

INHALT

Seite

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BIS 3 BAUGB)	2
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)	6
3	HINWEISE	7
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)	11

Hinweis: Im Plangebiet "Hof Engelhardt" können landwirtschaftliche Immissionen auftreten, die zu dulden sind.

INHALT	Seite
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
1.1.1 Sondergebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung (Lw).....	3
1.1.2 Nebenanlagen im Lw.....	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.2.1 Grundflächenzahl.....	4
1.2.2 Geschossflächenzahl.....	4
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	5
1.3 Bauweise.....	5
1.4 Stellung der baulichen Anlagen.....	5
1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	5
1.6 Immissionsrichtwerte.....	5
1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	5
1.8 Maßnahmen zum Ausgleich.....	5
1.9 Leitungsrechte.....	6
1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	6
1.11 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	6
2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
2.1 Schutz des Grundwassers.....	6
3 HINWEISE	
3.1 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung.....	7
3.2 Regenwassernutzung, Regenwasserversickerung.....	8
3.3 Denkmalschutz.....	9
3.4 Planunterlage.....	9
3.5 Anlage zum Bebauungsplan.....	9
Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung.....	10

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- vom 23.06.1960,

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 26.06.1962,

in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S.721) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S.3830)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

1.1.1 Sondergebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung (Lw)

(§ 11 Abs.1 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Umsetzung des Betriebskonzepts des Hofgutes Engelhardt.

Ziel ist entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs „Hof Engelhardt“ baurechtlich zu ermöglichen und damit die wirtschaftliche Betriebsfähigkeit langfristig zu sichern.

1.1.1.3 Lw3

Zulässig sind:

1. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Anlagen wie Gewächshäuser, Lagergebäude und Gebäude zur Unterbringung von technischem Gerät, das dem Betriebszweck dient,
2. Wohngebäude für die Betriebsinhaber

1.1.1.4 Lw4

Zulässig sind Betriebsgebäude, die dem gewerblichen Betriebszweck des „Hof Engelhardt“ dienen.

1.1.1.5 Lw5 (heutige Hofstelle)

Zulässig sind:

1. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Anlagen wie Gewächshäuser, Lagergebäude und Gebäuden zur Unterbringung von technischem Gerät, das dem Betriebszweck dient,

2. Betriebsgebäude, die dem gewerblichen Betriebszweck des „Hof Engelhardt“ dienen,
3. Wohngebäude für die Betriebsinhaber.
4. Wohngebäude für Betriebsangehörige

1.1.1.6 Lw6 (Teilfläche als Wasserspeicher)

Zulässig sind Gebäude zur Unterbringung von technischem Gerät, das dem Betriebszweck dient.

1.1.1.7 Lw7

Zulässig sind Gebäude zur Unterbringung von technischem Gerät, das der Teichüberwachung dient, mit angeschlossener Wohnnutzung für den Betriebsinhaber.

1.1.2 Nebenanlagen im Lw

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Je Grundstück ist innerhalb oder außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein eingeschossiges Gebäude mit bis zu 50 m³ umbauten Raumes mit Satteldach bis 45°, als untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen 2 m nicht unterschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.2.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Maximale Gebäudehöhe 12,0 m

Die Höhen werden jeweils gemessen ab der natürlichen Geländehöhe.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

1.6 Immissionsrichtwerte

(§ 6.1 TA Lärm nach § 48 BImSchG)

Für das Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf und Mischgebiete festgelegt.

Damit dürfen tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Beurteilungspegel nicht überschritten werden.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die nach Ziffer 1.1.1.3, 1.1.1.5 und 1.1.1.7 zulässigen Wohnungen sind aufgrund der Lärmbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel vom 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räume, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.

1.8 Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung "Hof Engelhardt, Schönenberg" beschrieben (siehe Anlage 3.4.1).

1.9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan: Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg -NOW- (Fernwasserleitung, Fernmeldeerdkabel).

In diesem Bereich sind Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), jegliche Bebauung und Nutzung zu Lagerzwecken, auch kurzfristig, unzulässig.

Bei unvermeidlichen Leitungskreuzungen ist die NOW-Leitungsschutzanweisung zu beachten.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

1. Die Flächen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung (Bäume / Sträucher) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.
2. Die Ausgleichspflanzung hat mit hochstämmigen Obstbäumen oder standortheimischen Laubbäumen zu erfolgen. Es sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.
3. Für das Anpflanzen von freiwachsenden und geschnittenen Hecken entlang von Grundstücksgrenzen sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.

1.11 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

Bäume sind zu erhalten.

Abgehende Bäume sind durch Arten der Vorschlagsliste zu ersetzen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Schutz des Grundwassers

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3 HINWEISE**3.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung****Bäume: Obstgehölze****"Alte Sorten" als Hochstämme, z.B.:**

Berner Rosenapfel, Brettacher, Bohnapfel, Gewürzluiken, Gravensteiner, Geheimrat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Graham's Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Klarapfel, Landsberger Renette, Öhringer Blutstreifling, Rheinischer Krummstiel, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Roter Berlepsch, Roter Schlüpfel, Salemer Kloster, Schweizer Glockenapfel, Teuringer Winterrambour, Taffetapfel, Wettringer Taubenapfel, Zabergäu Renette.

