

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften**

**Nr. 2013-03 „Langwiesen“
im Teilort Tüngental**

Begründung

Entwurf, Stand 10.04.2024



Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung.....	4
2	Geltungsbereich.....	5
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	6
4	Flächenbedarfsnachweis und Alternativenprüfung.....	14
5	Städtebauliches Konzept.....	15
6	Artenschutz.....	18
7	Immissionsschutz.....	19
	7.1 Lärm.....	19
	7.2 Elektromagnetische Felder.....	20
8	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
	8.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
	8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
	8.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	23
	8.4 Bauweise.....	24
	8.5 Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung.....	25
	8.6 Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen.....	25
	8.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	26
	8.8 Verkehrsflächen und Zufahrten auf private Grundstücke.....	26
	8.9 Flächen für Versorgungsanlagen: Umspannstation.....	27
	8.10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser: naturnahe Regenrückhaltebecken RRB.....	27
	8.11 Grünflächen.....	27
	8.12 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	28
	8.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28
	8.14 Geh- und Leitungsrechte.....	30
	8.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.....	30
	8.16 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	31
	8.17 Herstellen von Verkehrsflächen.....	32
	8.18 Höhenlage: Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH.....	33
9	Hinweise.....	33
10	Örtliche Bauvorschriften.....	33
	10.1 Dachgestaltung.....	33
	10.2 Fassadengestaltung.....	35
	10.3 Werbeanlagen.....	36

10.4 Gestaltung von Abstellflächen, raumbildenden Nebenanlagen und Carports.....	36
10.5 Stützmauern, Abgrabungen.....	36
10.6 Begrünung der nicht überbauten Flächen.....	37
10.7 Einfriedungen.....	37
10.8 Antennen.....	37
10.9 Zahl der notwendigen Stellplätze.....	37
11 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	38
12 Flächenaufstellung.....	40
13 Anlagen.....	41

Entwurf

1 Erfordernis der Planung

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 5 Jahren um etwa 3,5 % auf ca. 42.100 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen. Betrachtet man diesen Zeitraum und die Prognosen zur Einwohnerentwicklung, ist mit einem weiteren jährlichen Zuwachs von rund 500 Einwohnerinnen und 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 kleineren Baugebiet am westlichen Rand der Siedlungsstruktur Tüngentals an der Altenhausener Straße strebt die Stadt die Entwicklung eines Wohngebiets im Norden des Teilorts an.

Damit soll aufgrund der anhaltenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Nordwesten von Tüngental angrenzend an die „Ramsbacher Straße“ sowie an das Baugebiet Brunnenwiesen, einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuchs vorzubereiten und mit Aufstellung des Bebauungsplans die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung eines Wohngebiets in Tüngental zu schaffen. Mit der Ausweisung des Wohngebiets soll eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage im Anschluss an das Wohngebiet „Brunnenwiesen“ nach Norden erfolgen.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs (erstellt durch das Planungsbüro schreiberplan, Stuttgart) aufgestellt, der eine bauliche Entwicklung mit Familienheimen in Einzel- und Doppelhäusern in Ergänzung mit Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von Wohnraum vorsieht.

Die Planung entspricht dem Leitbild „Schwäbisch Hall 2025“. Durch Familien mit Kindern als wichtige Nachfragegruppe tragen diese zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur bei.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,43 ha und liegt am nördlichen Siedlungsrand des Teilorts Tüngental der Stadt Schwäbisch Hall. Das Plangebiet grenzt im Südosten und Osten an den Siedlungsbereich bzw. an das bestehende Wohngebiet „Brunnenwiesen“ an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Tüngental:

Flst.-Nr.: 682 (teilweise), 703 (Ramsbacher Straße), 703/6 (teilweise, Ramsbacher Straße), 791, 792, 794, 796/50, 796/65 (teilweise), 810 (teilweise), 832 (teilweise), 838/16, 838/26, 842/3.

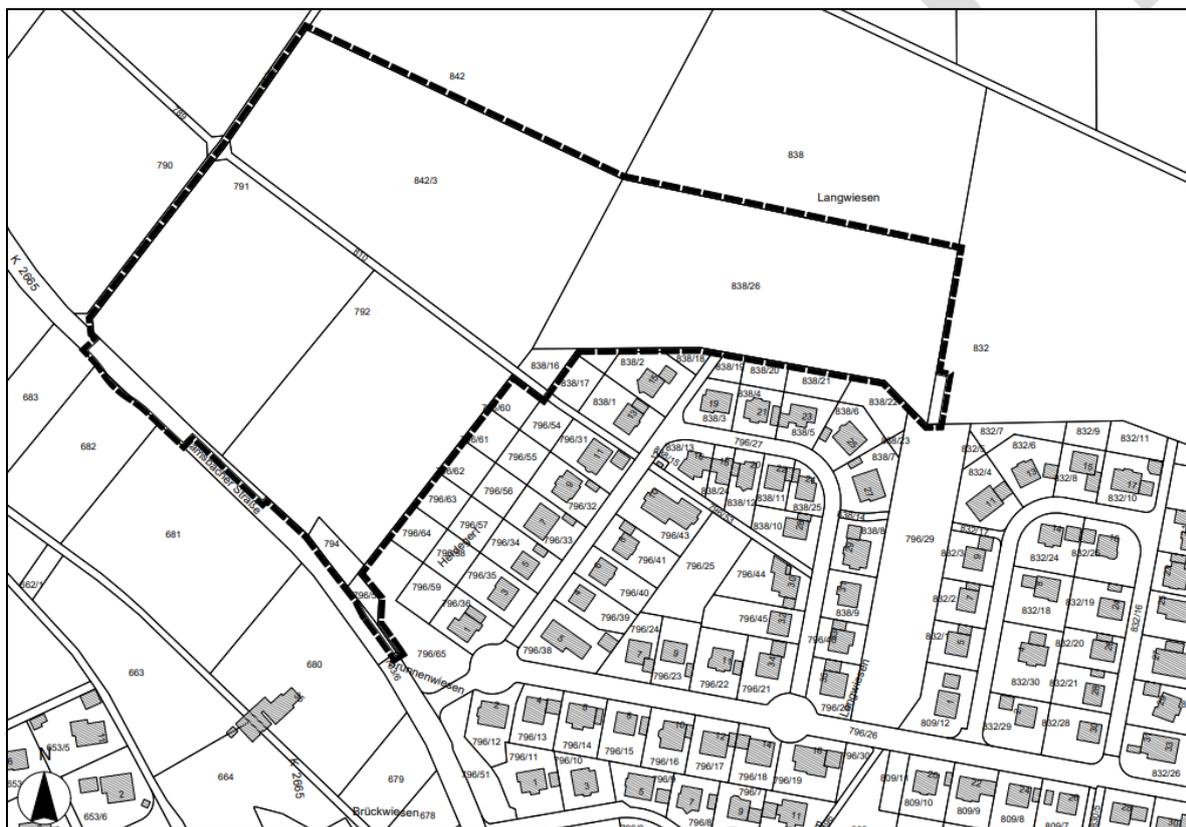


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2013-03 „Langwiesen“, genordet, ohne Maßstab

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird zusammen mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im regulären Verfahren gemäß Baugesetzbuch und Landesbauordnung Baden-Württemberg mit Durchführung einer Umweltprüfung und mit Umweltbericht aufgestellt.

Am 27.04.2022 hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Hall den Städtebaulichen Entwurf für das Wohngebiet „Langwiesen“ als Grundlage für den gleichnamigen Bebauungsplan beschlossen. In gleicher Sitzung erfolgte auch der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Damit wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 02.05. bis einschließlich 27.05.2022.

Dieser Absatz wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

Regionalplanung

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020 ist Schwäbisch Hall als Mittelzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt der Landesentwicklungsachsen von Stuttgart bzw. Heilbronn nach Würzburg und Nürnberg. Die Stadt ist Teil des Verdichtungsbereichs im ländlichen Raum und als Siedlungsschwerpunkt definiert.

Der Regionalplan gibt für die Stadt Schwäbisch Hall eine Brutto-Wohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar vor (Ziel des Regionalplans).

Wohneinheiten und Anzahl von Einwohnern

Zieht man die aktuelle Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern je Wohneinheit (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2023) heran, so ergibt sich bei einem Ansatz von 1,5 Wohneinheiten je Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte eine Einwohnerzahl von 3 Einwohnern.

Auf Grundlage der im Planteil als Vorschlag ausgewiesenen Bauplätze und der geplanten Bebauung können ca. 113 Wohneinheiten im Wohngebiet entstehen:

31 Einfamilienhäuser mit je 1,5 Wohneinheiten	=	46 Wohneinheiten
14 Doppelhaushälften mit je 1,5 Wohneinheiten	=	21 Wohneinheiten
<u>5 Mehrfamilienhäuser</u>	=	<u>46 Wohneinheiten</u>
		Summe = 113 Wohneinheiten

Somit entsteht unter Berücksichtigung der Belegungsdichte (s.o.) potenziell Wohnraum für 226 neue Einwohnerinnen und Einwohner. Es sei darauf hingewiesen, dass die Stadt Schwäbisch Hall insgesamt jedoch von einer höheren Anzahl von Einwohnerinnen und Einwohnern im Wohngebiet ausgeht.

Bruttobauland

Die Mindest-Bruttodichte stellt das Verhältnis zwischen der zukünftigen Einwohnerzahl und dem Bruttobauland (Größe in Hektar) dar. Der Städtebauliche Entwurf sieht für das Wohngebiet einen hohen Anteil an Grünflächen vor, die sowohl der Wohnqualität als auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen und zudem eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen sollen. Zudem werden auch Vorgaben übergeordneter Behörden berücksichtigt, Flächen zur Außengebietsentwässerung in den Geltungsbereich einzubeziehen sowie möglichst viele Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets zu verorten, um weitere Außengebietsflächen (insb. mit landwirtschaftlicher Nutzung) zu schonen. Da die anstehenden Böden nur gering wasserdurchlässig sind, wird die Einrichtung mehrerer Regenrückhaltebecken als öffentliche Grünflächen erforderlich.

Grundsätzlich wäre eine Städtebauliche Konzeption ohne diese Grünflächen möglich. In der Folge wären jedoch der Ausbau der Infrastruktur sowie die Inanspruchnahme weiterer Flächen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die ökologischen Effekte der Grünflächen wie die Minderung der Aufheizung etc. wären nicht mehr gegeben. Der Einbezug der Flächen für die Außengebietsentwässerung sowie für die Umgestaltung der Ramsbacher Straße in den Geltungsbereich ist rechtlich nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund ermittelt sich das Bruttobauland unter Abzug der folgenden Flächen aus dem Geltungsbereich:

Flächen für die Außengebietsentwässerung:	- 0,23 ha
Flächen für die Regenrückhaltebecken:	- 0,28 ha
Flächen der Ramsbacher Straße:	- 0,05 ha
Ausgleichsflächen „Grüne Terrassen“:	- 0,08 ha
Private Grünfläche (im Nordosten):	- 0,06 ha
	- 0,70 ha

Damit ergibt sich ein Bruttobauland von $4,4 \text{ ha} - 0,7 \text{ ha} = 3,7 \text{ ha}$

Brutto-Wohndichte

Bezieht man die errechnete Einwohnerzahl von 226 auf das Brutto-Bauland von 3,7 ha, so ergibt sich eine Brutto-Wohndichte von 61 Einwohnern pro Hektar. Damit werden die oben genannten Vorgaben der Regionalplanung erreicht.

Raumnutzungskarte des Regionalplans

Der Geltungsbereich ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans teilweise als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und teilweise als Weißfläche ohne regionalplanerische Ziele und Grundsätze dargestellt. Im Süden und Osten grenzen direkt Siedlungsflächen an.

Regionalplanerische Ziele und Grundsätze stehen der Planung somit nicht entgegen.

