

Landkreis : Schwäbisch Hall
Gemeinde: Schwäbisch Hall
Ortsteil : Tüngental



TEXTTEIL ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG Nr. 2015-01

(Teil B – Planerische Festsetzungen)

Bezeichnung: **“OTTERBACHER STRASSE“** 26.06.2018

Grundlagen:

- BauGB** = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
Zuletzt geändert durch G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011, (BGBl. I S. 1509)
- BauNVO** = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. S. 466)
- PlanzV** = Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S.2253)
- LBO** = Landesbauordnung für Baden- Württemberg
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- UVPG** = Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.2.2010
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.1.2013 I 95
- NatschG** = Naturschutzgesetz Baden-Württemberg vom 23.06.2015
- BNatschG** = Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009
- StrG** = Straßengesetz Baden-Württemberg vom 11.05.1992

Allgemeine Hinweise:

die Fläche des Geltungsbereichs ist überschlägig berechnet.
Maßgebend ist der amtliche Vermessungsplan vom 22. Januar 2018

Öffentliche Auslegung



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

1. **SATZUNGSTEXT**

ABRUNDUNGSSATZUNG Nr. 2015-01 „OTTERBACHER STRASSE“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Schwäbisch Hall am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 22.05.2018, gefertigt durch Silke Sadi, freie Architektin für Hochbau und Stadtbauplanung, Grundwiesenweg 42 in Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der gemäß § 1 festgesetzten Abgrenzung wird durch §§ 3 und 4 dieser Satzung eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

(1) Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)
(siehe Planeinschrieb)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

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

Beleuchtung

Die Beleuchtung im Außenraum des Planungsgebietes ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik mit langwelligem gelbem Lichtspektrum) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig.

Flächenversiegelung

Freiflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche wie Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu versehen.

(3) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzzwang Einzelbäume

Die mit Pflanzzwang gekennzeichneten Obstbäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Für die Pflanzungen sind hochstämmige alte Obstbaumsorten zu verwenden.

Mindestqualität: Hochstamm, StU 8-10 cm

(4) Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Rodungszeitpunkt

Erforderliche Rodungen sind außerhalb der Brutsaison der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Pflanzbindung vorhandene Obstbäume

Die mit Pflanzbindung gekennzeichneten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

(1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform, Dachneigung

Als Dachform sind Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 30°-45° Grad.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Garagen sind zusätzlich zu den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis max. 5° zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen.

Dachdeckung

Dachdeckung von Satteldächern ist nur mit naturfarbenen roten oder rotbraunen Ziegeln und Dachsteinen zulässig.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Farbgebung der Gebäude

Sie soll harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereiches Planen und Bauen abzustimmen.

(2) Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1. Nr. 3 LBO)

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind generell unzulässig. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 5

Inkrafttreten

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

2. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

2.1 Bodenfunde

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

2.2 Altlasten und Altablagerungen

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

2.3 Bodenschutz

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

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen.

Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

2.4 Baugrund / Geologie

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

2.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

2.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen.

Um Beeinträchtigungen, insbesondere der Untergeschossräume, zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

2.7 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren.

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

3. BESTANDTEILE DER ABRUNDUNGSSATZUNG

Zeichnerischer Teil (Teil A), M 1:500 vom 26.06.2018
Textteil (Teil B) vom 26.06.2018
Örtliche Bauvorschriften vom 26.06.2018

4. ANLAGEN DER ABRUNDUNGSSATZUNG

Begründung (Teil C) vom 26.06.2018

Umweltbericht vom 26.06.2018

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 26.06.2018

Die Satzung wird gemäß §34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgestellt und im vereinfachten Verfahren nach § 13 durchgeführt.

Gemäß § 34 Abs. 5 ist für die vorliegende Satzung **keine Umweltprüfung** zu durchzuführen und **kein Umweltbericht** zu erstellen.

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff BNatSchG muss durchgeführt werden.

5. PLANUNTERLAGEN

Herstellung der Planunterlagen durch das Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung LGL in Baden-Württemberg, aktueller Stand vom 22.02.2018

Aufgestellt: Abrundungssatzung Nr. 2015-01 / Örtliche Bauvorschriften:

Gemeinde Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den

.....
Holger Göttler, Fachbereichsleiter Planen und Bauen

Ausgefertigt:

Es wird betätigt, dass der Inhalt dieser Abrundungssatzung / örtliche Bauvorschriften mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt, und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Schwäbisch Hall, den

.....
Holger Göttler, Fachbereichsleiter Planen und Bauen

Bearbeitung:

Silke Sadi,
Dipl.Ing. (FH), freie Architektin
Grundwiesenweg 42
74523 Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den

6. ABRUNDUNGSSATZUNG NR. 2015-01 „OTTERBACHER STRASSE“

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss	am	16.05.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	.....
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	am	.....
Frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange, Anshr.	vom	.....
Endgültiger Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	am	.....
Ausgelegt im Baurechtsamt	vom	.....
	bis	.....
Beteiligung der Träger öff. Belange, Anshr.	vom	.....
Bewertung der Anregungen im Gemeinderat, gleichzeitig Satzungsbeschluss	am	.....
Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung	am	.....

Umfang der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Lageplan des Büros Silke Sadi, Hochbau & Stadtbauplanung, im Maßstab 1:500 vom 26.06.2018 mit Legende und gleichlautend datiertem Textteil, sowie die örtlichen Bauvorschriften vom 26.06.2018.

Ausgefertigt:

Schwäbisch Hall, den

Peter Klink
Erster Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Diese Satzung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am im Amtsblatt (Haller Tagblatt) rechtsverbindlich und liegt ab diesem Zeitpunkt im Baurechtsamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Schwäbisch Hall, den
Baurechtsamt

Stefan Franz