

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2011-04

„ALTENHAUSENER STRASSE
SÜD/ WEST“

BEGRÜNDUNG UND
UMWELTBERICHT

(lt. § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)

19.04.2021 (Entwurf)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich.....	3
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.	Rechtsgrundlagen	10
4.	Bestandssituation	11
5.	Städtebaulicher Entwurf	12
6.	Artenschutz	15
7.	Geologie, Boden und Grundwasser	15
8.	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	15
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
10.	Herstellen von Verkehrsflächen	22
11.	Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung.....	23
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	26
13.	Flächenaufstellung.....	27

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

Die Stadt Schwäbisch Hall beschäftigt sich vor dem Hintergrund der steigenden Bevölkerungszahlen seit Jahren intensiv mit der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet und dem Verdichtungsraum und hat 2013 das „Leitbild Schwäbisch Hall 2025“ mit dem Gemeinderat, der Verwaltung und der Bürgerschaft erarbeitet. Darin beschreibt das Handlungsfeld „Zukunft Wohnen“ u.a. die Maßnahme, neue Wohn- und Mischgebiete in der Nähe bestehender Infrastrukturen bedarfsgerecht auszuweisen, um attraktive und vielfältige Wohnungsangebote für verschiedene Nutzergruppen und Wohnformen zu fördern.

Die Stadt Schwäbisch Hall vollzieht eine äußerst positive und dynamische Entwicklung. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 3 Jahren um ca. 2,6 % auf 40.600 Einwohner angewachsen. Betrachtet man diesen Zeitraum und die Prognosen zur Einwohnerentwicklung, ist mit einem weiteren jährlichen Zuwachs von rund 500 Einwohnern zu rechnen.

Im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ wurde für den Teilort Tüngental im Jahr 2014 ein Innenentwicklungskonzept durch das Stuttgarter Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH erstellt, in welchem Nachverdichtungspotenziale im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt werden. Nachverdichtungen werden in der Ortsmitte sowohl in Form von kleineren Einzelstrukturen als auch als Bausteine für Sonderwohnformen z.B. Mehrgenerationenwohnen vorgeschlagen.

Die Bemühungen der Stadt Schwäbisch Hall zur Innenentwicklung in Tüngental kommen seit geraumer Zeit jedoch aufgrund liegenschaftlicher Fragestellungen nicht mehr voran.

In Anbetracht des bestehenden und prognostizierten Bevölkerungswachstums und den noch stetig steigenden Wohnflächenbedarfen ist eine Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Verdichtungsraum Schwäbisch Hall - neben der Innenentwicklung - in den Außenbereichen unumgänglich.

Zur Deckung des Bedarfs sollen somit auch im Teilort Tüngental neue Wohngebiete entwickelt werden. Neben einem Baugebiet im Norden des Teilorts strebt die Stadt eine maßvolle Weiterentwicklung am westlichen Rand der Siedlungsstruktur Tüngentals an der Altenhausener Straße an.

1.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches vorzubereiten und mit Aufstellung des Bebauungsplans die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung eines kleineren Wohngebiets im Westen von Tüngental zu schaffen. Mit der Ausweisung des Wohngebiets soll eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage im Anschluss an die Bebauung zwischen Altenhausener Straße und Vogtsweg erfolgen.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs (erstellt durch die Abteilung Stadtplanung) aufgestellt, der eine moderate bauliche Entwicklung mit verdichtetem Wohnungsbau und zusätzlich auch mit Familienheimen vorsieht.

Die Planung entspricht dem Leitbild „Schwäbisch Hall 2025“. Durch Familien mit Kindern als wichtige Nachfragegruppe tragen diese zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur bei und sichern Mindestkapazitäten für Infrastrukturen wie Kindergarten und Busverbindungen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der rechtsgültige Flächennutzungsplan geändert, welcher aktuell im Bereich des Plangebiets Flächen für die Landwirtschaft darstellt.

1.2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

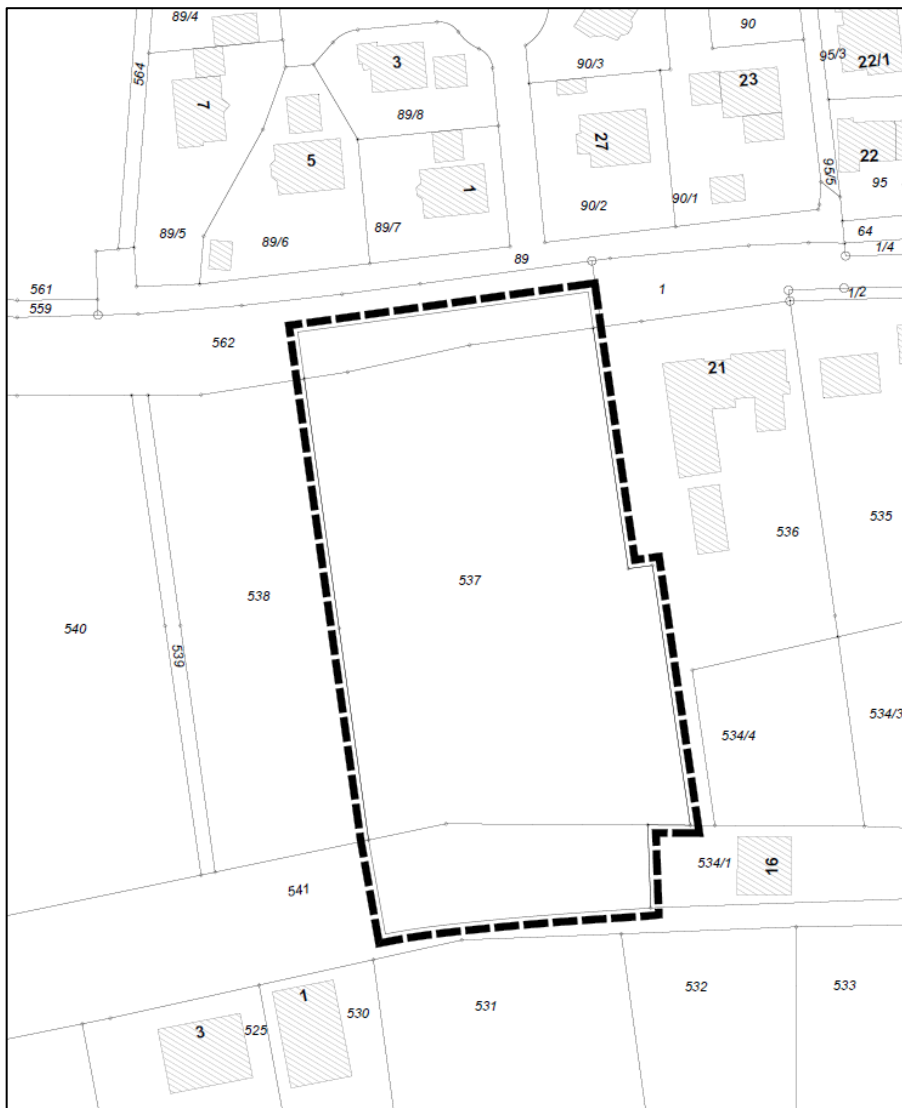
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha und liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Teilorts Tüngental der Stadt Schwäbisch Hall. Das Plangebiet grenzt sowohl im Osten als auch im Norden (getrennt durch die Altenhausener Straße) unmittelbar an den Siedlungsbereich an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Tüngental:

Flst.-Nr.: 537, 541 (teilweise) und 562 (teilweise, Flächen der Altenhausener Straße)

Der Geltungsbereich wird damit wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Flächen der Altenhausener Straße (Flst.-Nr. 562),
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 537 (und deren Verlängerung nach Norden um ca. 7,5 m) und einer östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 541 im Bereich des Gebäudes Vogtsweg 16,
- im Süden durch die nördliche Abgrenzung des Vogtswegs innerhalb des Flurstücks Nr. 541,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 537 sowie ihrer südlichen Verlängerung (senkrecht bis zum Vogtsweg) und ihrer Verlängerung um ca. 9,7 m nach Norden.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2011-04 mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Altenhausener Straße Süd/ West“, genordet, ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Bebauungsplanverfahren

Der Geltungsbereich überlagert keine bestehenden Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich wird bisher gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt.

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Altenhausener Straße Süd/ West“ wird im regulären Verfahren gemäß Baugesetzbuch mit Durchführung einer Umweltprüfung und mit Umweltbericht aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2011-04 „Altenhausener Straße Süd/ West“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften erfolgte am 07.10.2020 gem. § 2 BauGB durch den Gemeinderat.

2.2. Regionalplan

Die Stadt Schwäbisch Hall ist im rechtskräftigen Regionalplan des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 27.06.2006 als Mittelzentrum mit umliegendem Verdichtungsbe- reich Ländlicher Raum ausgewiesen. Auch der Teilort Tüngental liegt innerhalb des Ver- dichtungsbereichs, ist jedoch kein Vorranggebiet für verstärkte Siedlungsentwicklung. Der Regionalplan gibt für die Stadt Schwäbisch Hall eine Bruttowohndichte von mindes- tens 60 Einwohnern pro Hektar vor.

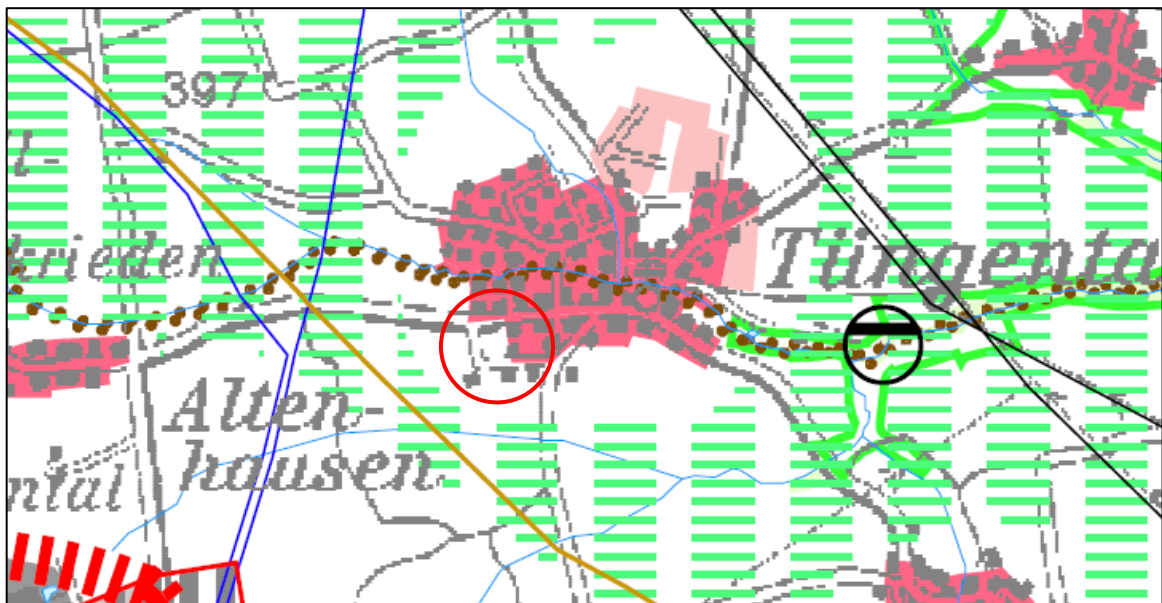
Auf Grundlage der im städtebaulichen Entwurf als Vorschlag ausgewiesenen Bauplätze und der geplanten Mehrfamilienhausbebauung können ca. 19 Wohneinheiten entste- hen (mit 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude bei Familienhäusern). Bei einer aktuellen Be- legungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit für Schwäbisch Hall entspricht dies einer Einwohnerzahl von ca. 42 Einwohnern. Daraus ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 54 Einwohnern pro Hektar, bezogen auf das Plangebiet mit 0,78 ha Größe.

Die für die Stadt Schwäbisch Hall festgelegte regionalplanerische Mindestbruttowohn- dichte wird somit nicht ganz erreicht. Da es sich bei der Wohndichte um einen Durch- schnittswert für das gesamte Stadtgebiet handelt, soll die Unterschreitung des Dichte- werts durch die Entwicklung anderer Baugebiete im direkten Stadtgebiet mit einer hö- heren Dichte ausgeglichen werden.

Werden die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche (Aus- gleichsfläche) im Plangebiet nicht berücksichtigt, liegt die Bruttowohndichte bei 64 Ein- wohnern pro Hektar (Bruttofläche Baugebiet ca. 0,65 ha).

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan als Weißfläche ohne regionalplanerische Ziele und Grundsätze dargestellt. Im Norden und Süden grenzen direkt Siedlungsflächen an.

