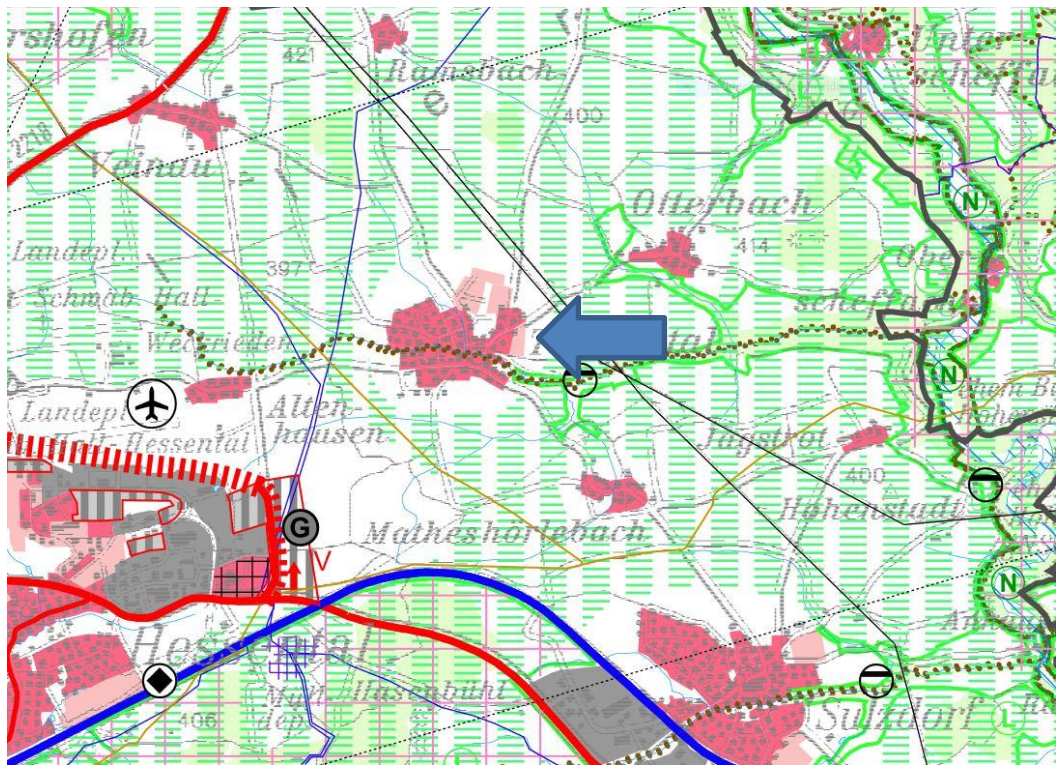
(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

4.1 Regionalplan

(§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Planungsbereich der vorliegenden Satzung ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn – Franken 2020“ als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet gekennzeichnet.