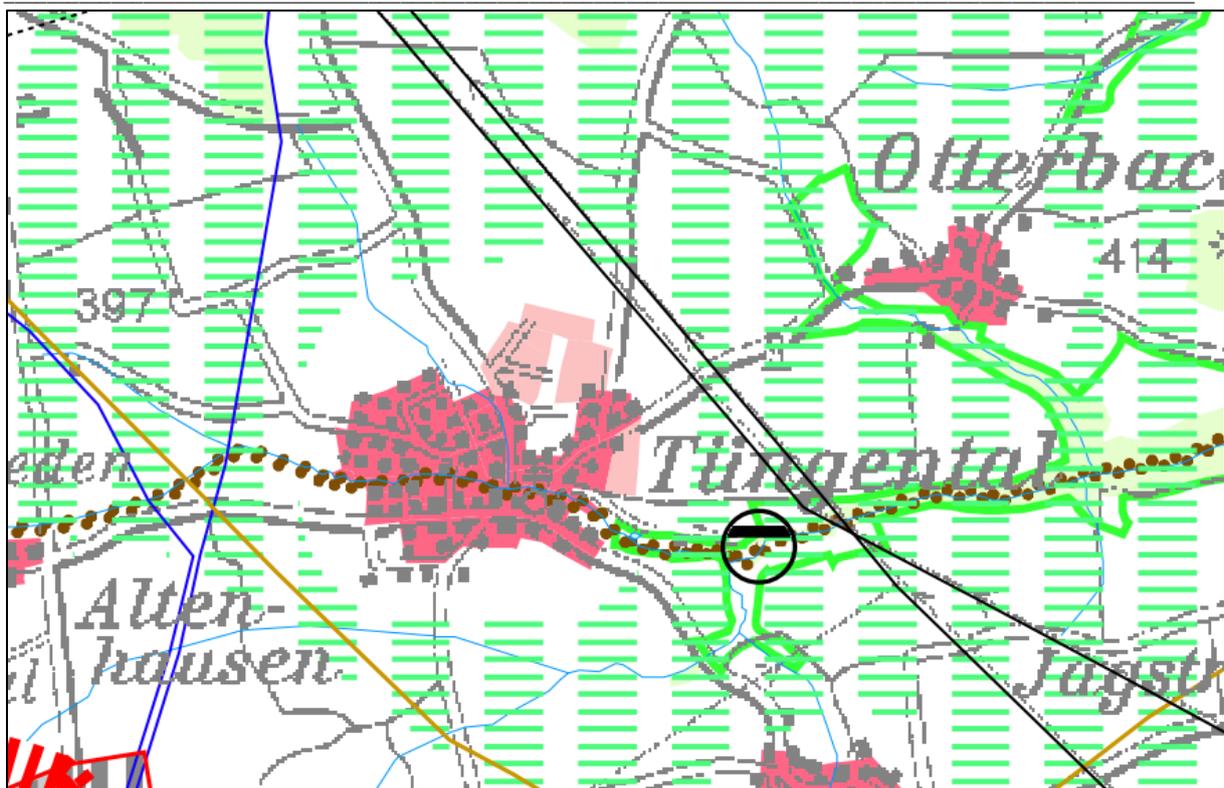


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte für Schwäbisch Hall (Quelle: Region Heilbronn-Franken).

Entwurf

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall, rechtskräftig seit dem 19.11.2015, stellt für das Plangebiet zwei geplante Wohnbauflächen und im nordwestlichen Bereich in Teilen auch landwirtschaftliche Fläche dar. Die beiden für die Planung ausgewiesenen Wohnbauflächen haben eine Größe von ca. 4,2 ha. Mit einer Größe von ca. 4,4 ha ist Geltungsbereich des Bebauungsplans damit ca. 10 % größer als die im FNP dargestellten Wohnbauflächen (Planung).

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen gebietsscharf aus, jedoch nicht parzellenscharf. Damit gilt der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Annahmen des Flächennutzungsplans von 39.433 EW im Zielhorizont 2023 wurden bereits um über 2.500 EW überschritten, ohne dabei jedoch alle Flächenpotenziale des FNP ausgeschöpft zu haben. Die Stadt hat die vorhandenen Flächenpotenziale somit sehr effizient genutzt.

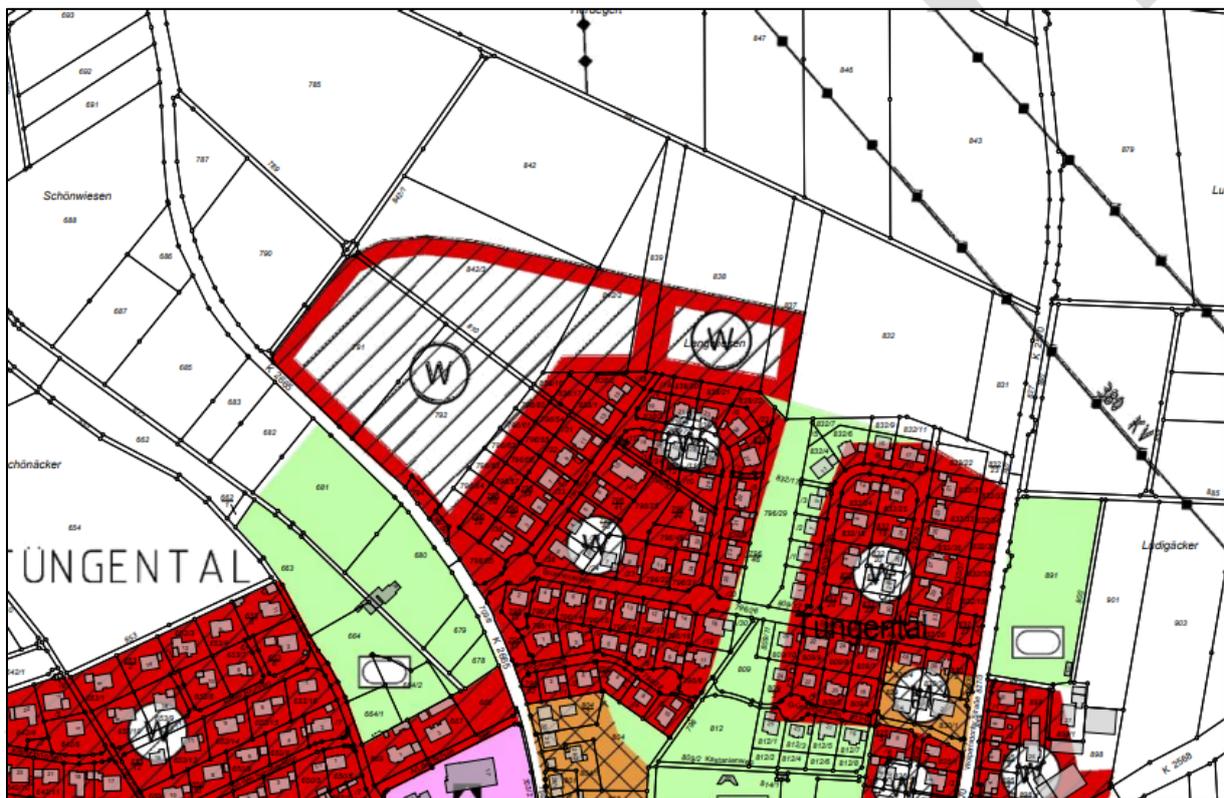


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwäbisch Hall

Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert in Teilbereichen den Geltungsbereich den bestehenden und unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2013-02/02 „1. Änderung Brunnenwiesen“. Dabei handelt es sich um zwei Bereiche (Flurstück Nr. 838/16 und 796/50) entlang der östlichen Gebietsgrenze, für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche festgesetzt sind.

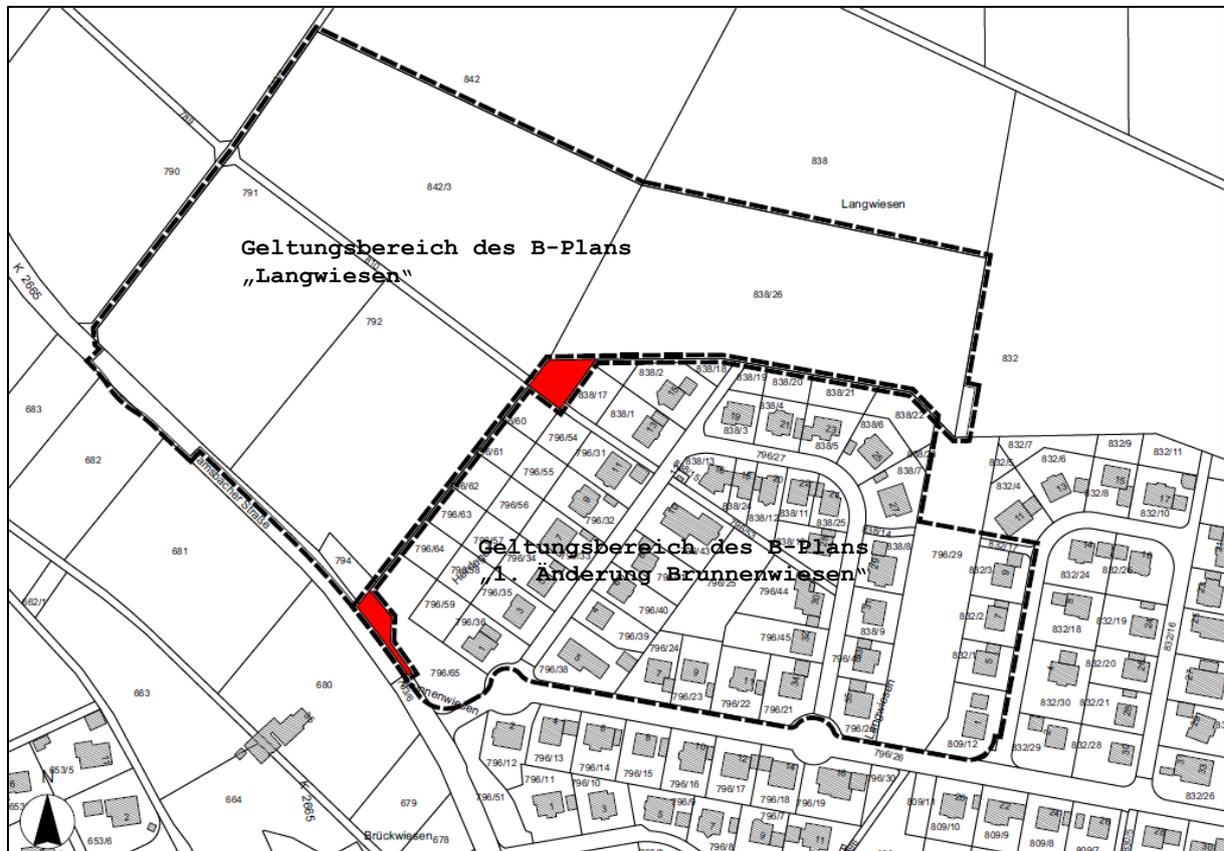


Abbildung 4: Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2013-03 „Langwiesen“ mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 2013-02/02 „1. Änderung Brunnenwiesen“, genordet, ohne Maßstab

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie von FFH-Gebieten. Teile des landesweiten Biotopverbunds liegen im südwestlichen Teil des Plangebiets. Der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald beginnt erst in größerer Entfernung. Im Gebiet sind keine Biotop- oder Naturdenkmale vorhanden.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete überlagern das Plangebiet nicht.

Kulturdenkmale, Archäologie

Hinweise auf archäologische Denkmale, Bodendenkmale oder sonstige Kulturdenkmale innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.

Baugrund und Geotechnik, Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese wird bereichsweise von holozänen Abschwemmassen und Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurde ein Baugrundgutachten erstellt und im Rahmen dessen drei Kernbohrungen und sechs Bohrsondierungen im Rammkernbohrverfahren ausgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Geotechnischen Bericht, erstellt durch Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG aus Aalen vom 11.10.2022 (s. Anlage 6), dargelegt.

Gemäß den Bohrungen lässt sich festhalten, dass unterhalb des humosen Oberbodens folgende Schichten anzutreffen sind: Deck- und Lösslehme und bindige Verwitterungsböden (Schluff/Ton und Ton), kiesig/steinige Verwitterungsböden, Festgestein / Tonmergelstein, Tonstein und Kalkstein.

Bei Bauvorhaben ist mit Erschwernissen (Erfordernis von Stemm-, Meißel-, Fräsarbeiten etc.) für das Lösen von Festgestein (Wechselagerung von Tonmergelsteinen, Tonsteinen und Kalksteinen) zu rechnen. Es werden zudem erhöhte Anforderungen bezüglich des Wiedereinbaus gestellt. Die oberflächennah anstehenden bindigen Böden sind für den Wiedereinbau erfahrungsgemäß nur nach Aufbereitung (Zerkleinerung, Trocknung, Wasserzugabe, Bindemittelbeigabe o.ä.) geeignet.

Grundwasser wurde im Zuge der Erkundungen im Juli und August 2022, auch in Form von Sicker- oder Staunässe nicht angetroffen. Die anstehenden bindigen Erdstoffe sind sehr gering wasserdurchlässig und wirken wasserstauend, womit hauptsächlich ein oberflächlicher Abfluss von Niederschlagswasser stattfindet. Dennoch können jahreszeitlich und witterungsbedingte Wasserführungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Untersuchungen um punktuelle Aufschlüsse handelt und Abweichungen vom beschriebenen Befund nicht ausgeschlossen werden können, womit eine ständige und sorgfältige Kontrolle der bei den Erd- und Gründungsarbeiten angetroffenen Verhältnissen und ein Vergleich zu den Ergebnissen und Folgerungen im Baugrundgutachten unerlässlich sind.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Das vorliegende Baugrundgutachten ersetzt nicht die objektbezogenen Untersuchungen. Spätestens bei Baubeginn ist vom Baugrundsachverständigen die Übereinstimmung der tatsächlichen Baugrundverhältnisse mit den Angaben des Gutachtens im Rahmen einer Sohlabnahme zu prüfen.

Kampfmittel

Zur Ermittlung von Anhaltspunkten für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Das Gutachten der UXO PRO Consult vom 18.07.2022 kommt zum Ergebnis, dass für das Plangebiet und seinen Nahbereich der Verdacht zum Vorhandensein von Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg durch die Luftbildauswertung bestätigt wurde (s. Anlage 7).