Regionalplanerische Ziele und Grundsätze stehen der Planung somit nicht entgegen.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (2006)

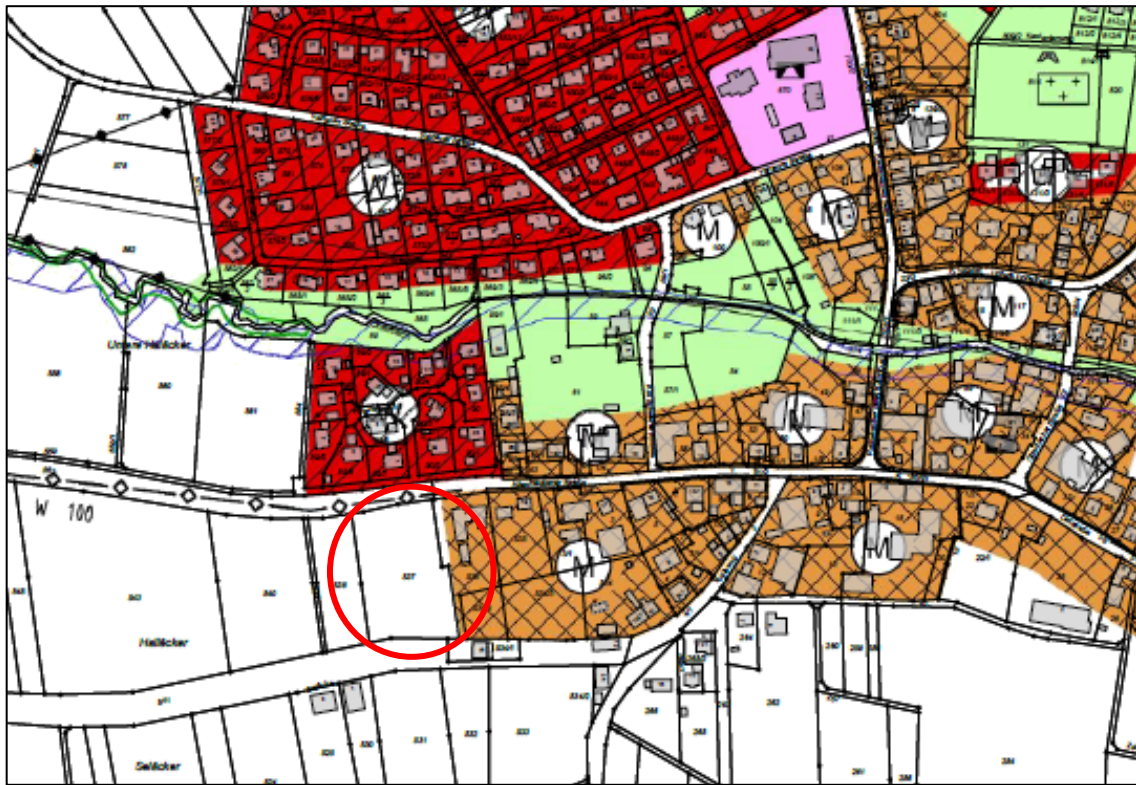
2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwäbisch Hall in der Fortschreibung 7D (wirksam seit dem 19.11.2015) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für die Landwirtschaft dar. Nördlich grenzt eine Wohnbaufläche (Bestand) an und östlich des Plangebiets sind gemischte Bauflächen (Bestand) ausgewiesen. In der Altenhausener Straße ist zudem der Verlauf einer Wasserleitung (W 100, Bestand) gekennzeichnet.

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden, sodass zukünftig im Geltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt werden.

Damit wird der vorliegende Bebauungsplan zukünftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt gelten.

Mit Entwicklung des Wohngebiets wird das Siedlungsgebiet von Tüngetal in südwestlicher Richtung erweitert. Der bestehende Vogtsweg im Süden grenzt das Gebiet auf Höhe des bisherigen südlichen Siedlungsabschlusses ab. Im Westen nimmt das neue Gebiet den bisherigen Siedlungsrand auf bzw. bleibt sogar etwas „hinter“ dem Rand, den das nördliche Gebiet „Hirtenwiesen“ formuliert. Die Siedlungserweiterung erfolgt damit moderat und städtebaulich geordnet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Fortschreibung 7D Schwäbisch Hall (2015)

2.4. Bestehende Bebauungspläne

Nördlich der Altenhausener Straße wird das Planungsrecht über den Bebauungsplan Nr. 2011-02 „Hirtenwiesen“ (rechtskräftig seit dem 19.12.1991) geregelt. Dieser setzt für die Grundstücke Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 fest. Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss zu errichten; die Dächer sind als Satteldach mit Neigungen von 45°-48° auszubilden. Eine straßenbegleitende Begrünung mit Bäumen sowie ein Fußweg sind nördlich der Altenhausener Straße durch den Bebauungsplan gesichert.

2.5. Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall Hessental (Adolf Würth Airport)

Südwestlich des Plangebiets liegt in ca. 1,2 km Entfernung (Luftlinie) der Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall Hessental (Adolf Würth Airport). Er wird als Geschäfts- und Luftsportflugplatz genutzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schallzone 45 dB(A) - 50 dB(A) des Verkehrslandeplatzes. Es können Beurteilungspegel entstehen, die am Tage (6:00 – 22:00 Uhr) bei etwa 46 dB(A) liegen. Zur Nachtzeit herrscht kein Flugbetrieb. Der Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet liegt bei 55 dB(A) und wird im gesamten Plangebiet um ca. 9 dB(A) unterschritten. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen aus Flugverkehr wurde eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt. Die schalltechnische Beurteilung von Fluglärmimmissionen kommt zum Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht gegen die Planung und Realisierung der Wohnbebauung keine Bedenken bestehen. Siehe Anlage 4.

Das Plangebiet liegt ebenfalls innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches sowie des Anlagenschutzbereiches dieses Verkehrslandeplatzes. Alle Bauvorhaben in einem Bauschutzbereich sind gemäß § 17 LuftVG der Landesluftfahrtbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Zudem bedürfen hohe Baugeräte, Kräne etc. einer gesonderten Genehmigung durch die Landesluftfahrtbehörde.

2.6. Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Natur-, Landschafts- oder (Hoch-) Wasserschutzes. Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet (Bühlertal Velleberg - Geislingen) und ein Offenlandbiotop ("Otterbach westliches Tüngental") liegen ca. 120 m (Luftlinie) nördlich und verlaufen entlang des Otterbachs.

3. Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell zum Großteil ackerbaulich genutzt. Das Flurstück Nr. 537 befinden sich in Privatbesitz.

Im südlichen Bereich (Teilfläche Flurstück Nr. 541) befindet sich eine Wiese mit einzelnen Bäumen. Sie wird im Süden von einem landwirtschaftlichen Weg (Vogtsweg) begrenzt, der auch als Radweg genutzt wird.

Im Norden umfasst der Geltungsbereich eine Teilfläche der Altenhausener Straße (Teilstück Flurstück Nr. 562) mit Verkehrsbegleitgrün (Rasenfläche). Sowohl der südliche, als auch der nördliche Teilbereich des Plangebiets liegen im Eigentum der Stadt Schwäbisch Hall.

