

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
„KUPFERSTRASSE“**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S.617), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. I S. 2022, S. 1,4)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Die Farbgebung der Außenwände soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender Farben und reflektierender Materialien ist nicht zulässig.

Die Dachdeckung soll mit Dachziegel oder Dachsteinen in roten bis dunkelbraunen Farbtönen ausgeführt werden.

Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach haben. Bei Dachneigungen bis maximal 15° dürfen sie aufgeständert werden.

Kaminöfen sind nur als Zusatzheizung zulässig.

2. Dachform und Dachneigung § 74 (1) 1 LBO

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Dachneigung laut Planeinschrieb.

Dachaufbauten und Quergiebel sind zulässig. Der First des Quergiebels muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen (vgl. Lageplan Abb. 2).

Pro Dachseite ist jeweils nur ein Quergiebel oder Dachaufbau zulässig.

Die Breite der Dachaufbauten oder Quergiebel darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten (vgl. Lageplan Abb. 1).

Dreiecksgaube müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

Im Baufeld MI 2 sind außerdem Flachdächer zulässig.

Garagen und andere Nebengebäude sind, wenn nicht in das Hauptgebäude einbezogen, als begrünte Flachdächer auszuführen.

Garagen als gemeinsames, nachbarschaftliches Grenzbauwerk sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3. Gebäudehöhen: § 74 (1) 1 LBO

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. für MI 1: $Z = II + D$ und MI 2: $Z = III$:

Es sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig.

Maximale Gebäudehöhe H_{max} siehe Planeinschrieb.

Die Gebäudehöhe entspricht der sichtbaren Fassadenhöhe und wird gemessen von der mittleren Oberkante des geplanten Geländes bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. bis zur Firsthöhe bei Satteldächern. Als Firsthöhe ist die Oberkante der Firstziegel anzusehen.

2. für Gebäude als Nebenanlagen: Traufhöhe 2,0 m; Firsthöhe 2,7 m.

Diese Trauf- und Firsthöhen werden jeweils gemessen ab der mittleren geplanten Geländehöhe, sofern keine EFH festgelegt ist.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (1) 1 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen i.S. von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 67 LBO, sind als Böschungen mit max. 45° Böschungswinkel oder Natursteintrockenmauern (heimisches Material) auszuführen.

Aufschüttungen u. Abgrabungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen für das unmittelbar an das Gebäude anschließende Gelände. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

5. Garagen und Stellplätze § 74 (1) 1 LBO

Die Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden. Garagenvorplätze sollen gepflastert werden, vorzugsweise als Rasenpflaster. Dauerhaft wasserundurchlässige Befestigungen z.B. mit bituminösem Material oder durchgängigen Betonbodenplatten sind nicht zulässig.

6. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
2. Oberhalb der Traufkante bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

3. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen und nur auf max. zwei Fassadenseiten angebracht werden. Die maximal zulässige Höhe ist 1,20 m.
4. Werbeanlagen können angeleuchtet werden, jedoch nicht mit wechselndem und bewegtem Licht. In den Nachtstunden ist die Beleuchtung nach Betriebsschluss auszuschalten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Videofläche sind unzulässig.

7. Nicht überbaute Grundstücksfläche

§ 74 (1) 3 LBO

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Busch- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Vorgeschlagene Bäume und Sträucher wie in Ziff. 1.14. „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, sowie Bindung für Bepflanzung“.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauernd zu erhalten, bei Abgang innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

Die nicht befestigten Vorgärten sind dauerhaft begrünt oder als Pflanzfläche anzulegen.

Schotter- und Kiesflächen sowie Steingärten sind nicht zulässig.

Für das Monitoring der in der Satzung festgesetzten Pflanzungen ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach 5 und 10 Jahren den Zustand auf den privaten Flächen durch Ortsbesichtigung zu prüfen.

8. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

§ 74 (1) 3 LBO

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder in die Hauptgebäude zu integrieren.

9. Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträuchern, Hecken und Zäunen mit im Nachbarrecht geregelter Höhenbegrenzung und / oder mit max. 0,40 m hohen Mauern eingefriedet werden.

Nachbarschaftliche Regelungen sind hierbei zu berücksichtigen.

Geschlossene, wandartige Einfriedungen sind mit Ausnahme von vegetativen Einfriedungen nicht zulässig.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen § 74 (1) 4 LBO

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Regenwasserspeicher zur Gartenbewässerung werden empfohlen.

11. Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

Das Anbringen von Außenantennen ist nicht zulässig. Es sind lediglich Unterdach-Antennen möglich. Die Versorgung soll über BK-Kabel erfolgen.

Satellitenempfangsanlagen müssen dem Gebäude farblich angepasst werden.

Technische Dachaufbauten sind nur bis unterhalb der Firsthöhe zulässig.

12. Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) 5 LBO

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

13. Stellplatzverpflichtung § 74 (1) 2 LBO

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung: 2 Stellplätze

14. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 (3) 2 LBO

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung der Dach- und Hofflächen darf nicht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf jedem privaten Baugrundstück in einer Zisterne mit mindestens 2 m³ Rückhaltevolumen je angefangener 100 m² angeschlossener Dachfläche zu sammeln.

Das Retentionsvolumen muss mindestens 50% des Gesamtvolumens betragen und sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbständig in den Regenwasserkanal entleeren.

15. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

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

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 27.05.2020

Christoph Maschke
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit ihren 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:



Lebensraumkonzepte



Landschaftsplanung



Infrastrukturplanung



Stadt- und Bauleitplanung

Schwäbisch Hall, den 27.04.2022

Lorenz Kraft