Für das gesamte Erkundungsgebiet soll eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst erfolgen. Bis zu einer Kampfmittelräumung bzw. Freigabebescheinigung der Fläche sollten keine Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden.

Eine entsprechende Kampfmittelsondierung mit anschließender Räumung und Freigabebescheinigung wird im Spätsommer 2024 erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass vor Erschließung des Baugebiets eine Freigabebescheinigung für das Gebiet vorliegt.

Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten und Altlastenstandorte ist im Plangebiet nicht bekannt.

Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall Hessental (Adolf Würth Airport)

Südwestlich des Plangebiets liegt in ca. 1,5 km Entfernung (Luftlinie) der Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall Hessental (Adolf Würth Airport). Er wird als Geschäfts- und Luftsportflugplatz genutzt.

Die schalltechnische Einwirkung durch Fluglärm wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose (s. Anlage 4) untersucht. Die Beurteilung kommt zum Ergebnis, dass in Bezug auf den Fluglärm keine Bedenken gegen die Planung und Realisierung der Wohnbebauung bestehen (s. Ziff. 7, Immissionsschutz).

Am Adolf Würth Airport befinden sich auch der Sonderlandeplatz Weckrieden, der dem Freizeit- und Sportflug dient. Er wird vorwiegend für Ultraleichtflugzeuge, Motorsegler und Segelflugzeuge benutzt. Neben dem Segelflug findet auch Motorflug in eingeschränktem Umfang statt. Die im Vergleich zu den Flugbewegungen des Adolf Würth Airports geringen Bewegungen auf dem Sonderlandeplatz Weckrieden führen nicht zu einer signifikanten Zunahme der Fluglärmimmissionen mit der Folge einer Überschreitung der maßgeblichen Planungsrichtpegeln.

Beschreibung der Bestandssituation

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Teilfläche von ca. 0,9 ha stellt sich als Grünland mit zehn Obstbäumen dar.

Das Plangebiet lässt sich in einen westlichen und östlichen Bereich unterteilen; der westliche Bereich schließt westlich an das bestehende Wohngebiet „Brunnenwiesen“ an und wird im Südwesten von der Ramsbacher Straße begrenzt. Der östliche, schmalere Bereich schließt direkt nördlich an das Gebiet „Brunnenwiesen“ an.



Abbildung 5: Überlagerung des Geltungsbereichs mit dem Luftbild, genordet, ohne Maßstab. Quelle: Kartendienst des LUBW

Der nach Süden abfallende Geländerücken überwindet in Nord- und Südrichtung eine Höhendifferenz von etwa 10 Metern (398 m üNN bis 396 m üNN). Der Hochpunkt liegt dabei ganz im Norden (bzw. Nordwesten) des Gebiets. Zur Ramsbacher Straße bildet das Gebiet eine Böschung aus.

Das benachbarte Wohngebiet „Brunnenwiesen“ ist in seinen Randbereichen von überwiegend eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Satteldach geprägt. Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich private Gartenflächen. Ganz im Norden des Wohngebiets ist ein Graben zur Ableitung von Außenbereichswasser angelegt.

Die Ramsbacher Straße (K 2665) erschließt den Teilort von Norden. Südlich von ihr liegt der Sportplatz Tüngental auf Höhe des Plangebiets.

Die Flächen des Plangebiets „Langwiesen“ befinden sich vollständig im Eigentum der HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft.

4 Flächenbedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Die Stadt Schwäbisch Hall entwickelt sich seit Jahren als attraktiver Wohnstandort weiter und weist einen über alle Prognosen hinausgehenden Einwohnerzuwachs auf. So hat die Stadt Schwäbisch Hall die vom Statistischen Landesamt für das Jahr 2034 vorausberechnete Bevölkerungszahl (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020, Variante oberer Rand von 42.065 EW), bereits im Oktober 2022 erreicht (42.023 EW).

Auch die Annahmen des Flächennutzungsplans von 39.433 EW im Zielhorizont 2023 wurden bereits um über 2.500 EW überschritten, ohne dabei jedoch alle Flächenpotenziale des FNP ausgeschöpft zu haben. Die Stadt hat die vorhandenen Flächenpotenziale somit sehr effizient genutzt. Zur Schaffung von Wohnraum hat die Stadt in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen innerstädtische Flächen zu aktivieren. So werden beispielsweise auf den etwa 4 ha umfassenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Schwäbisch Hall Mischbauflächen mit Geschossbau und einer Brutto-Wohndichte von deutlich über 60 EW/ha entwickelt. Weitere Beispiele sind die in der Entwicklung befindlichen Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums (Gebiet „Im Lehen“) mit Geschosswohnungsbau mit 160-170 Wohneinheiten und einer Brutto-Wohndichte von etwa 180 EW/ha oder das Krone-Areal in Hessental mit Geschosswohnungsbau und einer Brutto-Wohndichte von etwa 116 EW/ha.

Ferner liegt seit 2014 ein Innenentwicklungskonzept für den Teilort Tüngental vor.

Trotz dieser Bemühungen fehlen Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Verschiedene, theoretisch vorliegende Innenentwicklungspotenziale scheitern zudem an mangelndem Zugriff auf private Flächen. Im vorliegenden Fall bestehen zudem keine innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten in vergleichbarem Flächenumfang.

Der Teilort Tüngental besteht aus weiteren fünf Weilern, welche jedoch keine neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan aufweisen. Um eine weitere Siedlungsentwicklung im Teilort zu ermöglichen, bleibt lediglich die Entwicklung der einzigen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, das Neubaugebiet „Langwiesen“.

5 Städtebauliches Konzept

Der Städtebauliche Entwurf mit Stand vom 10.05.2021 und seine Weiterentwicklung, erstellt durch das Büro schreiberplan Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur GmbH aus Stuttgart, bilden die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Diesem ging die Erarbeitung von Strukturskizzen in vier Hauptvarianten voraus, welche sich im Grundsatz bezüglich der Erschließungs- und Baukonzeption unterschieden. Nach Festlegung auf die Variante 3, welche eine Haupterschließungsstraße und die Anordnung der Bebauung in mehreren „Wohnhöfen“ vorsah, wurde der Städtebauliche Vorentwurf erstellt und aus diesem der Entwurf entwickelt. Im Folgenden werden die wesentlichen Entwurfselemente des Städtebaulichen Entwurfs sowie die weiteren Fachplanungen beschrieben, die in diesen integriert sind.

Erschließung

Mittels einer Stichstraße als Haupterschließungsstraße, die an die Ramsbacher Straße (K 2665) anbindet und senkrecht zu den Höhenlinien angelegt ist, wird das Wohngebiet funktionstüchtig und wirtschaftlich erfasst. Bei späterem Bedarf kann die Straße nach Osten und Norden erweitert werden (Freihalteflächen werden vorgesehen). Diese Stichstraße bildet eine Wohnsammelstraße und kann die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre aufnehmen. Eine zusätzliche Stichstraße im südlichen Bereich bindet einen Wohnhof mit Mehrfamilienhäusern an die Haupterschließung an. Öffentliche Parkierung (insgesamt 23 Parkstände) wird entlang dieser beiden Straßen angeboten.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt überwiegend über private Stichstraßen und teilweise über Platzbereiche, um welche sich die Gebäude hofartig gruppieren (Wohnhöfe) und so private Nachbarschaften ausbilden. Die Mehrfamilienhausbebauung im Süden wird unter Ausnutzung der Hangsituation direkt von der Ramsbacher Straße mittels einer Tiefgarage erschlossen. Ein ausreichend dimensionierter Zufahrtsbereich verhindert Rückstau auf der Kreisstraße. Diese Kreisstraße wird durch Versetzen des Ortseingangsschildes weiter nach Norden zur Gemeindestraße. An der nördlichen Einfahrt nach Tüngental soll eine Mittelinsel zur Verkehrsberuhigung vorgesehen werden.

Das geplante Wohngebiet „Langwiesen“ wird getrennt vom Gebiet „Brunnenwiesen“ erschlossen, sodass Durchgangsverkehr in der Straße Herdegert vermieden wird. Die hier ursprünglich für eine nördliche Erweiterung vorgesehene Fläche wird durch einen Poller gesperrt und kann bei Bedarf als Notzufahrt genutzt werden. Die fußläufige Anbindung ist jedoch jederzeit gewährleistet.

Entlang der Haupterschließungsstraße verläuft ein durchgehender Fuß- und Radweg durch das gesamte Wohngebiet. Der bestehende Fuß- und Radweg aus dem Gebiet „Brunnenwiesen“ wird aufgenommen und nach Westen verlängert. Mit zusätzlichen Wegen wird eine gute Durchquerung des Gebiets erreicht. Nahezu alle Wege verlaufen durch Grünzüge bzw. sind durch Grünstreifen von Fahrwegen abgesetzt. Diese Grünzüge bzw. „grüne Achsen“ gliedern als „Langwiesen“ das Wohngebiet und bieten auf multifunktionalen Flächen Aufenthaltsqualitäten mit Spiel- und Bewegungsangeboten.

Die nächstgelegene Haltestelle „Tüngental Schule“ befindet sich an der Veinauer Straße an der Schule im Bereich der Einmündung mit der Ramsbacher Straße. Hier verkehrt die Linie 5, welche Tüngental an die Innenstadt Schwäbisch Halls im 30-Minuten-Takt anbindet. Durch den geplanten Fußweg ist eine angemessene fußläufige Erreichbarkeit gegeben.

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht im gesamten Gebiet die Ausbildung von Wohnhöfen mit Wohngebäuden als Einfamilien- und Doppelhäuser vor, welche sich „windmühlenartig“ zu einem Hof gruppieren. Entlang der Straßen kann so eine lebendige Rhythmisierung von wechselseitig trauf- und giebelständigen Gebäuden erreicht werden. Die Zufahrten zu den Wohnhöfen werden durch Baumpakete – mit unterschiedlichen Baumarten – betont. Insgesamt soll ein stark begrünter Straßencharakter entstehen. Eine Parkierung auf der Straße soll nicht stattfinden. Im nördlichen Bereich wird ein Anger mit straßenseitiger Bebauung ausgebildet.

Im südlichen Plangebiet werden mehrere Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dach vorgeschlagen, von denen drei durch eine gemeinsame Tiefgarage bedient werden können. Die Mehrfamilienhäuser sind zweigeschossig und verfügen über ein ausgebautes Satteldach.

Die übrigen Gebäude sind gestalterisch an den Randbereichen – im Übergang zu Landschaft – in der Ausformung eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen (1,5-geschossig). Im mittleren Bereich werden die Einfamilienhäuser mit zwei Geschossen zuzüglich eines ausgebauten Satteldachs vorgeschlagen. Die private Parkierung erfolgt direkt auf dem Grundstück.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf (13.12.22), genordet, ohne Maßstab

Insgesamt sind etwa 46 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und etwa 67 Wohneinheiten in Einzelhäusern realisierbar. Es kann somit Wohnraum für etwa 250 bis 300 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden.

Grünordnung

Das Begrünungskonzept sieht vor, die zehn Wohnhöfe mit jeweils einem eigenen Begrünungskonzept anzulegen und damit jedem Hof eine eigene Identität zu geben. Die Haupteerschließungsstraße wird alleinartig ausgestaltet und von blütenreichen Wiesenflächen sowie Heckenpflanzungen begleitet. Die erforderlichen Rückhaltebecken werden naturnah mit Bäumen, Sträuchern und Stauden ausgebildet, Natursteinmauern sichern die hangigen Seitenbereiche. Der besondere Naturraum der Streuobstwiese soll durch Pflanzvorgaben im Gebiet sowohl in den privaten Wohnhöfen als auch auf in den „grünen Terrassen“ am Gebietseingang aufgegriffen werden.

Zusammen mit dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan (GOP, s. Anlage 2) erstellt. In diesem sind die geplanten grünordnerischen Ziele und Maßnahmen sowie das Begrünungskonzept für die öffentlichen und privaten Flächen dargestellt und erläutert. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen sind – soweit dies planungsrechtlich möglich ist – in den Bebauungsplan aufgenommen und erlangen dadurch Verbindlichkeit. Bei den nicht übernommenen Maßnahmen für öffentliche Grünflächen bindet sich die Eigentümerin an ihren eigenen Grünordnungsplan.

Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung und Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen

Die erforderliche Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellt und an die bestehende Struktur in Tüngental angeschlossen.

Es ist nicht beabsichtigt, das Gebiet mit Gas zu versorgen. Die Wärmeversorgung der einzelnen Haushalte soll somit alternativ zur Gasheizung z.B. durch Pelletheizungen, solarunterstützte Systeme aber auch Wärmepumpen erfolgen.

Löschwasserversorgung

Um im Brandfall eine Brandbekämpfung zu gewährleisten und die Versorgung mit Löschwasser sicherzustellen, wird die Einrichtung eines Löschwasserbehälters innerhalb des Gebiets erforderlich. Dieser soll unterirdisch innerhalb von öffentlichen (Verkehrs-) Flächen im Gebiet verortet werden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem mit einem Leitungssystem aus Abwasser- und Regenwasserleitungen.