Topografisch steigt das Gelände von Norden nach Süden gleichmäßig um ca. 2,5 m von ca. 387,5 m auf ca. 390,0 m über Normalnull leicht an.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Altenhausener Straße. Auf der Länge des Plangebiets beträgt die Fahrbahnbreite ca. 5,8 m. Ein Geh- und Radweg verläuft außerhalb der Abgrenzung entlang der nördlichen Straßenseite mit einer parallelen Baumreihe. Beidseitig wird die Straße durch leicht angeböschtes Verkehrsgrün gesäumt. Im nordöstlichen Straßenabschnitt außerhalb des Geltungsbereichs mündet die Erschließungsstraße des Wohngebiets „Hirtenwiesen“ von Norden in die Altenhausener Straße ein.

Die Altenhausener Straße bildet die Ortsdurchfahrt Tüngentals, die 2021 saniert werden soll. In diesem Zuge wird am westlichen Ortseingang ein Fahrbahnteiler geplant; östlich des Plangebiets entsteht ein neuer Fußweg Richtung Ortsmitte.

Die Bebauung nördlich der Altenhausener Straße wird durch freistehende, locker angeordnete, eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern in rötlicher Eindeckung geprägt.

Östlich des Plangebiets schließt entlang der Altenhausener Straße eine heterogene Bebauung aus Wohngebäuden mit größeren und kleineren Wirtschaftsgebäuden (Hallen, Scheunen) an. Alle stellen sich mit Satteldächern dar. Südöstlich und südwestliche des Geltungsbereichs befinden sich drei freistehende Scheunen. Sie sind über den landwirtschaftlichen Weg (Vogtsweg) erschlossen. Die südöstliche Scheune wird einmal im Jahr über drei Tage für Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft genutzt.

Über die Altenhausener Straße ist das Plangebiet nach Westen über die Teilorte Altenhausen und Hessental an die Stadt Schwäbisch Hall angebunden. Nach Osten führt die Straße in den Ortskern von Tüngental.

Die nächste Bushaltestelle („Hirtenwiesen“) befindet sich in ca. 40 m Entfernung an der Altenhausener Straße. Hier verkehrt der Stadtbus Linie 5 im Halbstunden- bis Stundentakt von Schwäbisch Hall nach Ilshofen.



Luftbild im Bereich des Bebauungsplans, genordet, ohne Maßstab, Quelle: Liegenschaftskataster Stadt Schwäbisch Hall, vom 01.07.2020.

5. Städtebaulicher Entwurf

Der Städtebauliche Entwurf mit Stand vom 05.08.2020, welcher von der Abteilung Stadtplanung der Stadt Schwäbisch Hall ausgearbeitet wurde, bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt ausschließlich von Norden über die Altenhausener Straße und eine neue Anliegerstraße. Die Straßeneinmündung wird zugunsten der Verkehrsordnung der bestehenden Straße „Hirtenwiesen“ gegenüber angeordnet. Die Anliegerstraße endet im Süden in einem kleinen Platzbereich als Wendepflanze mit drei Besucherstellplätzen. Neben der Parkierung soll der Platz auch ein Aufenthaltsbereich für die Einwohnerinnen und Einwohner werden.

Eine Durchwegung und der Anschluss des Gebiets in Richtung Süden wird mit einem öffentlichen Fußweg zum bestehenden landwirtschaftlichen Weg bzw. Fahrradweg ermöglicht. Die zukünftigen Einwohner können so die Ortsmitte über den ruhigeren Vogtsweg erreichen und zudem bildet der neue Weg eine Verbindung für Naherholungssuchende und Kinder abseits der Altenhausener Straße.

Die Wiesenfläche im Süden bleibt erhalten und soll zu einer Streuobstwiese weiterentwickelt werden. Sie wird damit ökologisch aufgewertet und kann als Ausgleichsfläche für die Eingriffe im Gebiet dienen (s. Anlage 1 Umweltbericht).

Am Westrand ist zur Kulturlandschaft eine Eingrünung mit Hecken und Bäumen vorgesehen. Der Städtebauliche Entwurf sieht auch die Einfassung der privaten Grundstücke mit Hecken vor.

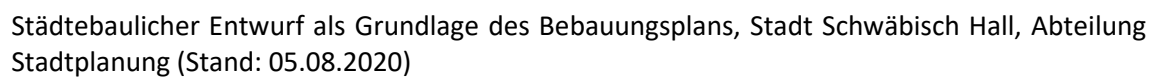
Bebauungsstruktur und Parkierung

Im nördlichen Bereich des Wohngebiets werden Mehrfamilienhäuser vorgesehen: Ein winkelförmiger Bau besetzt die nordwestliche Ecke und wirkt adressbildende Kante zur Altenhausener Straße. Das nördliche Gebäude bildet eine Raumkante zur Straße und ist über einen Verbindungsbau im Erdgeschoss mit dem westlichen Gebäude, dass sich zur Straße giebelständig präsentiert, verbunden. Südlich des Winkelgebäudes wird ein schlanker Gebäuderiegel vorgesehen; zusammen bilden sie eine umschlossene Hofsituation aus. Der Städtebauliche Entwurf lässt für den südlichen Riegel offen, ob hier ein Mehrfamilienhaus oder Reihenhäuser entstehen. Die schlanken Gebäude sind mit je zwei Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss vorgesehen. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage und oberirdisch am östlichen Gebietsrand als Carports und als nicht überdachte Stellflächen entstehen. Die verkehrsberuhigte Anliegerstraße soll, mit Ausnahme der Parkfläche für drei Fahrzeuge, von Parkierung freigehalten werden. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung (parallel zum Bebauungsplan) wurden die Parkplätze nach Westen verlegt, um damit das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs zu gewährleisten.

Für den südlichen Bereich sieht der Städtebauliche Entwurf Grundstücke für Familienhäuser vor, die sich um den kleinen Platz gruppieren. Die Gebäude sollen als schlanke Baukörper mit geringerer Tiefe und mit einem Vollgeschoss zuzüglich einem Dachgeschoss entstehen. Die Wohngebäude sind so angeordnet, dass ortstypische Vorgärten zur Straße ausgebildet werden. Das Parken erfolgt ausschließlich auf dem eigenen Grundstück.

Nach dem städtebaulichen Entwurf können ca. 19 neue Wohneinheiten entstehen.

Für die Gebäude im Plangebiet wird eine ähnliche Formsprache mit einer schlichten und zurückgenommen Architektur gewünscht, die sich in der Kubatur der Gebäude und der Ausgestaltung der Dächer ausdrückt.