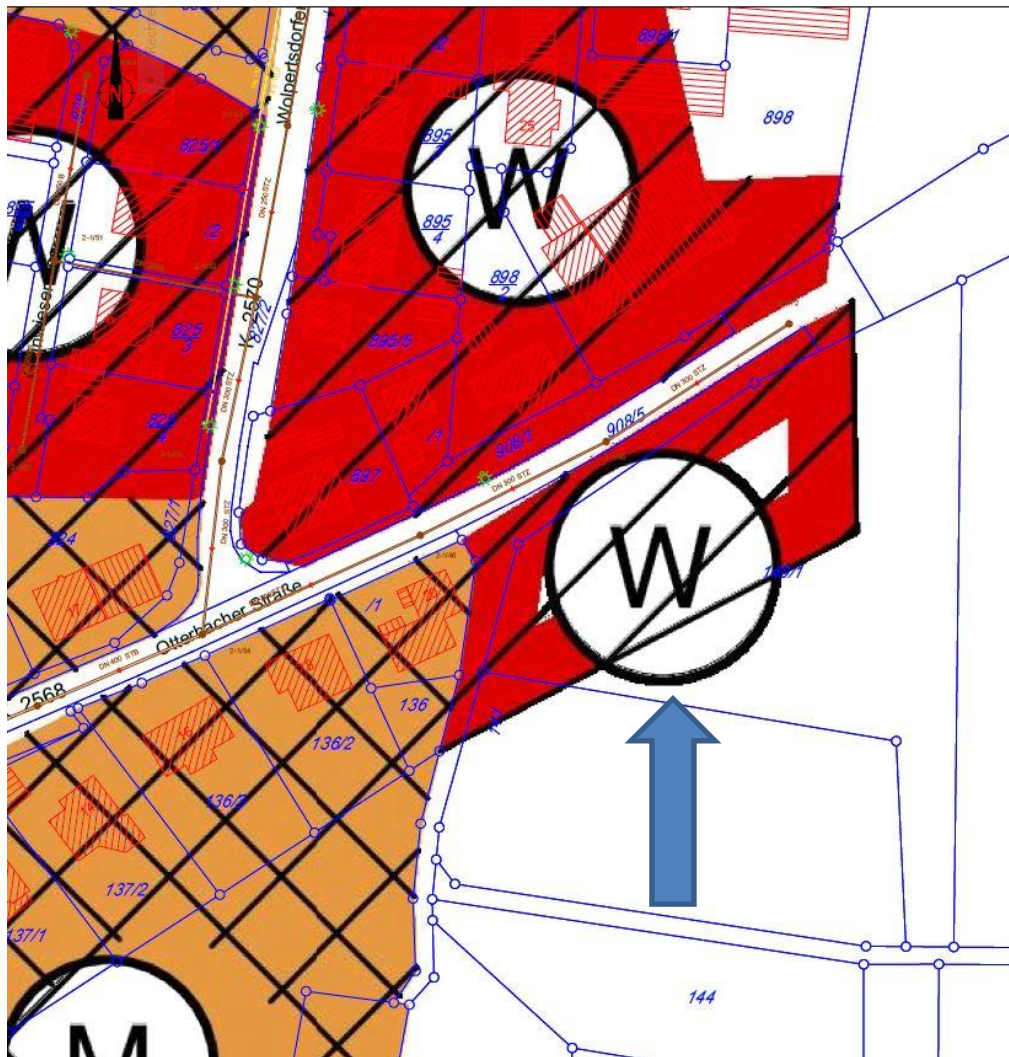
Somit stehen keine regionalplanerischen Ziele und Grundsätze entgegen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Einzeichnung einer Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet im Planungsbereich (siehe blauer Pfeil)

4.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan „7D Fortschreibung“ der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stadt Schwäbisch Hall, rechtskräftig seit dem 19.11.2015, als Wohngebiet (W) bezeichnet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Planfläche als „W“ (siehe blauer Pfeil)

4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es gibt keine Bebauungspläne, die an den Geltungsbereich angrenzen.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Teilflächen der Flurstücke 145 und 149/1 befinden sich im Privateigentum.

Die Teilflächen der Flurstücke 141 und 908/5 befinden sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Hall.

Bis zur Abrundungssatzung wird der Eigentümer des Flurstücks 149/1, die Böschungsfäche des Flurstücks 141 entlang der Otterbacherstraße erwerben, sodass auch diese Fläche sich dann in Privateigentum befinden wird.

6. Dachform, Dachneigung

Im angrenzenden Gebäudebestand und in der Gemeinde Tüngental insgesamt sind vorwiegend Satteldächer vorhanden.

Damit sich das Plangebiet in die vorhandene Dachlandschaft eingliedert, sind im Plangebiet nur Satteldächer zulässig.

Garagen und Carport haben weniger Einfluss auf die Dachlandschaft und sind deshalb auch mit flach- und flachgeneigten Dächern zulässig.

Um baugestalterisch ungewünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zu verhindern sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

7. Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand ist für Satteldächer nur eine rote oder rotbraune Dachdeckung zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, sind ausgeschlossen.

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

Flachdächer von Garagen und Carports sind aus ökologischen Gesichtspunkten zu begrünen.

8. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

9. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert.

10. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der Satzung befinden sich auf dem Grundstück zahlreiche Obstbäume mit Stammhöhlen.

Sie alle sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse. Deshalb wurde Dipl.-Biol. Matthias Wolf, Geyerweg 1 in 74523 Schwäbisch Hall mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.