Das anfallende Schmutzwasser der einzelnen Baugrundstücke wird über Hausanschlussleitungen einem Schmutzwasserkanal in den Planstraßen zugeleitet. Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in den Schmutzwasserleitungen im freien Gefälle zur Ramsbacher Straße hin abgeleitet. Von dort wird längs zur Ramsbacher Straße ein neuer Abwasserkanal verlegt, der auf Höhe der Einmündung Brunnenwiesen-Straße an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen wird. Die Klärung erfolgt auf der Sammelkläranlage in Tüngental.

Sämtliches Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen sowie befestigten Hofflächen wird getrennt über die Regenwasserleitungen aus dem Gebiet abgeleitet.

Das für die gesamte Bebauung erforderliche Rückstauvolumen, wird in drei offenen Regenrückhaltebecken bereitgestellt. Über einen Drosselschieber/Plattenschieber wird die Drosselwassermenge am Ende des Stauraumes eingestellt. Für die drei Regenrückhaltebecken werden gem. Entwässerungskonzeption unterschiedliche Abflussdrosselungen vorgesehen. Nach dem Geologischen Bericht sind die anstehenden bindigen Erdstoffe sehr gering wasserundurchlässig und wirken defacto wasserstauend. Deshalb kann Niederschlagswasser nur in geringer Menge in den RRB versickern. Die Regenwasserkanäle aus dem westlichen und zentralen Rückhaltebecken werden an einen neuen Kanal in der Ramsbacher Straße angeschlossen. Dieser führt zum bestehenden Kanal im Bereich des Parkplatzes bei der Tennisanlage.

Außengebietsentwässerung, Hangwasser

Nordöstlich des Baugebietes befinden sich mittelsteil zum Baugebiet hin geneigte landwirtschaftliche Flächen, von denen bei Starkregen Hangwasser ins Plangebiet abfließt. Zum Schutz des Wohngebiets im Starkregenfall wird entlang der nordöstlichen Grenze ein Graben mit Wall angelegt. Über den Graben wird verhindert, dass von außen einfließendes Oberflächenwasser in das Baugebiet einfließen kann. Die Ableitung des Außenwassers erfolgt im Osten über den bestehenden Entwässerungsgraben im Baugebiet Brunnenwiesen zum RRB Brunnenwiesen.

Für den nordwestlichen Bereich findet die Ableitung auch über eine Entwässerungsmulde längs zum bestehenden Feldweg statt. Das Wasser wird von hier in eine Versickerungsmulde geleitet, in der Wasser aus dem Außenbereich gepuffert bzw. versickert werden soll. Das Wasser soll möglichst in der Fläche gehalten werden damit Verdunstungskälte zum Kühlen der Luft entsteht. In der Versickerungsmulde sollte auch Wasser stehenbleiben, damit bei hohen Temperaturen Verdunstungskälte zum Kühlen der Luft entsteht (Stichwort Schwammstadt). Der Notüberlauf der Versickerungsmulde wird an die geplante Entwässerungsmulde angeschlossen. Die Versickerungsmulde wird nicht als Rückhalteraum eingerechnet.

Entlang des östlichen Gehwegs soll in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 7 zudem eine „Mauer“ vorgesehen werden, die den Abfluss von Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke verhindert. Es ist beabsichtigt, hier einen ca. 4 cm hohen Randstein auszubilden, der diese Funktion übernimmt.

6 Artenschutz

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets bzw. des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro GEKOPLAN aus Oberrot erstellt (s. Anlage 3).

Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Planung Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten ausgelöst werden können. Um die Erfüllung von diesen Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind artenschutzrechtliche "Ausgleichsmaßnahmen" zu ergreifen. Für die betroffene Tierartengruppe der Vögel werden in der saP Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgeschlagen, die die Beeinträchtigungen geschützter Tierarten ausgleichen können. Diese sind in den Bebauungsplan als Hinweis eingearbeitet.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und der Baufelddräumung sowie der Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeit es zu keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

7 Immissionsschutz

7.1 Lärm

Das Plangebiet ist durch folgende Lärmimmissionen betroffen:

- Sport-/ Freizeitlärm von den gegenüberliegenden Sportanlagen,
- Straßelärm durch den Verkehr der Ramsbacher Straße,
- Fluglärm Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall Hesselal.

Das Ingenieurbüro Kurz & Fischer aus Winnenden erarbeitete eine Schallimmissionsprognose, in welcher die oben genannten Immissionen sowie Lärm von elektrischen Freileitungen untersucht wurden. Dabei wurden die Ein- und Auswirkungen auf die vorgesehenen schützenswerten Nutzungen ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse sind in Gutachten Nr. 13861-01 vom 13.04.2023 dargelegt und sind im Folgenden zusammengefasst.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen. Zur Berechnung der einwirkenden Lärmbelastungen wird die zukünftige Verkehrsbelastung mit Prognosejahr 2035 betrachtet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den Fassaden der geplanten Gebäude (gem. Städtebaulichem Entwurf), die zur Ramsbacher Straße orientiert sind, Geräuscheinwirkungen von bis zu 64 dB(A) am Tag und von 55 dB(A) in der Nacht eintreten und damit die o.g. Orientierungswerte überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen (s. Ziff. 8.15). Werden die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz wie passive Schallschutzmaßnahmen, Grundrissorientierung und der Einbau von Lüftungseinrichtungen, so können die Orientierungswerte eingehalten werden.

Die geplante Bebauung erzeugt selbst ebenfalls Verkehr. Es wird mit etwa 500 Fahrten je 24 h gerechnet. Nach Aussagen in der Schallimmissionsprognose können die daraus resultierenden geringfügige Erhöhung der Werte als unerheblich bezeichnet werden.

Sportlärm

Durch die Sportlärmgeräusche ausgehend vom Sportplatz südlich des Plangebiets kommt es zur Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Die Überschreitungen betreffen die erste Baureihe der geplanten Gebäude in den Ruhezeiten an Sonntagen (13 bis 15 Uhr). Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen (s. Ziff. 8.15).

Fluglärm

Die schalltechnische Beurteilung von Fluglärmimmissionen kommt zum Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht gegen die Planung und Realisierung der Wohnbebauung keine Bedenken bestehen.

Eine Belastung durch Fluglärm im Plangebiet wurde ebenfalls geprüft, es findet jedoch keine Lärmbelastung der geplanten Bebauung statt. Die erforderlichen Lärmwerte werden deutlich unterschritten.

Lärm durch elektrische Freileitungen

Durch die Freileitung im nordöstlichen Bereich findet keine Lärmbelastung der geplanten Bebauung statt. Die erforderlichen Lärmwerte (Anlagenlärm) werden deutlich unterschritten.

7.2 Elektromagnetische Felder

Aufgrund der Nähe zu den nordwestlich verlaufenden Freileitungen (110 und 380 kV) wurde ein Gutachten für elektromagnetische Felder beim TÜV Süd in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 14.07.2020 (s. Anlage 5) kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der gewünschten Wohnentwicklung und den bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit elf Teilgebieten WA 1, WA 2a/ WA 2b, WA 3 bis WA 10 festgesetzt. Die Unterteilung in Teilgebiete erfolgt entsprechend den geplanten Wohnhöfen – jeder Hof ist ein eigenes Teilgebiet mit einem eigenen Begründungskonzept. Die zulässigen Nutzungen unterscheiden sich in den Teilgebieten jedoch nicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zielen auf eine Stärkung der Wohnnutzung (Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs) und die Schaffung von Wohnqualität im Plangebiet hin. Abweichend von den Regelungen des § 4 BauNVO werden in diesem Sinne die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Dem gleichen Ziel dient auch der Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Diese Nutzungen entsprechen zudem nicht der gewünschten Gebietscharakteristik.

Des Weiteren wird die Errichtung von Wohnungen in Kellergeschossen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 7 BauNVO), da diese regelmäßig mit einer eingeschränkten Wohnqualität einhergehen. So werden für die Herstellung einer natürlichen Belichtung umfangreiche Eingriffe ins Erdreich mit Geländeabfangungen erforderlich.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Sinne des § 4 BauNVO zulässig. Damit wird im Gebiet u.a. auch die Unterbringung einer Kinderbetreuung ermöglicht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Grundflächenzahl GRZ

Die in allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO bezogen auf ein Allgemeines Wohngebiet.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2b, WA 3 bis WA 10, in welchen überwiegend eine Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist, darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden. Diese Obergrenze entspricht dem gewünschten Charakter des Gebiets mit ausreichend großen privaten Freiflächen. Gleichzeitig wird damit einer zu hohen Versiegelung begegnet.

Im Allgemeinen Wohngebiete WA 2a darf die GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Für eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke und eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus ist diese Überschreitung erforderlich, um hier die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage zu ermöglichen und damit die oberirdischen Flächen zugunsten der Wohnqualität freizuhalten. Im Wohngebiet WA 1 sollen zwar mehrere Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, jedoch ist hier aufgrund der zukünftigen Grundstücksgröße eine Beschränkung der Überschreitung auf 0,6 ausreichend, um auch eine Tiefgarage zu ermöglichen.

Zahl der Vollgeschosse, First- und Traufhöhe für Satteldächer

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhe, Wandhöhe) soll die gewünschte Bebauungsstruktur mit einer harmonischen Einfügung der Gebäude in die geplanten und angrenzenden Strukturen ermöglicht werden.

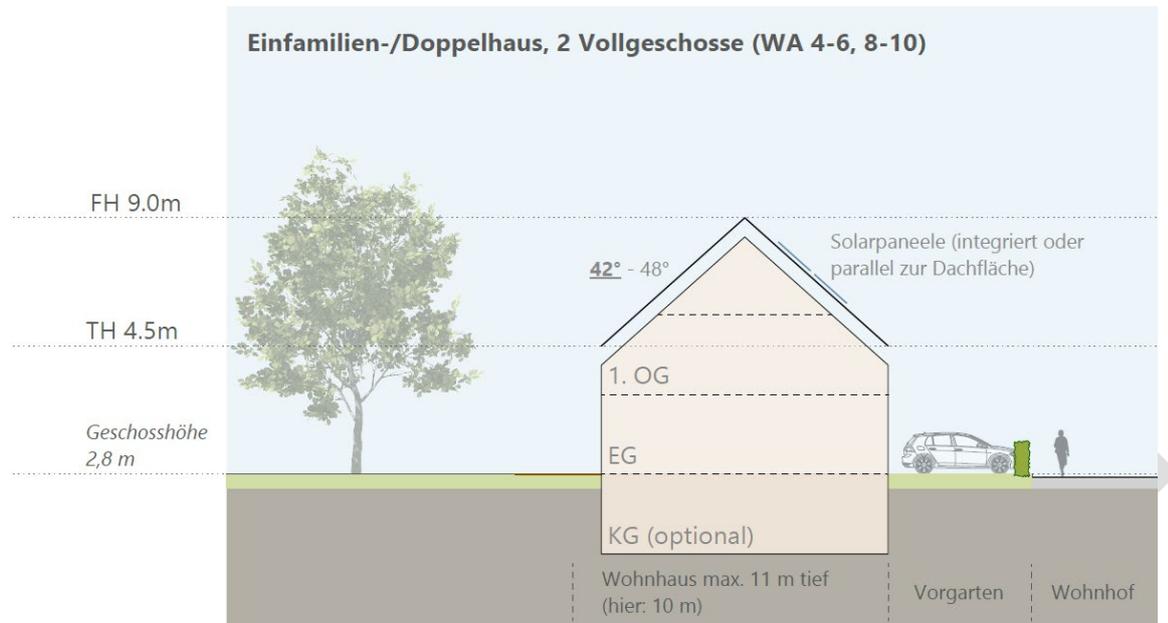
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Städtebaulichem Entwurf differenziert festgesetzt. Für den Bereich, welcher überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden soll, werden maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht. Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 an der Ramsbacher Straße sind Gebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen zu errichten. Über diese Festsetzung soll zum einen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, zum anderen kann hier eine deutliche Raumkante nach Süden ausgebildet werden und somit eine Abschirmung der dahinter liegenden Bebauung vor Lärm erreicht werden.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) bzw. maximal zulässigen Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Bauweise sowie der Dachneigung wird die Kubatur der Gebäude definiert und im Sinne des Städtebaulichen Entwurfs festgelegt. Gemeinsam mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe kann die Höhenentwicklung des Wohngebiets in Bezug auf die Umgebung definiert werden.