6. Artenschutz

Die Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Geltungsbereichs bzw. des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, erfolgte durch das Büro GEKOPLAN aus Oberrot.

Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob und in welchem Umfang das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten oder Artengruppen aufweist und welche Konflikte nach § 44 Abs. 1 sowie ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG eintreten könnten.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der bestehende Apfelbaum im südlichen Plangebiet ein Habitat für Vögel und Fledermäuse sein kann. Wird der Apfelbaum in der Zeit zwischen Ende November und Ende Februar gerodet, sind keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen notwendig. Diese Maßnahme ist in den Bebauungsplan unter Hinweis Nr. 1 aufgenommen.

7. Geologie und Altlasten

Im Plangebiet findet sich gemäß der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Pseudovergleyte Parabraunerde aus Lösslehm.

Ein Vorliegen von Altlasten ist nicht bekannt. Bei Funden im Zuge von Aushubmaßnahmen ist entsprechend den Vorgaben der zuständigen Behörde zu verfahren. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

8. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an das bestehende Leitungsnetz in der Altenhausener Straße angeschlossen, sodass die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den in der Altenhausener Straße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen, das Regenwasser über den neu verlegten Regenwasserkanal in der selbigen Straße.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Wohnentwicklung und der bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit drei Teilgebieten WA 1 bis WA 3 festgesetzt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind entgegen § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB zur Ermöglichung des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten allgemein zulässig (gem. § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO).

Die Errichtung von Wohnungen in Kellergeschossen wird ausgeschlossen, da diese regelmäßig mit einer eingeschränkten Wohnqualität einhergehen. So werden für die Herstellung einer natürlichen Belichtung umfangreiche Eingriffe ins Erdreich mit Geländeabfangungen (Mauern oder Böschungen) erforderlich. Es ist Wunsch der Stadt Schwäbisch Hall in diesem Baugebiet Familienhäuser entstehen zu lassen, die sich optimal in das Gelände einfügen. Auch aus diesem Grunde wurden die Regelungen zum Umgang mit dem Gelände (s. Örtliche Bauvorschrift Nr.6) gewählt und so Wohnungen in den Untergeschossen ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sichert die Ziele zur Schaffung von Wohnnutzungen (Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs) und zur Schaffung von Wohnqualität, da die genannten Nutzungen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höchstzahl für Vollgeschosse kombiniert mit der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH/ FH) für Satteldächer sowie der max. Wandhöhe (WH) für Flachdächer definiert.

9.3. Grundflächenzahl GRZ

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird eine geringere GRZ von 0,3 festgesetzt, um den im Städtebaulichen Entwurf entwickelten durchgrünten Charakter mit freistehenden Wohngebäuden sowie mit großzügigen privaten Freiflächen zu sichern und einer Versiegelung entgegenzuwirken.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dieses Maß entspricht der maximalen Überschreitung bei Einhaltung der Obergrenze von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Für eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke ist diese Überschreitung der Grundflächenzahl erforderlich, um im nördlichen Bereich (WA 1) die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage zu ermöglichen und damit die oberirdischen Flächen zugunsten der Wohnqualität frei zu halten.

9.4. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen soll die gewünschte Bebauungsstruktur ermöglicht werden, welche die Einfügung der Gebäude in die bestehenden Strukturen ermöglicht.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) bzw. maximal zulässigen Firsthöhe (FH) in Abhängigkeit zur topografischen Situation und in Verbindung mit der Bauweise sowie der Dachneigung wird die Kubatur der Gebäude definiert und im Sinne des Städtebaulichen Entwurfs festgelegt.

Entlang der Altenhausener Straße und am Ortseingang in Tüngental sollen höhere Gebäude vorgesehen werden, die hier auch am tiefsten Punkt des Plangebiets platziert werden. Über die Regelung der Vollgeschosse und der max. Trauf- und Firsthöhen können hier zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss entstehen, die auch eine Nutzung als Mehrfamilienhaus ermöglichen. Im Süden und damit im leicht höher gelegenen Bereich, können die Familienhäuser mit einem Geschoss zzgl. Dachgeschoss errichtet werden.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ermöglicht zusammen mit der zulässigen Dachneigung von 42° bis 48° den Ausbau und die Nutzung der Dachgeschosse, wobei die gewünschte Erscheinung von einem bzw. zwei Geschossen mit Dach, wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen, gewahrt wird.

Im Norden soll zwischen den Wohngebäuden ein Verbindungsbau entstehen, und damit der Reduzierung der Massivität bzw. zur Auflösung von längeren Gebäudeteilen dienen. Der Verbindungsbau soll den Hauptgebäuden untergeordnet sein und darf nur als Flachdach ausgebildet werden. Für den Verbindungsbau wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt, welche die maximale Traufhöhe der angrenzenden Gebäude nicht überschreiten darf. Somit kann auch eine Verschneidung mit den Satteldächern der Hauptgebäude vermieden werden.

9.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Form von Baugrenzen. Sie gelten sowohl ober- als auch unterirdisch. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gebäudebezogen und mit einem größeren Spielraum zur im Entwurf dargestellten Grundfläche festgesetzt. Dies ermöglicht den Bauherren, die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen flexibel zu platzieren, wobei die grundsätzliche städtebauliche Struktur zur Ausbildung von zwei „Hofsituationen“ gewahrt bleibt. Gleichzeitig sind die Baugrenzen so gewählt, dass zu den Straßenflächen Abstände von mind. drei bzw. fünf Metern eingehalten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf mit 12 m Tiefe festgesetzt. Der untergeordnete Charakter eines gliedernden Verbindungsbaus soll durch das Absetzen des Baukörpers mit einem Rücksprung gegenüber den angrenzenden Gebäuden unterstützt werden.

Zur Herstellung von Außenwohnbereichen und Anbauten, welche maßgeblich zur Wohnqualität beitragen, dürfen die Baugrenzen im sonnigen Westen und Süden bis zu 1,0 m überschritten werden. In den Erdgeschossen dürfen die Baugrenzen durch Terrassen und untergeordnete Bauteile (gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO) überschritten werden. Mit dieser Festsetzung können die beabsichtigten „schlanken“ Gebäudeproportionen eingehalten werden.

