

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
„SUHLBURGER STRASSE
3.ÄNDERUNG“**

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN

Lt. § 9 Abs. 8 BauGB

(VERFAHREN NACH §13a BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung 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),

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch den Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S.617). zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. I S. 612,613)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 25.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. 2018, S.4)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom vom 08.09.2017 (BGBl. I S.3370)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Baugebiete

§ 9 (1) 1 BauGB

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

a) Zulässig sind: § 6 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
7. Gartenbaubetriebe

b) Unzulässig sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 (6) 1 BauNVO):

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten

1.1.2 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) § 8 BauNVO

a) Zulässig sind: § 8 (2) BauNVO

1. Gewerbebetriebe mit Einschränkung auf KFZ-Betriebe ohne Karosseriebau, kleinere Holz- und Metallverarbeitungsbetriebe, kleinere Fuhrunternehmen, kleinere Bauhöfe und weitere Betriebe, die nicht störend sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Tankstellen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

b) Unzulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 (6) 1 BauNVO):

1. Vergnügungsstätten

1.1.3 Nebenanlagen im MI § 14 (1) BauNVO

Je Grundstück ist innerhalb oder außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein eingeschossiges Gebäude mit bis zu 25 m³ umbauten Raumes und bis zu 2,75 m Höhe als untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig.

Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und dürfen keine Feuerstelle enthalten. Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen 2 m nicht unterschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und zulässige Geschossfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.
Zahl der Vollgeschosse laut Planeinschrieb.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) 1 BauGB

Traufhöhe als Höchstgrenze, bezogen auf mittlere Geländehöhe, laut Planeinschrieb.

Garagen und Carports sowie freistehende Nebenanlagen dürfen eine Gebäudehöhe von 2,75 m bezogen auf ihre Einfahrts- und Zugangshöhe nicht überschreiten.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche: § 9 (1) 2 BauGB

Siehe Einzeichnungen im Plan: Baugrenzen.
Ausnahmen gemäß § 23 (3) BauNVO: Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc.) um 1,5 m und auf einer Breite von max. 6,0 m überschritten werden.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die Sichtflächen an den Einmündungen in die Suhlburger Straße sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Suhlburger Straße ist eine übergeordnete Erschließungsstraße. Hier sind lt. Planeinschrieb sowohl öffentliche als auch private Stellplätze ausgewiesen.

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

Stellplätze

Flächen für KFZ-Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Hierbei ist sicherzustellen, dass den versickerungsfähigen Flächen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann.

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.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich des Kochers liegt. Deshalb ist jede durch bauliche Maßnahmen oder Geländeänderungen verursachte Verringerung der Retentionsfläche auszugleichen.

Diese Maßnahmen sind im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindung für Bepflanzung § 9 (1) 25 BauGB

Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Fassadenbegrünungen sind möglich.

Im Mischgebiet (MI) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als nutzbare Freiflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern.

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

1.9.1 Pflanzgebot

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Böschung entlang der Suhlburger Straße flächenhaft zu bepflanzen. Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzverwendungsliste zu verwenden.

Innerhalb dieses Grünstreifens sind notwendige Zufahrten zu den Grundstücken zulässig.

1.9.2 Pflanzbindung (Ufergehölz)

Der Gehölzstreifen längs des Kochers und Mühlkanals ist dauernd unversehrt zu erhalten, der natürliche Nachwuchs zu belassen oder standortgerechte Gehölze gegebenenfalls nachzupflanzen.

Pflanzverwendungsliste

Laubbäume:	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
	<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
		und Obstbäume (Hochstämme, alte Sorten)
	Sträucher:	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Corylus avellana</i>		Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>		Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>		Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>		Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>		Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>		Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>		Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>		Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>		Wein-Rose
<i>Salix alba</i>		Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>		Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>		Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>		Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>		Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>		Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>		Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>		Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>		Gewöhnlicher Schneeball

Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Die aufgeführten Gehölze in der Pflanzverwendungsliste orientieren sich nach dem Herkunftsgebiet / dem Naturraum. Mögliche Erkrankungen oder die Giftigkeit von Pflanzen oder einzelner Pflanzenteile finden dabei keine Berücksichtigung.

1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

<i>Teilfläche</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Emissionskontingent tags $L_{EK, tags}$ in dB(A)/m²</i>	<i>Emissionskontingent nachts $L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m²</i>
<i>Teilfläche 1</i>	3.892	61	46
<i>Teilfläche 2</i>	2.565	57	42

Passiver Schallschutz:

Für schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109) ist nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen Gesamt-Schalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen Gesamt-Schalldämmmaße sind anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel zu bestimmen (siehe Anlage 2.8.2 Anh.21).

Von den im Planbereich dargestellten, unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung ermittelten Außenlärmpegeln kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn für das jeweilige Bauvorhaben eine qualifizierte Schalltechnische Untersuchung mit Nachweis der geänderten Außenlärmpegel (z.B. wegen zwischenzeitlich vorhandener Abschirmung, o.ä.) vorgelegt wird.

Lüftungseinrichtungen:

Schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109, die vor der Fassade einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) bei Nacht ausgesetzt sind (vgl. Anlage 2.8.2 Anh.20), sollten eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erhalten wie z. B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmflüster, die in den Fensterrahmen oder in den Außenwänden integriert werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird.

1.11 Leitungsrechte

§ 9 (1) 21 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte sind zugunsten Gemeinde festgesetzt.

1.12 Böschungen und Einbauten an Verkehrsflächen

§ 9 (1) 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsfläche (Straßenkörper) erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze sind in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden. Ebenso der Hinterbeton für die Bordsteine oder Rabatten, erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m sowie das Aufstellen von Lichtmasten und Verkehrszeichen.

2. Hinweise

2.1 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen (§ 7 Abs. 4 WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

Bauliche Maßnahmen sind flachgründig oder mit wasserdichtem Untergeschoss zu planen und auszuführen.

2.2 Regenwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer sind unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988, DIN 1989) in Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 5 m³ zu sammeln. Sie können als Brauchwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden. Brauchwassersysteme im Haushalt müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden.

2.3 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

2.4 Denkmalschutz

§ 20 DSchG

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

2.5 Bodenschutz / Altlasten

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist vor Beginn der Arbeiten getrennt vom Unterboden abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Anfallendes Aushubmaterial darf nur im Baugebiet wiederverwendet werden. Sollte Material von außerhalb angefahren werden, ist nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Sollten Altlasten gefunden werden, hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen.

2.7 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

2.8 Anlagen zum Bebauungsplan

2.8.1. Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für den Bebauungsplan „Suhlburger Straße 3.Änderung“ der Gemeinde Untermünkheim, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 09.06.2020

2.8.2. Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Suhlburger Straße 3.Änderung“ der Gemeinde Untermünkheim, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 09.06.2020

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den

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

Christoph Maschke
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT  KRAFT ARCHITEKTEN

DIPL.-ING. (FH) WILHELM KRAFT FREIER ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. LORENZ KRAFT FREIER ARCHITEKT

SCHILLERSTRASSE 40 FON: 0791/ 97 150 0
74523 SCHWABISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 24.06.2020

Lorenz Kraft

Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.