Der Bebauungsplan sieht drei Gebäudetypologien mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen (bezogen auf die jeweilige EFH) vor:

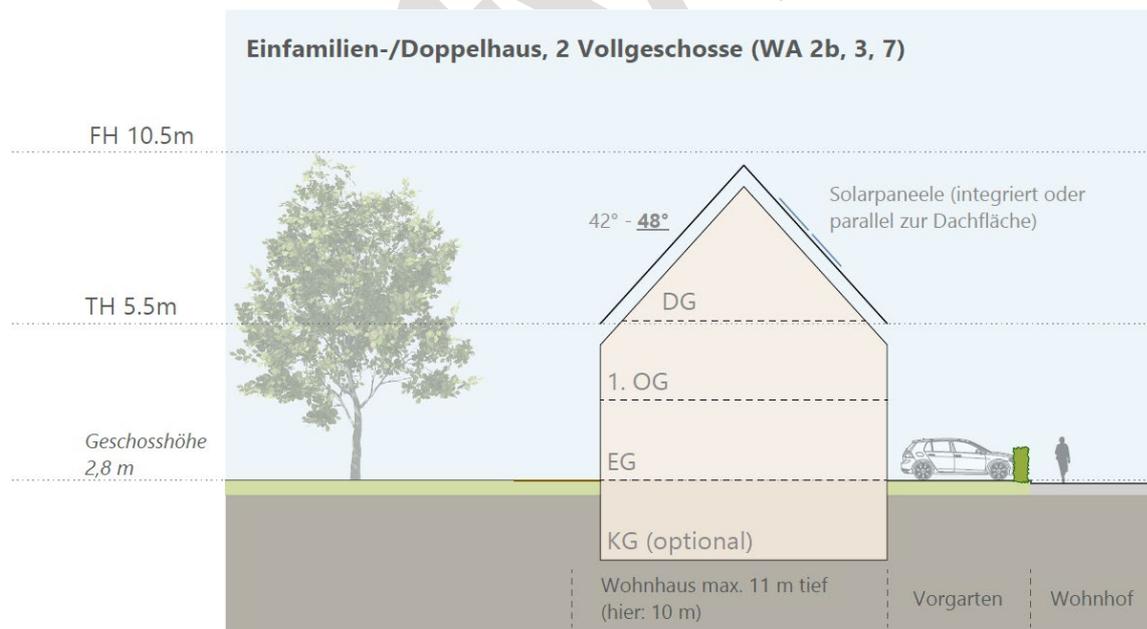
1. Niedrigere Gebäude in den Wohnhöfen am Gebietsrand (1,5-geschossige Erscheinung in WA 4-6, WA 8-10)

FH = 9,0 m TH = 4,5 m



2. Höhere Gebäude in den mittleren Wohnhöfen (2-geschossige Erscheinung in WA 2b, WA 3, WA 7)

FH = 10,5 m TH = 5,5 m



3. Höhere Mehrfamilienhäuser im Süden (2,5-geschossige Erscheinung in WA 1 und WA 2a)

FH = 13,0 m TH = 6,5 m

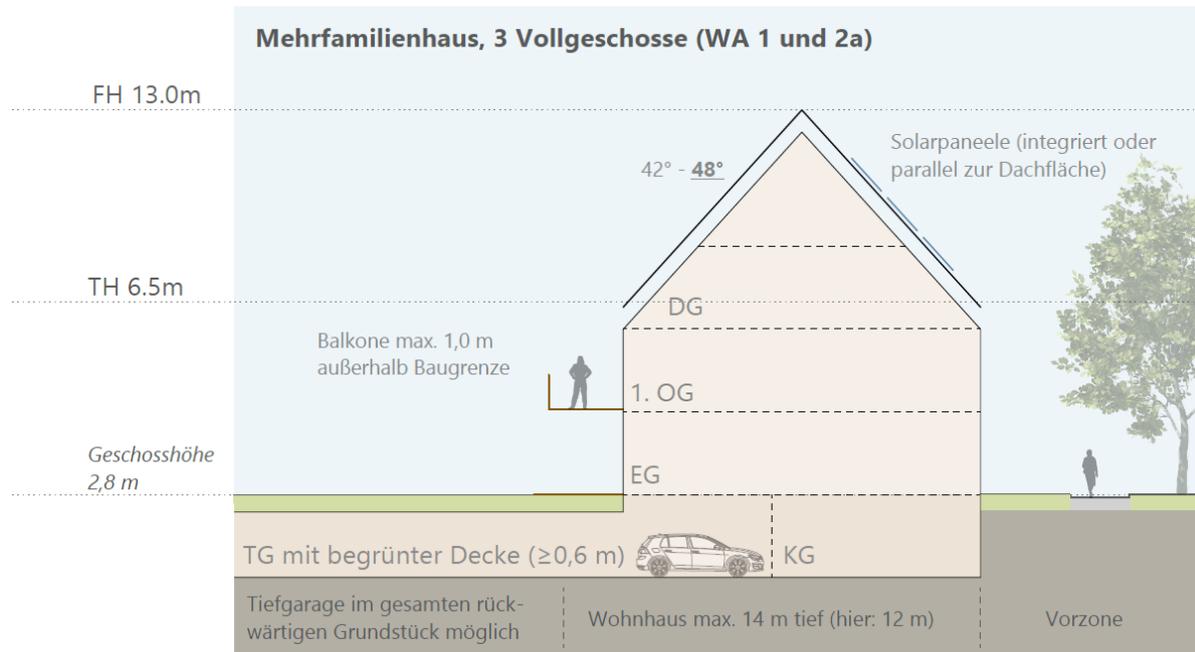


Abbildung 7,8 und 9: Systemschnitte für die geplanten max. Trauf- und Firsthöhen

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 1,5 bzw. 2 Geschossen mit Dach, wie im Städtebaulichen Entwurf vorgesehen, gewahrt wird.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen grundsätzlich Verbindungsbauten möglich sein, die der Reduzierung der Massivität bzw. zur Auflösung von längeren Gebäudeteilen dienen. Die möglichen Verbindungsbauten sollen den Hauptgebäuden untergeordnet sein. Aus diesem Grunde dürfen sie nur mit Flachdach ausgebildet werden und ihre Höhe (Höhe Attika) darf die Trauflinie der zu verbindenden Gebäude nicht überschreiten.

Neben den untergeordneten Verbindungsbauten dürfen auch Vorbauten zur Gliederung von Hauptgebäudeteilen (nicht Zwerchhaus) vorgesehen und mit Flachdach ausgeführt werden. Auch hier darf die Wandhöhe (Höhe Attika) die Trauflinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt als Baugrenzen und Baulinien.

Während die Gebäude innerhalb der Baugrenzen frei platziert werden dürfen, so sind diese im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 nach Norden an die festgesetzte Baulinie heranzurücken. Damit soll die Ausbildung einer Raumkante im „blühenden Anger“ nach Süden und damit die räumliche Fassung des Bereichs

definiert werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 werden Baulinien im Bereich der geplanten traufständigen Gebäude festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass hier die gewünschten Hofsituationen mit zurückgesetzten traufständigen Gebäuden entstehen können. Garagen können auch den Gebäuden vorgelagert innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

Grundsätzlich gelten die Baugrenzen und Baulinien im Geltungsbereich sowohl ober- als auch unterirdisch. Lediglich innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2a gelten sie nur oberirdisch und ermöglichen damit unterirdische Bauwerke bzw. Tiefgaragen für die geplanten Mehrfamilienhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden annähernd gebäudebezogen und mit einem Spielraum zur im Städtebaulichen Entwurf dargestellten Grundfläche festgesetzt. Dies ermöglicht der Bauherrschaft, die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen flexibel zu platzieren, wobei die grundsätzliche städtebauliche Struktur zur Ausbildung von „Hofsituationen“ gewahrt bleibt. Gleichzeitig sind die Baugrenzen so gewählt, dass zu den Straßenflächen Abstände von mind. 2,5 m bzw. 5,0 Metern eingehalten werden.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu platzieren – mit Ausnahme von Einzelgrundstücken bei den Doppelhäusern. Hier sind zusätzliche Flächen für Garagen und Carports festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nur durch Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO wie z.B. Vor- und Anbauten überschritten werden. In den Erdgeschossen ist zusätzlich die Überschreitung durch Terrassenflächen zulässig, um hier die Anordnung von überdachten privaten Außenbereichen in den Gärten zu ermöglichen. Beide Regelungen zielen auf eine höhere Wohnqualität und die Sicherung der gewünschten Bebauungsstruktur mit ablesbaren „Hofsituationen“.

8.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Durch die Festsetzungen der abweichenden Bauweisen a1 und a2 in Kombination mit der Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) wird die städtebauliche Anordnung und Bebauungsstruktur entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf gesichert.

Die abweichenden Bauweisen a1 und a2 entsprechen der offenen Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO, in welcher Gebäude mit Grenzabständen zu errichten sind. Abweichend davon werden maximale Gebäudelängen und -tiefen definiert. Als Hausformen sind abweichend zur offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es wird eine abweichende Bauweise a1 für Einfamilien- und Doppelhäuser festgesetzt. Die abweichende Bauweise a2 gilt für die Bereiche, in denen Mehrfamilienhäuser entstehen können. In diesen Baugebieten können unter anderem z.B. auch Kinderbetreuungseinrichtungen entstehen, welche ebenfalls längere Gebäude erfordern.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudelänge und Gebäudetiefen sichern die gewünschte Bebauungsstruktur entsprechend Städtebaulichem Entwurf und ermöglichen zeitgemäßes Familienwohnen. Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern (max. Tiefe = 11 m, Länge = 15 m) können so schlanke Gebäude entstehen, welche sich strukturell auch an die Nachbarbebauung anlehnen. Zur Erhöhung der Wohnqualität und der Wohnfläche können Vorbauten und Zwerchhäuser errichtet werden, welche die Gebäudetiefe auf einer Breite von max. der Hälfte bzw. einem Drittel der Gebäudelänge überschreiten dürfen. Trotz

Vorbau/ Zwerchhaus bleibt die beabsichtigte Kubatur der Gebäude weiterhin ablesbar.

Mehrfamilienhäuser dürfen Gebäudelängen von bis zu 25 m aufweisen und ermöglichen damit eine Erschließung als Dreispänner (drei Wohnungen je Geschoss). Die Gebäudetiefe wird auf 14 m begrenzt und darf nur durch Balkone auf max. 2/3 der Gebäudelänge überschritten werden. So können die beabsichtigte „schlanke“ Gebäudekubatur gesichert werden und dennoch zeitgemäße Wohnungen mit Außenwohnbereichen entstehen.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung baulicher Anlagen ist über die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt und sichert eine städtebauliche Ordnung, welche die Gebäudestellung als offene „Hofsituationen“ beschreibt. Dabei gruppieren sich die Gebäude um eine private „Hofffläche“ entsprechend Städtebaulichem Entwurf. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entsteht ein Hof an der Wendeanlage – die weiteren Gebäude sind giebelständig zur Straße anzuordnen, so dass Wohnungen in gut besonnener Ausrichtung (Ost/West) entstehen können.

8.6 Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Die Parkierung von Kraftfahrzeugen innerhalb der privaten Grundstücksflächen kann in Form von Garagen, Carports und nicht überdachten Stellplätzen erfolgen. Grundsätzlich können Kfz-Stellplätze innerhalb aller überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden. Bei Doppelhäusern zusätzlich auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports. Während über diese Regelung die privaten Gartenflächen von Garagen und Carports freigehalten werden, können bis zwei nicht überdachte Stellplätze (welche nicht raumwirksam in Erscheinung treten) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. In Kombination mit der Regelung zur Ausrichtung von Stellplätzen entlang der Straßen kann so die Parkierung auf privaten Flächen geordnet werden. Denn Stellplätze dürfen an der Straße ausschließlich senkrecht angelegt werden, um so die Breite möglicher Zufahrten so klein wie möglich zu halten und um optische Beeinträchtigungen des Straßenraums zu vermeiden. Auch können damit Flächen, dort wo möglich, für die gewünschten und ortstypischen Vorgärten freigehalten werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2a, in welchen Mehrfamilienhäuser entstehen können, dürfen in Tiefgaragen unterirdische Stellplätze errichtet werden. Die Tiefgaragendächer sind mit einer Mindestüberdeckung auszuführen und zu begrünen (s. Ziff. 8.13). In den Tiefgaragen kann der zu erwartende Bedarf an Stellplätzen nachgewiesen werden und die oberirdischen Freibereiche im Sinne einer Begrünung des Gebiets von diesen freigehalten werden.

Raumbildende Nebenanlagen

Zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung beziehungsweise Versiegelung innerhalb der privaten Grundstücke und aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen sollen die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Das Gesamtvolumen von Geräteschuppen und vergleichbaren raumwirksamen Nebenanlagen wird deshalb beschränkt.

Zu den raumwirksamen Nebenanlagen gehören z.B. Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Anlagen für die Kleintierhaltung oder der Müllaufbewahrung sowie vergleichbare Anlagen, die ein Raumvolumen umschließen bzw. deren Umfang zu mind. der Hälfte von Wänden umschlossen ist (zzgl. Deckfläche).

8.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter eines kleinteiligen Wohngebiets zu unterstützen, wird die Anzahl der Wohnungen (Wo) je Hauseinheit auf maximal zwei begrenzt. Ist als Hausform ein Doppelhaus festgesetzt, darf je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung entstehen. Zum einen ist hier die Errichtung nur von kleineren Gebäuden möglich, zum anderen können so auch die Freiflächen von erforderlichen Stellplätzen freigehalten werden.

In den Bereich der Mehrfamilienhäuser in WA 1 und WA 2a wird keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen festgesetzt, da hier mehrere Wohnungen entstehen sollen. Erforderliche Stellplätze können hier in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

8.8 Verkehrsflächen und Zufahrten auf private Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung) in Form von Straßenverkehrsflächen, Fußgängerbereichen (Geh-/Fuß- und Radwege), Parkierungsflächen, Abstellfläche zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (Ab), eine Bedarfszufahrt sowie Verkehrsgrünflächen fest. Die Flächen ermöglichen die Aufnahme der erforderlichen Infrastruktur für den zu erwartenden fließenden und ruhenden Verkehr.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt auf Grundlage der Erschließungsplanung des Büros kp engineering gbr, Schwäbisch Hall vom 12.12.2022.