Durch die Festsetzungen der abweichenden Bauweise (a) und die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) wird die städtebauliche Anordnung und Bebauungsstruktur entsprechend dem städtebaulichen Entwurf gesichert.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudelänge und Tiefe für die Familienhäuser (WA 2 und WA 3) sowie zum Seitenverhältnisses von Länge zu Tiefe, sichern die gewünschte Kleinteiligkeit und die schlanke Gebäudekubatur entsprechend städtebaulichem Entwurf. Zur Erhöhung der Wohnqualität und der Wohnfläche können Vorbauten oder Zwerchhäuser errichtet werden, welche die Gebäudetiefe auf einer Breite von max. einem Drittel der Gebäudelänge überschreiten dürfen. Trotz Vorbau/Zwerchhaus bleibt die beabsichtigte Kubatur der Gebäude weiterhin ablesbar. Vorbauten, die über ein Flachdach verfügen und damit eingeschossig wirken, dürfen mit 3,0 m weiter herausragen, als die über zwei Geschosse ausgelegten Zwerchhäuser (Überschreitung Gebäudetiefe max. 1,5 m).

Um den Charakter eines Einfamilien- bzw. Zweifamilienhausgebiets in diesem Bereich zu unterstützen, wird die Anzahl der Wohnungen (Wo) je Hauseinheit in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 auf maximal zwei begrenzt. Dadurch kann hier auch jeweils eine Einliegerwohnung errichtet werden.

9.6. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen ist über die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt und sichert eine städtebauliche Ordnung, die die Gebäudestellung als zwei offene „Hofsituationen“ beschreibt. Dabei gruppieren sich die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um eine private grüne „Hofffläche“ und die südlichen Wohngebäude in WA 2 und WA 3 um das zentrale Plätzchen.

9.7. Stellplätze, (Tief-) Garagen und Carports

Grundsätzlich können Stellplätze, auch als Garagen in allen überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser freigehalten werden. Die Stellplätze sind daher nur in Tiefgaragen oder gebündelt im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen in den dafür festgesetzten Flächen (St, Ga, Ca) zulässig.

Unterirdische Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur innerhalb der dafür festgesetzten Tiefgaragenfläche (TG) zulässig. Hier sind auch Neben-, Abstell-, Wasch-, Technik-, Fahrrad-, Keller- und Müllräume sowie ähnliche Nutzungen zulässig, um die oberirdischen Flächen für die höherwertigen Wohnnutzungen freizuhalten.

Die Fläche für Tiefgaragen wird so festgesetzt, dass sowohl eine große Tiefgarage im Sinne einer Gesamtanlage errichtet werden kann, als auch eine oder zwei separate kleinere Tiefgaragen. So kann im Norden z.B. ein Mehrfamilienhaus vorgesehen werden, während im südlichen Gebäuderiegel Reihenhäuser (ohne Tiefgarage) entstehen.

Eine Sicherstellung der Erdüberdeckung der Tiefgarage durch die festgesetzte Oberkante (OK) Rohdecke als Höchstmaß und der Verzicht auf oberirdische Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem westlichen Wohngrundstück WA 1 sichert Freiräume für die fußläufige Erschließung, Begrünung und Gärten/ Terrassen. Die Festsetzung der Oberkante der Tiefgarage dient weiter der Reduzierung von Geländemodellierungen. Mit dieser Festsetzung wird indirekt auch das geplante Erschließungsniveau der Gebäude in WA 1 gesichert.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets wird die Anordnung der Carports und Stellplätze gemäß städtebaulichem Entwurf festgesetzt. Mit dieser abwechselnden Reihung wird eine zu starke Abschottung gegenüber der östlichen Nachbarbebauung vermieden.

In den Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind die festgesetzten Flächen für Stellplätze (St/Ca/Ga) den überbaubaren Grundstücksflächen angegliedert und von der Straße abgerückt, um eine Beeinträchtigung des Straßenraums zu vermeiden. Somit können auch Flächen für die gewünschten und ortstypischen Vorgärten freigehalten werden.

9.8. Öffentliche Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage

Der Teilbereich der Altenhausener Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang dieser wird die bestehenden Verkehrsgrünfläche gesichert sowie der Ausbau eines Fußweges zur Ortsmitte nach Osten vorbereitet.

Der gesamte Gebietsverkehr soll ausschließlich über die Anliegerstraße abgewickelt werden. Dementsprechend werden zusätzliche Zufahrten durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein-/ Ausfahrt unterbunden.

Zur Umsetzung des geplanten Erschließungssystems wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Auf die Aufteilung der Verkehrsfläche wird zugunsten einer höheren Flexibilität bei der späteren Gestaltung und Ausführung verzichtet. Im Bereich der Wendepalte bzw. des kleinen Plätzchens wird eine öffentliche Parkierungsfläche für ca. drei Pkw-Stellplätze ermöglicht (Besucherparken).

Der Verbindungsweg im südlichen Plangebiet ist ausschließlich Fußgängern vorbehalten und wird über die Zweckbestimmung „Fußweg“ gesichert.

Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 dürfen die Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen nur in dem festgesetzten Bereich errichtet werden, um so die übrigen Straßenabschnitte verkehrlich nicht zu belasten. Dadurch kann der Mehrverkehr durch die Mehrfamilienhäuser direkt im Norden abgewickelt werden.

Im gesamten Gebiet darf je Grundstück nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 6,0 m hergestellt werden, um die Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken zu reduzieren. Dies gilt nicht für die Stellplatz- und Carportanlage im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, die östlich der Erschließungsstraße liegen.

9.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserdurchlässige Oberflächen und Dachbegrünung

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen der öffentlichen und privaten Stellplätze sowie der privaten Wege und Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, können die Abflussmengen reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden. Zudem wird die Eingriffsschwere in das Schutzgut Boden gemindert. Diesem Zwecke dient auch die Festsetzung von Gründächern mit einer Mindestsubstratstärke für Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen/ Carports oder Verbindungsbauten (ab 5 m² Fläche), wenn diese nicht als Dachterrasse genutzt werden. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist dies zusätzlich eine

entsprechende Maßnahme, um die Versickerung und den Abfluss des Regenwassers zu verbessern und mögliche Schäden zu vermeiden.

Ausgleichsfläche: Streuobstwiese mit Trockenmauer, Erhalt von Einzelbäumen

Die bestehenden Wiesenflächen im südlichen Plangebiet werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert und mit der Anpflanzung von Obstbäumen (Alte Sorten, mind. einer je angefangenen 100 m² festgesetzter Flächen) sowie der Errichtung von Trockenmauern aus Sandstein (Gesamtlänge mind. 76 m) ökologisch aufgewertet. Der bestehende Einzelbaum auf der westlichen Grünfläche ist auch in diesem Sinne zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die entstehenden Streuobstwiesen mit den Trockenmauern dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich (gem. §15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz, s. Anlage 1 Umweltbericht).