Alte Kulturgehölze**Besondere Gehölze für die privaten Grünflächen !****Botanischer Name****Deutscher Name**

Botanischer Name		Deutscher Name
Mespilus germanica	-	Mispel
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	-	Wildapfel
Sorbus domestica	-	Speierling
Castanea sativa	-	Ess-Kastanie

Laubbäume – Heimische Arten

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus x carnea	-	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Ilex aquifolium	-	Stechpalme (wintergrün)
Populus tremula	-	Zitterpappel (Wildhecke, vereinzelt)
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllo	-	Sommerlinde

Sträucher: Allgemein ist die Pflanzung von Nadelgehölzen nicht erlaubt

Ausnahme: Taxus - Eibe (Wildform)

baccata

Es wird die Pflanzung von wintergrünen Gehölzen empfohlen

(siehe besondere Kennzeichnung)

Heimische Sträucher / Wildsträucher

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Acer campestre	-	Feldahorn (Heckenpflanze, Wildhecke)
Buxus semp. var. arborescens	-	Buchsbaum (Heckenpflanze, Solitär, Wildhecke), wintergrün
Carpinus betulus	-	Hainbuche (Heckenpflanze)
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylius avellana	-	Haselnuss (Wildhecke)
Crataegus calycina	-	Großkelchiger Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen (Wildhecke, giftig!)
Frangula alnus	-	Faulbaum (vereinzelt, feuchter Standort)
Hedera helix „Arborescens“	-	Strauchefeu
Ilex aquifolium	-	Stechpalme, wintergrün
Ligustrum vulgare	-	Liguster (Heckenpflanze, Wildhecke), wintergrün
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche (Wildhecke)
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	-	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	-	Feldrose (Wildhecke)
Rosa canina	-	Hundsrose (Wildhecke)
Rosa gallica	-	Essigrose (Wildrose)
Rosa rubiginosa	-	Weinrose (Wildrose)
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder (Wildhecke)
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

3.2 Regenwassernutzung, Regenwasserversickerung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988, DIN 1989) als Brauchwasser genutzt werden. Brauchwassersysteme im Haushalt müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden.

Daneben sollen die Dachwässer dem Wasserkreislauf möglichst durch Versickerung wieder zugeführt werden. Die Versickerung soll breitflächig über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) erfolgen.

3.3 Denkmalschutz

§20 DSchG

Das Baugebiet Lw1 ist Teil der archäologische Verdachtsfläche „Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Schönenberg“.. Werden bei Grabungen archäologische Funde oder Befunde freigelegt, ist umgehend eine Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Planunterlage

Planunterlage des Ingenieurbüros Bürgel, Untermünkheim, auf der Grundlage von BGRUND-Daten des Staatlichen Vermessungsamtes Schwäbisch Hall.
Stand: 2013.

3.5 Anlagen zum Bebauungsplan

3.5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung "Hof Engelhardt, Schönenberg",
GEKOPLAN
Oberrot, 28.09.2018

3.5.2 Umweltbericht „Hof Engelhardt, Schönenberg“
GEKOPLAN
Oberrot, 28.09.2018

3.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
GEKOPLAN
Oberrot, 10.08.2018

3.5.4 Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen
GEKOPLAN
Oberrot, 06.08.2018

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 23.06.2021

.....
Matthias Klocke
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den

.....
Matthias Groh
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT ■■ KRAFT ARCHITEKTEN

Schwäbisch Hall, den 31.05.2021

.....
Kraft + Kraft Architekten

INHALT	Seite
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
4.1.1 Dachform, Dachneigung.....	11
4.1.2 Dachgestaltung, Dachdeckung.....	11
4.2 Werbeanlagen.....	11
4.3 Gestaltung + Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	12
4.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	12
4.5 Ordnungswidrigkeiten.....	12
Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung.....	13

4 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert am 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358).

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen
baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Beim Fassadenanstrich sind nur gedeckte Farbetöne zulässig.

1.1.1 Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldach, Pultdach und Flachdach.

1.1.2 Dachgestaltung, Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Quergiebel dürfen zusammen 50 v. H. der Länge der
jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von
mindestens 2 m von den Giebelseiten einhalten.

Dabei sind Dachaufbauten bzw. Quergiebel bis jeweils max. 4,5 m Breite
zulässig.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach, Quergiebel mit der Neigung des
Hauptdaches auszuführen. Sie sind so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,6
m unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches enden.

Die Eindeckung der Dächer ist in Rot bis anthrazitfarbenen Farbtönen zu halten.
Entlang der Traufe und des Ortgangs können auf maximal 20 v.H. der jeweiligen
Dachfläche matte Blechmaterialien verwendet werden.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden,
mit Dachbegrünung zu versehen.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und für eigene Zwecke
zulässig. Sie sind an Gebäuden auf das Erdgeschoss zu beschränken.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, notwendige Verkehrsflächen, Stellplätze und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze wie folgt festgesetzt:

Pro Wohneinheit 2 Stellplätze.

Ansonsten gelten die gesetzlichen Vorschriften.

4.5 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 23.06.2021

.....
Matthias Klocke
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den

.....
Matthias Groh
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT ■■■ KRAFT ARCHITEKTEN

Schwäbisch Hall, den 31.05.2021

.....
Kraft + Kraft Architekten