Die Erschließung der Höfe erfolgt als private Verkehrsflächen, welche für den Mischverkehr ohne separate Gehwege vorgesehen sind. Hier soll der Charakter eines Wohnhofs mit gleichberechtigter Nutzung aller Verkehrsteilnehmer und dadurch Rücksichtnahme und Öffnung als private Spielbereiche entstehen.

Da diese Flächen nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden, werden entlang der öffentlichen Straßen Abstellflächen für Mülltonnen vorgesehen, welche der temporären und gesammelten Unterbringung im Rahmen der Abholzeiten durch den Entsorgungsbetrieb dienen. Eine private Verkehrsfläche ist auch im Zufahrtsbereich der Tiefgarage des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 von der Ramsbacher Straße vorgesehen.

Um ein Übermaß an ungeplanten Zu- und Abfahrten in den Einfamilien- und Doppelhausbereichen zu vermeiden, und damit eine zu starke Einschränkung der öffentlichen Verkehrsflächen, werden Regelungen bezüglich der Zu- und Abfahrten von privaten Grundstücken getroffen.

Bei den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2a mit Mehrfamilienhausbebauung wird der Zufahrtsbereich zu Tiefgaragen über die Festsetzung in der Planzeichnung geregelt und begrenzt.

Im östlichen Plangebiet werden Flächen für eine Bedarfszufahrt festgesetzt, welche einen Anschluss der geplanten Wohnsammelstraße an das Baugebiet „Brunnenwiesen“ im Notfall ermöglicht.

Im äußersten Osten wird in Verlängerung der Hauptstraße eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Diese sichert eine mögliche Erweiterung des Gebiets bzw. der Straße nach Osten. Eine zusätzliche Erweiterungsoption besteht im Bereich der geplanten Umspannstation in nördliche Richtung.

8.9 Flächen für Versorgungsanlagen: Umspannstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Baugebiets mit Strom wird eine Umspannstation erforderlich. Diese wird an der Haupterschließung sowie in möglichst zentraler Lage im Plangebiet positioniert.

8.10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser: naturnahe Regenrückhaltebecken RRB (§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 15 BauGB)

Die Entwässerungskonzeption (s. Ziff. 5, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung) zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in drei Regenrückhaltebecken wird über die getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort genutzt werden (s. Ziff. 8.13, Niederschlagswasser: Brauchwassernutzung). Das übrige Wasser wird über Regenwasser-Kanäle gesammelt, dann in den Rückhalteflächen gespeichert und von dort gedrosselt in das Kanalnetz abgeleitet.

Gemäß Grünordnungsplan sind sie naturnah als blumenreiche Wiesenflächen mit Sträuchern und Stauden anzulegen. Diese ökologisch hochwertigen Flächen dienen der Begrünung des Wohngebiets und seinem Umfeld und bieten gleichzeitig einen Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Plangebiet.

Die Gestaltung der Flächen mit Natursteinmauern zur Hangsicherung ist in der Planzeichnung zur Information eingetragen.

8.11 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Grünflächen in Form von „grünen Achsen“ und als straßenbegleitende Grünstreifen zur Gliederung des Gebiets festgesetzt. Diese sind gemäß Grünordnungsplan (s. Anlage 2) als blühende Insektenwiesen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dienen der Begrünung des Straßenraums sowie dem Artenschutz. Die zentrale „grüne Achse“ in Ost-West-Richtung nimmt neben Pflanzungen auch Spiel- und Bewegungsangebote auf.

Weitere öffentliche Grünflächen werden im Bebauungsplan für die naturnahen Regenrückhaltebecken sowie für die Flächen im Norden mit Graben und Mauer zur Ableitung des Außengebietswassers festgesetzt. Diese werden jeweils in Kombination mit weiteren Flächen oder Maßnahmen entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt (s. Ziff. 8.10, 8.12 und 8.13). Bei diesen Flächen handelt es sich um Wiesenflächen mit Sträuchern und Bäumen, sodass der Charakter als Grünfläche vorrangig ist.

In den westlichen Wohngebieten WA 4 und WA 5 werden im Bereich der Höfe private Grünflächen festgesetzt, welche durch die Anlieger frei gestaltet werden dürfen – z.B. auch als Spielfläche, Grillplatz etc. Es wird festgesetzt, dass mind. 25 % der Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind, um so eine „Mindestbegrünung“ zu erreichen. Da an diesen Höfen durch die Anordnung der Gebäude an den Eckgrundstücken keine klassischen Vorgärten

entstehen, kann ein gewisser Ausgleich über die private Grünfläche erreicht werden. Hier ist dementsprechend die Anpflanzung von Stauden gemäß den „Haller Vorgärten“ zulässig.

Im östlichen Plangebiet wird zwischen der Erschließungsstraße und den Grundstücken des angrenzenden Wohngebiets „Brunnenwiesen“ wird ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche soll für Private z.B. als (erweiterte) Gartenfläche zur Verfügung gestellt werden.

Alle Festsetzungen bzw. Vorgaben zur Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen dienen neben der Gebietsdurchgrünung auch der Erhöhung der Wohnqualität und tragen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

8.12 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Außengebietsentwässerung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 16b i.V.m. Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt entlang der nördlichen Gebietsgrenze Flächen und Maßnahmen zur Ableitung des ankommenden Außengebietswassers von den Ackerflächen fest, um so das Gebiet auch bei Starkregenereignissen vor Hochwasserschäden zu schützen (s. Ziff. 5, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung). Dabei erfolgt die Ableitung des ankommenden Wassers in einem keilförmigen Graben entlang einer wasserundurchlässigen Blocksatzmauer in ein Rückhaltebecken (s. Ziff. 8.10).

Mauer und Graben werden im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt, wobei die Mauer gebietsseitig mit einer Böschung abgefangen wird. Diese Böschung ist zu erhalten und kann zur Bepflanzung von Sträuchern genutzt werden. Private Eigentümer können bei der Geländemodellierung ihr Grundstück jedoch auch bis zur Mauerkrone auffüllen.

Die Flächen sind gemäß GOP als Landschaftsrasen anzulegen. Die Tiefe der Fläche ist so dimensioniert, dass die Befahrung mit einem Pflegefahrzeug möglich ist. Aus diesem Grunde wird die Anpflanzung von Bäumen nicht ermöglicht.

Mauer zur Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Gemäß Erschließungs- und Entwässerungsplanung ist aus topografischen Gründen die Ausbildung einer Mauer entlang von Teilbereichen der östlichen Grünachse erforderlich, um hier Niederschlagswasser im Starkregenfall abzuleiten und damit die angrenzenden Wohngrundstücke vor Überflutung zu schützen (s. Ziff. 5, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung). Im Bebauungsplan wird die Fläche festgesetzt, innerhalb welcher diese Maßnahme umzusetzen ist.

8.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Oberflächen und Gründächer

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, der temporären Abstellflächen für Mülltonnen sowie der privaten Wege und Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden.

den. Durch versickerungsfähige Oberflächen 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 flache Dächer. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist dies zusätzlich eine wichtige Maßnahme, um den Abfluss des Regenwassers zu verbessern und mögliche Schäden zu vermeiden. Bei einer Substratstärke von mind. 10 cm kann die Dachbegrünung Bodenfunktionen übernehmen: Wasser wird gespeichert, Biomasse wird produziert, ein gesundes Mikroklima wird unterstützt. Gründächer dienen auch der gestalterischen Einbindung von Dachflächen (5. Gebäudefassade) in der Aufsichtswirkung. Eine Dachbegrünung wird aus wirtschaftlichen Gründen für Flachdächer ab 5 m² gefordert. Davon unabhängig können Bauherren selbstverständlich auch kleinere Flächen begrünen.

Photovoltaikanlagen können auf Flachdächern in aufgeständerter Bauweise mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Die Substratschicht besteht aus an Trockenheit angepassten Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern. In Kombination mit Photovoltaikanlagen leisten Gründächer einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Energieziele im Strombereich. Die Verbindung von Gründach und Photovoltaik bringt auch ökologische Effekte mit sich, wie einen aktiven Klimaschutz, Erhalt bzw. Förderung der Biodiversität mit teilweiser Kompensation der durch die Bebauung verloren gegangenen Lebensräume am Boden und der Dämpfung der Folgen des Klimawandels.

Erdüberdeckung bei Tiefgaragen

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile der Tiefgaragendecke sind mit einer mind. 0,6 m starken Erdüberdeckung auszuführen. Die Erdüberdeckung dient wie die Gründächer der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems (s.o.) und ermöglicht eine angemessene Freiflächengestaltung und Begrünung der Grundstücke (mit Anpflanzung von Bäumen), welche eine Tiefgarage erfordern.

Tiefgaragen, welche aus topografischen Gründen aus dem Erdreich herausragen, sollen über Böschungen in das natürliche Gelände eingebunden werden und somit optisch nicht wirksam werden. Böschungen mit dem vorgegebenen max. Neigungsverhältnis erlauben eine Begrünung der Flächen.

Niederschlagswasser: Brauchwassernutzung

Zur Reduzierung der Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und zur weiteren Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems, soll das Wasser in unterirdischen Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Es wird ein Mindestvolumen von 4 m³ je Grundstück vorgegeben. Dies entspricht überschlägig der Größe einer Zisterne zur Gartenbewässerung für die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen und die über die Bauweise definierten Gebäudegrößen.

Ausgleichsfläche A: Grüne Terrassen

Die Festsetzung der Ausgleichsfläche erfolgt im Sinne des Städtebaulichen Entwurfs zur Herstellung der „Grüne Terrassen“ an der Ramsbacher Straße, welche gemäß GOP mit Trockenmauern, Obstbäumen, blühenden Sträuchern und Stauden anzulegen ist. Sie dient der Eingrünung des Gebiets an der Ramsba-

cher Straße und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich (s. Anlage 1, Umweltbericht). Zugleich können Trockenmauern Lebensraum für Insekten und Reptilien im Sinne der Förderung des Artenschutzes sein.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutze der Insekten, ist die Beleuchtung des Außenraums insektenfreundlich auszubilden. Besondere Bedeutung kommt dieser Festsetzung zu, da ein Großteil der öffentlichen Grünflächen als Insektenwiesen angelegt werden sollen und so dem Insektensterben begegnet werden kann.

8.14 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen, welche als 3,5 m breite Stiche ausgebildet werden, ist die Festsetzung von Leitungsrechten erforderlich. Diese werden beidseits der Stichstraße festgesetzt. So kann der Querschnitt für die erforderlichen Versorgungsleitungen erreicht werden.

8.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch die Lage an der Ramsbacher Straße, gegenüber dem Sportplatz Tüngentals und mit Nähe zum Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall Hessental ist das Plangebiet sowohl dem Verkehrslärm der Straße als auch dem Freizeit- bzw. Sportlärm ausgesetzt.

Zur Beurteilung der zukünftigen Lärmimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro Kurz und Fischer aus Winnenden (s. Anlage 4) erstellt. Prognosehorizont für den Straßenverkehr ist das Jahr 2035.

Selbstschützende Schallschutzmaßnahmen gegen Sportlärm

Die Lärmimmissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass es bei freier Schallausbreitung (abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude nicht berücksichtigt) lediglich an Sonntagen zu den Ruhezeiten von 13-15 Uhr bei Punktspielen im Fußball zur Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) an den geplanten Mehrfamilienhäusern im WA 1 kommen kann. An den vom Lärm betroffenen Fassaden dürfen entweder keine schutzbedürftigen Räume orientiert sein oder es dürfen keine offenbaren Fenster vorgesehen werden bzw. können schutzbedürftige Räume durch Vorsatzkonstruktionen geschützt werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Maßnahmen gegen Sportlärm festgesetzt. Die vom Sportlärm betroffene Fläche ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen und Belüftung von Schlafräumen (Maßnahmen gegen Verkehrslärm)

Die Lärmimmissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass es bei freier Schallausbreitung (abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude nicht berücksichtigt) zur Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrsgereusche (Straßenlärm) kommt. Dabei werden sowohl der Orientierungswert von 55 dB(A) für tags, als auch von 45 dB(A) für nachts überschritten, sodass in den betroffenen Bereichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zu passiven Schallschutzmaßnahmen und zur Belüftung von Schlafräumen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Maßnahmen sind innerhalb der festgesetzten Fläche zu ergreifen, welche dem Bereich entspricht, in dem die Orientierungswerte nachts überschritten werden.

Die zu ergreifenden passiven Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des Kenntnisgabeverfahrens nachzuweisen, sofern die Errichtung oder die Änderung von schützenswerten Nutzungen (Aufenthaltsräumen) erfolgt. Die zur Dimensionierung der Schalldämmung von Außenbauteilen erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 wurden in der Immissionsprognose ermittelt und sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind nach den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln auszubilden. Diese maßgeblichen Außenlärmpegel wurden unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung und für das ungünstigste Geschoss errechnet und stellen somit eine Maximalbetrachtung dar. Die Abschirmung und die Reflexion der Gebäude, die in Teilbereichen und einzelnen Geschossen zu niedrigeren Außenlärmpegeln führen wird, sind somit nicht berücksichtigt.