9.10. Anpflanzung und sonstigen Bepflanzungen

Über die getroffenen Festsetzungen kann eine gestalterische Qualität mit einer hohen Durchgrünung im Gebiet erreicht werden sowie eine „Ortsrandeingrünung“ zu den angrenzenden Ackerflächen und Wiesen ausgebildet werden, die zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen auch der Minimierung und dem Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen. Mit den getroffenen Maßnahmen kann ein teilweiser naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen (s. Anlage 1 Umweltbericht). Für die Anpflanzungen auf Privatflächen sollen ausschließlich heimische Gehölze gemäß vorgegebener Pflanzliste verwendet werden.

Gebietseingrünung

Die Begrünung des westlichen Gebietsrands und damit die Eingrünung des Ortsrands wird durch die Anpflanzung von Sträuchern als 2,0 m breite Feldhecke gesichert. Demselben Zweck dient die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen an der Westgrenze des Plangebiets.

Entlang der östlichen Grenze im Norden soll eine Hecke angepflanzt werden, welche die Carport- und Stellplatzanlage gegenüber dem Nachbargrundstück begrenzt und eingrünt. Somit können auch Blendeffekte von Scheinwerfern minimiert werden.

Einzelbäume entlang der Anliegerstraße

Zur Begründung des Straßenbilds sollen im östlichen Plangebiet Einzelbäume zwischen den Carports und Stellplätzen angepflanzt werden. Ein Einzelbaum im Bereich der Wendeanlage markiert das kleine zentrale Plätzchen.

Flächenhaftes Pflanzgebot

Die Festsetzung zur Anpflanzung von heimischen Einzelbäumen auf Privatgrundstücken trägt zur Einbindung des Gesamtsiedlungskörpers in den umliegenden Landschaftsraum bei. Gemäß dem Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke sind Grundstücksgrößen von ca. 580 – 1.380 m² vorgesehen; damit wäre die Anpflanzung von mindestens zwei Bäumen je Grundstück gesichert. Nicht über- oder unterbaute Grundstücksbereiche außerhalb von Wegen, Terrassen etc. sind aus denselben ökologischen Gründen flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Erdüberdeckung für Tiefgaragendecken

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile der Tiefgaragendecke in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mit einer mind. 0,6 m starken Erdüberdeckung (im Mittel) auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Diese Festsetzung wird ökologisch und gestalterisch begründet. Die Erdüberdeckung dient wie die Gründächer der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems (s.o.) und ermöglicht eine angemessene Freiflächengestaltung und Durchgrünung der Grundstücke.

9.11. Herstellen von Verkehrsflächen

Unterirdische Stützbauwerke, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtung, Randeinfassungen und Betonsockel entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Herstellung und bautechnischen Sicherung der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie der Verkehrssicherheit und sind deshalb von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

9.12. Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH

Die Festsetzungen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe erfolgt separat für jedes Baufenster und richtet sich nach der jeweiligen Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche sowie dem natürlichen Gelände. Sie sind so gewählt, dass eine barrierefreie Zugänglichkeit ermöglicht wird und die Eingriffe ins Erdreich möglichst gering ausfallen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll über die Festlegung der EFH (+/- 25 cm) zusammen mit der Festsetzung zur maximalen Höhe der Tiefgaragendecke ein zu weites Hervortreten des Untergeschosses bzw. des Sockels über das natürliche Gelände begrenzt werden. In südlichen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird ein größerer Spielraum bei der EFH eröffnet, um hier je nach Anordnung des Gebäudes eine entsprechende Anpassung an das Straßenniveau und/oder das natürliche Gelände zu erreichen.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind so gewählt, dass alle Erdgeschosse im Freispiegel entwässert werden können. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 können zusätzlich auch die Untergeschosse so entwässert werden.

10. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen, gestalterischen und ortsbildprägenden Gesichtspunkten aufgrund der Lage des Wohngebiets am Ortsrand und gemäß der Städtebaulichen Entwurfskonzeption getroffen. Mit den getroffenen Vorschriften wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen die Bauwilligen und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

10.1. Fassadengestaltung

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Ortsbild werden lichtreflektierende Materialien (außer Glas und Solaranlagen), die Verwendung von Spiegelglas sowie leuchtende, grelle Farben und reines weiß für Fassaden ausgeschlossen.

Im Plangebiet sollen Gebäude mit hellen und abgetönten Putzfassaden entstehen. Gewünscht werden helle Fassaden, die jedoch eine Farbigkeit aufweisen. Die Fassaden können als Putz- und Holzfassaden gestaltet werden, was dem ortstypischen ländlichen Charakter in Tüngental entspricht. Es sind auch Kombinationen aus Putzfassaden mit anderen natürlichen Materialien möglich – der Anteil dieser an der jeweiligen Fassadenfläche wird jedoch begrenzt, sodass die Putzfassaden deutlich überwiegen.

Für die Fassadenfarben wird ein Hellbezugswert (HBW) vorgegeben, der die Helligkeit einer Farbe ausdrückt, wie sie das menschliche Auge in Relation zu Reinweiß (HBW 100) und Tiefschwarz (HBW 0) sieht. Der Hellbezugswert kann von allen Farbenherstellern benannt bzw. ermittelt werden.

Die Wahl der Fassadenfarbe ist mit der Abteilung Stadtplanung abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

10.2. Dachgestaltung

Zugunsten einer einheitlichen Gesamtwirkung des Wohngebiets, dass sich in die nähere Umgebung sowie den Charakter des Teilorts einfügt, sind alle Hauptgebäude mit steilem Satteldach (mit einem mittig angeordneten First) auszubilden. Die festgesetzte Dachneigung sichert die beabsichtigte Gebäudekubatur und entspricht den Dachneigungen des nördlichen Wohngebiets „Hirtenwiesen“. Auch die festgelegte Dacheindeckung in den Farbtönen naturrot bis rotbraun entspricht der Umgebungsbebauung.

Die Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern in Bezug auf die Dächer dienen einer Beruhigung im Erscheinungsbild.

Die ortstypische Bebauung soll durch die Regelungen zur Gestaltung der Traufe und des Ortsgangs inkl. deren Abstände zu Außenwänden unterstützt und bewahrt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Vorbau und Zwerchhaus

Mit der Zulässigkeit von Sattel-, Schlepp- oder Flachdachgauben als Dachaufbauten sowie Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern wird eine Ausnutzung der Dachgeschosse zur Erhöhung der Wohnqualität und Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht. Es wird zwischen Zwerchgiebeln, welche in der Flucht der Gebäudeaußenwand stehen, und Zwerchhäusern unterschieden. Letztere springen aus der Fassade (um bis zu max. 1,5 m) hervor.

Die differenzierten Vorgaben zur Größe, Gesamtlänge, Lage und Abständen dienen der Sicherung eines ruhigen Gesamtbilds mit wahrnehmbaren Satteldachflächen.