Aus diesem Grunde beinhaltet die Festsetzung zu den passiven Schallschutzmaßnahmen die Option, von den dargestellten Außenlärmpegeln abzuweichen, wenn der Nachweis über das Vorliegen eines niedrigeren Pegels erbracht wird.

8.16 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Über die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann die gewünschte gestalterische Qualität mit einer hohen Durchgrünung im Gebiet erreicht und eine „Ortsrandeingrünung“ zu den angrenzenden Ackerflächen ausgebildet werden. In der Summe tragen die Grünstrukturen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Hinzu kommt die Beziehung Mensch und Umwelt, denn durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen steigt der wohnortnahe Freizeit- und Erholungswert des Gebiets für die Bewohnerschaft.

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten dienen auch der Minimierung und dem Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen (s. Anlage 1, Umweltbericht).

Die getroffenen Pflanzgebote beziehen sich in erster Linie auf die privaten Grundstücksflächen und wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Die Vorgaben zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind nur Bestandteil des Grünordnungsplans, weil sich hier die Eigentümerin an ihre eigene Planung bindet. Eine Ausnahme dazu bilden Straßenbäume auf öffentlichen Flächen. Um den Gesamtzusammenhang des Konzepts zur Straßenbegrünung erkennen zu können, wurden alle Straßenbäume als Pflanzgebot mit Angabe zur Baumart in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird auf die Ausführungen im Grünordnungsplan (s. Anlage 4) verwiesen.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern: Feldhecke zur Gebietseingrünung

Die Festsetzung zur Anlage einer zweireihigen Feldhecke dient der Eingrünung des Gebiets gegenüber der Landschaft bzw. den umliegenden Ackerflächen. Je 1 bis 1,5 m sind jeweils ein Strauch zu pflanzen, sodass eine

dichte freiwachsende Hecke ausgebildet werden kann, welche um einzelne Bäume ergänzt wird und so ein naturnaher Charakter entsteht.

Anpflanzen von Einzelbäumen (Straßen- und Hofbäume)

Als Straßenbäume sollen ausschließlich gefülltblühende Vogelkirschen (*Prunus avium* „Plena“) und Hopfenbuchen (*Ostrya caprinifolia*) verwendet werden. Entlang der Straße wechseln sich Hopfenbuchen mit den weiß blühenden Vogelkirschen ab, wobei Letztere bei den Baumpaketen zur Betonung der Eingänge in die Wohnhöfe zum Einsatz kommen. Die Straßenbäume werden parallel zur Straße teils auf öffentliche und teils auf privaten Flächen vorgesehen. In den Wohngebieten WA 4 und WA 5 im westlichen Bereich soll auf den privaten Hofbereichen jeweils ein Hofbaum (Hauszweitschge in WA 4 und Walnuss in WA 5) gepflanzt werden.

Es ist es vorgesehen, dass die Erstpflanzung der Bäume auf privaten Flächen durch die HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH erfolgt.

Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen: Pflanzgebotsflächen Pfg WA 1 bis Pfg WA 10

Entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf sowie dem Grünordnungsplan werden thematische Schwerpunkte für die Wohnhöfe gesetzt, sodass jeder Hof als „Garten“ entsprechende Leitgehölze zugeordnet bekommt. So erhält jeder Hof einen eigenen Charakter, was zur Identitätsbildung der einzelnen Nachbarschaften beiträgt.

Für jene Grundstücke mit Gartenflächen zur öffentlichen Straße werden Pflanzgebote für Hecken formuliert, mit einem Mindestanteil von 50 % der festgesetzten Fläche für die Verwendung des jeweiligen Leitgehölzes für Hecken. Die festgesetzten Flächen erlauben das Anlegen einer ein- oder zweireihigen Hecke. Um eine begrünende Wirkung mit der gewünschten Dichte zu erzielen, sind je 1-1,5 m (je nach Pflanzart) ein Strauch zu pflanzen. Am „blühenden Anger“ sind die festgelegten Flächen nur zu mind. 40 % mit Hecken zu bepflanzen, um für die weiteren Flächen das Anlegen von Wegen, Zufahrten etc. zu ermöglichen.

Anpflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern auf privaten Gartenflächen

Zur Umsetzung des Begrünungskonzepts ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Leitbaum des entsprechenden Wohnhofs zu pflanzen. Bei den Leitbäumen handelt es sich um Obstbäume mit essbaren Früchten, einen Nussbaum und blühende Gehölze (Rose und Flieder), die in einer separaten Pflanzliste aufgeführt sind. Sind mehr als ein Baum zu setzen, so können weitere heimische Gehölze gepflanzt werden und so zur Vielfalt beitragen.

8.17 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Herstellung der Erschließung des Baugebiets erfordert Stützbauwerke – sowohl unterirdisch als auch in Form von Böschungen, Randweinfassungen und Betonsockel, welche teilweise innerhalb der privaten Grundstücke verlaufen. Diese Bauwerke, so wie Verkehrszeichen oder Anlagen zur Straßenbeleuchtung, sind von den jeweiligen Eigentümern zu dulden. Über diese Vorgabe können öffentliche Erschließungsflächen im Sinne einer höheren Wirtschaftlichkeit reduziert werden.

8.18 Höhenlage: Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festsetzungen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH erfolgt separat für Abschnitte bzw. geplante Baugrundstücke mit gleichem Höhenniveau bezogen auf die Erschließungsstraße. Die EFH wird somit von der jeweiligen Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche sowie dem natürlichen Gelände abgeleitet und ist so gewählt, dass eine barrierefreie Zugänglichkeit ermöglicht wird und die Eingriffe ins Erdreich möglichst gering ausfallen bzw. ein Baumassenausgleich ermöglicht wird.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind so festgesetzt, dass alle Erdgeschosse im Freispiegel entwässert werden können.

9 Hinweise

Unter den Hinweisen im Textteil sind zahlreiche Belange subsumiert, welche für die Umsetzung der Planung zu beachten sind, jedoch aufgrund eigener Regelungsgrundlage keiner Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen. Hierzu zählen z.B. die Vorgaben zum Artenschutz, zum Umgang mit Böden und Niederschlagswasser oder die Pflanzlisten.

10 Örtliche Bauvorschriften

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

10.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Neben den Fassaden bzw. der Kubatur eines Gebäudes stellt das Dach als fünfte Fassade einen wesentlichen Bestandteil der Außenwirkung eines Gebäudes und in der Summe für eine Siedlung dar. Daher werden zur Gestaltung der Dächer detaillierte Vorschriften vorgesehen, um den gewünschten gestalterischen Charakter der Siedlung zu erreichen. Dieser orientiert sich auch am benachbarten Gebiet „Brunnenwiesen“.

Zugunsten einer einheitlichen Gesamtwirkung des Wohngebiets und damit es sich in den Charakter des Teilorts einfügt, sind alle Hauptgebäude mit steilem Satteldach (mit einem mittig angeordneten First, an den beide Dachseiten anschließen) auszubilden. Die vorgegebene Dachneigung von 42°-48° sichert in Kombination mit der Höhe baulicher Anlagen die beabsichtigte Gebäudekubatur und entspricht den Dachneigungen der benachbarten vorhandenen Bebauung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung Brunnenwiesen“. Auch die vorgegebene Art und Farbigkeit der Dacheindeckung entspricht der Umgebungsbebauung.

Um eine „beruhigte“ und harmonische Dachlandschaft zu erzielen, sollen möglichst wenige Eingriffe in die Dachfläche erfolgen, sodass Dachaufbauten und Unterbrechungen der Traufkante eingeschränkt werden (s.u. zu Dachaufbauten). Zudem sind die Dächer von Doppelhäusern gleichartig zu gestalten – sowohl bei der Dachneigung und -deckung (inkl. Farbigkeit) als auch in Bezug auf die Trauf- und Firsthöhe.

Die ortstypische Bebauung soll durch die Regelungen zur Gestaltung der Traufe und des Ortsgangs inkl. deren Abstände zu Außenwänden unterstützt und bewahrt werden. Zwar ist es Ziel, möglichst viel Dachfläche zugunsten der solaren Energie zu schaffen, jedoch sollen zu große Dachüberstände vermieden werden und so einer klaren Formsprache mit ablesbaren Kubaturen dienen.

Untergeordnete Gebäudeteile, Vorbauten, Verbindungsbauten und auch raumbildende Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen) dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden. Optisch werden diese gegenüber den Hauptgebäuden weniger wirksam und durch flache Dächer kann hier eine höhere Ausnutzung erreicht werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Zwerchhaus und Zwerchgiebel

Mit der Zulässigkeit von Schlepp- und Flachdachgauben als Dachaufbauten sowie Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln wird eine Ausnutzung der Dachgeschosse zur Erhöhung der Wohnqualität und Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht. Es wird zwischen Zwerchhaus und Zwerchgiebel, welche die Traufkante unterbrechen, und Gauben unterscheiden. Gauben sind in die Dachfläche integriert und die Traufkante bleibt durchgängig. Während ein Zwerchgiebel in der Flucht der Gebäudeaußenwand liegt, tritt das Zwerchhaus in der Draufsicht gegenüber der Außenwand hervor.

Die differenzierten Vorgaben zur Größe, Gesamtlänge, Lage und Abständen diese Anlagen in der Dachfläche berücksichtigt die benachbarte Bebauung und entspricht der gewünschten Kubatur bzw. Erscheinung gemäß Bebauungskonzept. Sie dienen der Sicherung eines ruhigen Gesamtbilds mit wahrnehmbaren Satteldachflächen. Die Gesamtlänge der Gauben innerhalb der Dachfläche wird in Abhängigkeit zur Gebäudelänge (nicht der Trauflänge) festgelegt. So kann einer Verlängerung der Dachflächen zugunsten eines höheren Gaubenanteils begegnet werden. Für Gauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden bei Fenstern stehende Formate zur Betonung der gewünschten vertikalen Struktur dieser Gestaltungselemente gefordert. Dachfenster können unabhängig von den Regelungen zu Dachaufbauten in den Dachflächen frei angeordnet werden.

Sowohl Dachaufbauten als auch Zwerchhäuser/ Zwerchgiebel dürfen jeweils nur auf einer Dachseite angeordnet werden, die weitere Dachseite soll dabei als von Durchdringungen und „Störelementen“ frei gehaltene Fläche erhalten bleiben. Als Dachseite, die für die Solarnutzung besser geeignet ist, soll sie Solaranlagen, und insbesondere die gesetzlich vorgeschriebenen Photovoltaik-Anlagen, aufnehmen. Diese Regelung entspricht auch dem Optimierungsgebot des § 3 PVPf-VO nachdem Dachflächen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden sollen, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

In Abbildung 10 ist der maximal mögliche Ertrag von PV-Anlagen auf Dachflächen in Prozent in Abhängigkeit von der Dachneigung (hier 45°) und der Ausrichtung der Dachseite dargestellt. Aus dieser gehen die Dachflächen, welche für die Solarnutzung besser geeignet sind, hervor.

Solaranlagen

Solaranlagen sind als technisches Element auf den Dachflächen stark gestalterisch wirksam. Über die Vorschriften zu Solaranlagen werden die Voraussetzungen zur Anbringung dieser auf geneigten Dächern (mit Verzicht auf geneigt aufgeständerte Unterkonstruktionen) und flachen beziehungsweise flachgeneigten Dächern mit Einschränkungen zur Höhe der Solaranlagen

ermöglicht. Davon unberührt können Solaranlagen an Fassaden der Gebäude angebracht werden.

Insgesamt kann durch die Regelungen eine einheitliche Gestaltung der Dächer im Plangebiet gewährleistet werden, welche die grundsätzliche Gebäudekubatur erkennbar lässt und dem Städtebaulichen Entwurf Rechnung trägt.



Abbildung 10: Maximal möglicher Ertrag von PV-Anlagen in Prozent für Dachflächen mit 45° Neigung

10.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassaden können als Putz- und Holzfassaden sowie als Kombination aus beidem gestaltet werden, was dem ortstypischen ländlichen Charakter in Tüngental entspricht. Es sind auch Kombinationen aus Putzfassaden mit anderen natürlichen Materialien, wie z.B. Klinker, keramische Baustoffe, rauer (nicht polierter) Naturstein, etc. möglich. Der Anteil dieser weiteren Materialien wird auf max. 1/5 einer Fassadenfläche begrenzt, sodass die Putz-/ Holzfassaden deutlich überwiegen. Gleichzeitig bleibt ein Spielraum für die Bauherrschaft.

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, harmonisch wirkenden und abgetönten Fassaden entstehen.

Für die gewünschte Farbigkeit der Putzfassaden 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. Neben pastelligen Tönen (HBW 60-80) umfasst der vorgegebene Bereich von 40 bis 80 auch kräftigere jedoch nicht intensive Fassadenfarben. Die Wahl der Fassadenfarbe ist mit der Abteilung Stadtplanung abzustimmen.

Entsprechend dem Charakter eines Wohngebiets sollen keine langen fensterlosen Gebäudeflächen entstehen. Fassaden von Gebäuden/ Gebäudeteilen, die auf über mehr als 3,5 m Länge keine Fenster aufweisen, sollen aus diesem Grunde mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

10.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. 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.

10.4 Gestaltung von Abstellflächen, raumbildenden Nebenanlagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es werden gestalterische Vorgaben zu raumbildenden Nebenanlagen und Carports sowie Abstellflächen für Müllbehälter, Fahrräder etc. gemacht, um insbesondere den Übergangsbereichen zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine (zu einem gewissen Maß einheitliche) baulich-gestalterische Qualität zu geben. Durch Einhausung bzw. Eingrünung und Abrücken von der angrenzenden Verkehrsflächen, sollen diese Anlagen straßenseitig möglichst nicht bzw. wenig in Erscheinung treten. Im Sinne einer Beruhigung des Straßenbilds sollen auch Carports einheitlich mit einer Holzverkleidung (mindestens eine längliche Seitenwand) ausgeführt werden. Werden mehrere der genannten (raumbildenden) Anlagen vorgesehen, sollen diese räumlich zusammengelegt werden.

Bei Mehrfamilienhäusern sollen Abstellflächen innerhalb der Gebäude verortet werden und die Freibereiche so zugunsten einer Begrünung freigehalten werden.

10.5 Stützmauern, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Vorschriften werden zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz nachbarschaftlicher Belange getroffen. Dies gilt jedoch nicht für die Herstellung von Tiefgaragen, für welche gegebenenfalls größere Erdmodellierungen erforderlich werden können.

Bei Grundstücken, auf denen eine Modellierung des Geländes mit großer Höhenentwicklung erforderlich ist, wird durch die Vorgaben das Erstellen von hohen, abweisenden Mauerscheiben und eine Abschottung gegenüber der Nachbarschaft und dem öffentlichen Straßenbereich unterbunden.

Zu öffentlichen Straßen ist mit Mauern der Abstand von 0,5 m vorgegeben, um so das Bankett freizuhalten. Durch das Einrücken wird sichergestellt, dass das Lichtraumprofil freigehalten und die Funktionalität der Straße erhalten wird. Diese Vorschrift trägt ebenfalls zur Verkehrssicherheit bei.

10.6 Begrünung der nicht überbauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Vorgabe zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen dient zusammen mit den Pflanzgeboten einem einheitlichen und charakteristischen Gebietsbild im Sinne einer durchgrünten Gartenlandschaft, Bodenversiegelung soll minimiert werden. Steingärten tragen nicht dazu bei und sind darum nicht zulässig.

10.7 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Sinne einer Gebietsdurchgrünung dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen nur in Form von Hecken (Schnitthecke oder frei wachsende Hecke) errichtet werden. Dabei sind auch Kombinationen mit offenen Zäunen möglich, wenn diese hinter der Hecke und damit von der Straße nicht einsehbar, angelegt werden. Mit Vorgaben zur Materialwahl, der Höhe und der Ausführung der Zäune soll eine starke Abschottung privater Flächen verhindert werden. Um den dörflichen Charakter zu fördern, dürfen Holzzäune, wenn sie offen und mit einer vertikalen Latung ausgeführt sind, auch vor den Hecken angeordnet werden.

Entlang der weiteren Grundstücksflächen können Hecken stets mit Zäunen kombiniert werden. Hier dürfen auch Zäune in offener Ausführung als Einfriedung ausgebildet werden. Da entlang der äußeren Gebietsgrenze die Ausbildung einer Feldhecke festgesetzt ist, können hier ausschließlich gartenseitige Zäune zur Grundstücksabgrenzung verwendet werden.

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

10.8 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Um das Erscheinungsbild der Gebäude entlang der Ramsbacher Straße und damit am Ortseingang von Tüngental nicht durch Antennen zu beeinträchtigen, werden sie an der Südfassaden der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 4 ausgeschlossen.

10.9 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Um einer ausreichenden Mobilität und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, werden Vorschriften zur erforderlichen Anzahl an privaten Stellplätzen abweichend zu den Vorgaben der Landesbauordnung getroffen.

Dabei wird für größere Wohneinheiten ohne Mietpreisbindung mit Wohnflächen über 75 m² (z.B. in Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und auch in Mehrfamilienhäusern) eine Erhöhung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen von 1,0 auf 1,5 vorgeschrieben. Alle weiteren Wohnungen müssen je Einheit 1 Stellplatz nachweisen.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Langwiesen“ wird der Teilort Tüngental der Stadt Schwäbisch Hall um ein Wohngebiet mit etwa 113 Wohneinheiten erweitert, in welchem gerundet 250 – 300 Einwohnerinnen und Einwohner leben können. Mit Entwicklung des Baugebiets kann somit ein wesentlicher Anteil des bestehenden und dringenden Wohnraumbedarf gedeckt werden. In den unterschiedlichen Gebäudetypologien kann Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen und insbesondere für Familien angeboten werden.

Die Entwicklung geht mit dem Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen einher. Dabei wird eine bislang nicht bebaute Fläche lokal deutlich verändert. Durch die Lage am nördlichen Ortsrand hat dieser Effekt in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebiets bzw. die Bewohnerschaft des Wohngebiets „Brunnenwiesen“. Da die Bebauung einen größeren Abstand zum bestehenden Wohngebiet einhält, werden bestehende Wohngebäude nicht verschattet. Bisherige Sichtbeziehungen zum freien Feld werden jedoch eingeschränkt oder entfallen in Einzelbereichen. Durch die Anlage neuer öffentlicher Grünflächen und die umfangreiche Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird das gesamte Umfeld aufgewertet und die Erholungsfunktion deutlich erhöht.

Verkehr

Im Jahr 2020 wurde eine Verkehrszählung in Tüngental durchgeführt. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Ramsbacher Straße lag dabei im Bereich des Plangebiets bei ca. 10.900 Fahrzeugen am Tag (24 h). Diese Angabe wurde im Rahmen der Immissionsprognose für das Jahr 2035 auf ca. 13.600 Fahrzeuge hochgerechnet.

Mit Entwicklung des Baugebiets „Langwiesen“ wird es durch die zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner zu einem Mehrverkehr kommen, welcher im Rahmen der Immissionsprognose auf ca. 500 Fahrten je 24 h beziffert wird. Dabei ist festzuhalten, dass der mögliche Mehrverkehr im Verhältnis zum bestehenden Verkehr ins Gewicht fällt. Mit einer Verkehrszunahme in Ortslage ist jedoch zu rechnen, wobei der zu erwartende Verkehr durch die vorhandene Infrastruktur aufgenommen werden kann.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Kreisstraße ist eine gute und direkte Abwicklung des entstehenden Verkehrs gewährleistet.

Soziale Infrastruktur

Durch die Wohngebietsentwicklung wird sich der nachzuweisende Bedarf an Infrastruktureinrichtungen (Mehrbedarf an Gruppen in Kindertageseinrichtungen und Schulplätze) erhöhen. Der Mehrbedarf ist bereits in den entsprechenden Bedarfsplanungen berücksichtigt. Die notwendigen Kapazitäten können im Rahmen der Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Infrastruktur innerhalb des Plangebiets wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Die vorhandene Infrastruktur im Teilort Tüngental kann die zu erwartenden Mehrbelastungen (Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung, Trinkwasserversorgung) grundsätzlich bewältigen.

Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet und durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben. Die Stadt Schwäbisch Hall verfügt über ein Ökokonto, sodass ein Teil des errechneten Ausgleichsbedarfs über dieses ausgeglichen werden kann.

Insgesamt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Klimawandel wird im Zuge der fortschreitenden Besiedelung u.a. durch überhitzte Flächen (Wärmeineffekte), durch die beeinträchtigten natürlichen Wasserkreisläufe (verminderte Niederschlagsabflüsse, Überschwemmungen bei Starkregen) und den erhöhten Energiebedarf gefördert. Dem wird im Plangebiet „Langwiesen“ durch verschiedene Maßnahmen (die durch Festsetzungen gesichert sind) entgegengewirkt: Die Überhitzung wird durch einen geringen Versiegelungsgrad vorgebeugt, indem nicht überbaute Grundstücksflächen entsprechend ihrer Nutzung wasserdurchlässig oder begrünt ausgeführt werden müssen. Mit den annähernd baukörperbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen können die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Gebiet minimiert werden. Frischluft kann das Gebiet sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung durchfließen.

Über die verpflichtende Herstellung von Gründächern für flache Dächer sowie die Erdüberdeckung von Tiefgaragendecken kann zum einen ein Ausgleich für das Schutzgut Boden erreicht werden, zum anderen dienen sie der Regulierung des Niederschlagswassers und tragen zur zeitlichen Streckung von Niederschlagsspitzen sowie zur Entlastung der Kanalisation bei. Dies gilt auch für die verpflichtende Sammlung und Nutzung des Regenwassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung. Öffentliche Grünflächen im Gebiet dienen ebenfalls der Regenrückhaltung und einer kontrollierten Ableitung bei Starkregen. Die Festsetzungen zur Wohngebietseingrünung, zu Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen tragen einerseits zu einem kühleren Mikroklima bei, andererseits spenden sie Fußgängern, Radfahrern und Bewohnerschaft Schatten. Die Festsetzungen ermöglichen die Anbringung von Solaranlagen auf allen Dachformen und sichern die für solare Nutzung ge-

eignetere Dachseite für diese. Ebenso können Solaranlagen auch an Gebäudefassaden als regenerative Energiequelle eingesetzt werden. Dies trägt langfristig zu einem klimaangepassten und nachhaltigen Quartier bei.

Bodenschutz und Erdmassenausgleich

Durch den Planungsträger ist ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben. Im Baugebiet „Langwiesen“ wurden die Straßen- und Gebäudeniveaus so gewählt, dass im Grundsatz ein Erdmassenausgleich möglich ist. Die bei der Erschließung und Bebauung zu erwartenden Aushubmassen sollen möglichst vor Ort wiederverwendet werden, um so überschüssigen Erdaushub zu vermeiden.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine Wiederverwendung der Böden aufgrund des vorliegenden Festgesteins erschwert sein könnte.

Im weiteren Verfahren wird ein Bodenschutzkonzept erstellt. Es ist Teil der Erschließungsplanung und wird vorab mit dem Landratsamt abgestimmt.

Bodenordnung und Umsetzung der Planung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH.

Die Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser sollen gegen Konzept und Gebot (sog. Konzeptvergabe) veräußert werden. Es soll eine Bauverpflichtung für alle Grundstücke vereinbart werden.

12 Flächenaufstellung

Fläche	in m ²	in %
Allgemeine Wohngebiete	27.241 m ²	61 %
Private Grünflächen	765 m ²	2 %
Öffentliche Grünflächen	8.694 m ²	20 %
Öffentliche und private Verkehrsflächen: Straßen, Verkehrsgrünflächen	5.281 m ²	12 %
Parkierung, Abstellflächen Müll, Bedarfszufahrt	460 m ²	1 %
Öffentliche Wege	1.865 m ²	4 %
Versorgung (Umspannstation)	67 m ²	unter 1 %
Gesamt	44.373 m ²	100 %

13 Anlagen

- | | | |
|----------|---|---|
| Anlage 1 | Umweltbericht
Gefertigt: Katharina Jüttner Kupferhof 1, 74582 Gerabronn für GekoPlan Marhördt 15, 74420 Oberrot | vom 10.04.2024 |
| Anlage 2 | Grünordnungsplan (GOP)
Gefertigt: Büro schreiberplan, Talstraße 41, 70188 Stuttgart | vom 10.04.2024,
ergänzt am
03.09.2024 |
| Anlage 3 | Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
Gefertigt: Martin Hofmann GekoPlan Marhördt 15, 74420 Oberrot | vom 22.10.2021 |
| Anlage 4 | Schallimmissionsprognose - Ermittlung der zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Plangebiet „Langwiesen“ in Schwäbisch Hall - Tüngental
Gefertigt: Martin Tüllmann mit Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure 71364 Winnenden | vom 13.04.2023 |
| Anlage 5 | Gutachten elektromagnetische Felder Bebauungsplangebiet Langwiesen Tüngental Beurteilung der Immissionsauswirkung folgender Anlagen auf das Gebiet des Bebauungsplans
Gefertigt: Dr. Thomas Gritsch, TÜV Süd Industrie Service GmbH Niederlassung München | vom 14.07.2020 |
| Anlage 6 | Geotechnischer Bericht
Gefertigt: Th. Peter und W. Höffner, Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG | vom 11.10.2022 |
| Anlage 7 | Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl
Gefertigt: D. Dieskau, Uxo Pro Consult GmbH, Gustav-Müller-Straße 7, 10829 Berlin | vom 18.07.2022 |
| Anlage 8 | Erschließung „Baugebiet Langwiesen“ in Tüngental, Wasserrechtsgesuch-21SH-008
Gefertigt: kp engineering GbR, Kolpingstraße 11/6, 74523 Schwäbisch Hall | vom 15.02.2023 |

Stadt Schwäbisch Hall, den
gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

Entwurf