10.3. Solaranlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 werden Solaranlagen auf Dächern in ihrer zulässigen Neigung und Höhe beschränkt. Solaranlagen sollen zudem von der Dachaußenkante bei Flachdächern bzw. vom Ortgang und vom First bei Satteldächern eingedrückt aufgestellt bzw. angebracht werden, damit sie nicht direkt sichtbar sind und sich in die Dachfläche einfügen.

10.4. Raumbildende Nebenanlagen und Abstellflächen

Es werden gestalterische Vorgaben zu raumbildenden Nebenanlagen, Carports sowie Abstellflächen für Müllbehälter gemacht, um insbesondere den Übergangsbereichen zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine (zu einem gewissen Maß einheitliche) baulich-gestalterische Qualität zu geben.

10.5. Aufschüttungen/ Abgrabungen und Stützmauern

Stützmauern dürfen im Plangebiet nur bis zu einer Höhe von 0,5 m errichtet werden, um eine wandartige und abschottende Erscheinung durch diese zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Grenzen zu Verkehrsflächen und zum Landschaftsraum, an welchen Stützmauern nicht zugelassen werden.

Höhenunterschiede sollen in erster Linie mit Böschungen überwunden werden, um sowohl städtebaulich als auch ökologisch stärkere Eingriffe in das natürliche Gelände zu vermeiden. Aus diesem Grunde werden auch die Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Maß von max. 0,5 m begrenzt. Dies gilt jedoch nicht für die Herstellung von Tiefgaragen, für welche gegebenenfalls größere Erdmodellierungen erforderlich werden können.

10.6. Einfriedungen

Im Sinne einer Gebietsdurchgrünung sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als Hecken zulässig bzw. als Kombination aus Hecken und gartenseitig angeordneten Zäunen. Entlang der weiteren Grundstücksflächen können Hecken stets mit Zäunen kombiniert werden. Da entlang der westlichen Gebietsgrenze die Ausbildung einer Hecke festgesetzt ist, können hier ausschließlich gartenseitige Zäune zur Grundstücksabgrenzung verwendet werden. Mit Vorgaben zur Materialwahl, der Höhe und Ausführung der Zäune soll eine starke Abschottung privater Flächen verhindert werden.

Durch das Einrücken der Einfriedungen von der Straßenverkehrsflächen wird sichergestellt, dass das Lichtraumprofil freigehalten und die Funktionalität der Straße erhalten wird. Diese Vorschrift trägt ebenfalls zur Verkehrssicherheit bei.

10.7. Werbeanlagen und Antennen

Die Anzahl, die Außenmaße und die Art bzw. Gestaltung von Werbeanlagen werden so geregelt, dass diese innerhalb von Fassaden nur untergeordnet in Erscheinung treten und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Um das Erscheinungsbild der Gebäude entlang der Altenhausener Straße und am Ortszugang von Tüngental nicht durch Antennen zu beeinträchtigen, werden sie an der Nordfassade der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausgeschlossen.

10.8. Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet wird abweichend zu den Vorgaben der Landesbauordnung für das Plangebiet geregelt.

Entsprechend der heutigen Bedarfe gilt folgende Stellplatzpflicht für den Geltungsbereich: für Gebäude mit Wohneinheiten $\leq 75 \text{ m}^2$ ist 1 Stellplatz nachzuweisen; für Wohneinheiten $> 75 \text{ m}^2$ sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bzw. bei Wohneinheiten mit Mietpreisbindung ist jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Altenhausener Straße Süd/ West“ wird der Teilort Tüngental, Schwäbisch Hall um ein Wohngebiet mit ca. 19 Wohneinheiten erweitert, in welchem ca. 42 Einwohner leben können. Der bestehende und dringende Wohnraumbedarf kann zu einem gewissen Anteil im Baugebiet gedeckt werden. In den unterschiedlichen Gebäudetypologien kann Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen und insbesondere für Familien angeboten werden.

Die Entwicklung des Wohngebiets geht mit dem Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen einher, die nach Digitaler Flurbilanz des Landes als Vorrangflur 1 eingestuft sind. Weitere landwirtschaftliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Bewirtschaftung der im westlich und südlich angrenzenden (durch Wege getrennten) Flächen ist weiterhin möglich.

11.1. Verkehr

Die mit der Siedlungserweiterung zu erwartende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs wird auf Grund der maßvollen Wohnbebauung in einem gering spürbaren Rahmen bleiben. Der Mehrverkehr wird von der Altenhausener Straße aufgenommen werden können.

Das Wohngebiet wird über eine Anliegerstraße erschlossen, die direkt auf die Ortsdurchfahrtsstraße Altenhausener Straße anschließt. Bestehende Wohnstraßen im Umfeld werden somit nicht belastet.

Durch die Lage des Wohngebiets direkt am westlichen Ortsrand und durch die Tatsache, dass die Hauptverkehre nach Schwäbisch Hall gerichtet sind, wird der durch das Wohngebiet induzierte Verkehr in der Ortsdurchfahrt kaum merkbar sein.

11.2. Umwelt- und Naturschutz

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im Umweltbericht (s. Anlage 1).

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen komplett im Plangebiet ausgeglichen werden.

Jährlich finden ein- bis zweimal Veranstaltungen in der Scheune südöstlich des Plangebiets statt, die mit Immissionen (Fest und der dazugehörige Verkehr) auf die Wohnbebauung einhergehen können. Da es sich um seltene Veranstaltungen handelt, die von

der Dorfgemeinschaft für die Dorfgemeinschaft durchgeführt werden, damit eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung haben und das gemeinsame Leben fördern, sind die eingehenden Immissionen als hinnehmbar und zumutbar anzusehen.

12. Flächenaufstellung

Fläche	in m ²	in %
Allgemeine Wohngebiete	5.474 m ²	71 %
Öffentliche Grünflächen	1.031 m ²	13 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, inkl. Verkehrsgrünfläche	1.279 m ²	16 %
Summe	7.784 m²	100 %

13. Anlagen

1. Umweltbericht mit Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

GEKOPLAN, Martin Hofmann, Oberrot, Stand: 19.04.2021

2. Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen für das Plangebiet "Altenhauser Straße Süd/West" in Tüngental

GEKOPLAN, Martin Hofmann, Oberrot, Stand: 27.10.2020

3. Städtebaulicher Entwurf für das Wohngebiet „Altenhausener Straße Süd/ West“

Stadt Schwäbisch Hall, Abteilung Stadtplanung Stand: 05.08.2020

4. Schalltechnische Beurteilung von Fluglärmimmissionen

Fachtechnische Stellungnahme S21637_SIS_01, rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG aus Schwäbisch Hall, 15.04.2021

Stadt Schwäbisch Hall, den

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen