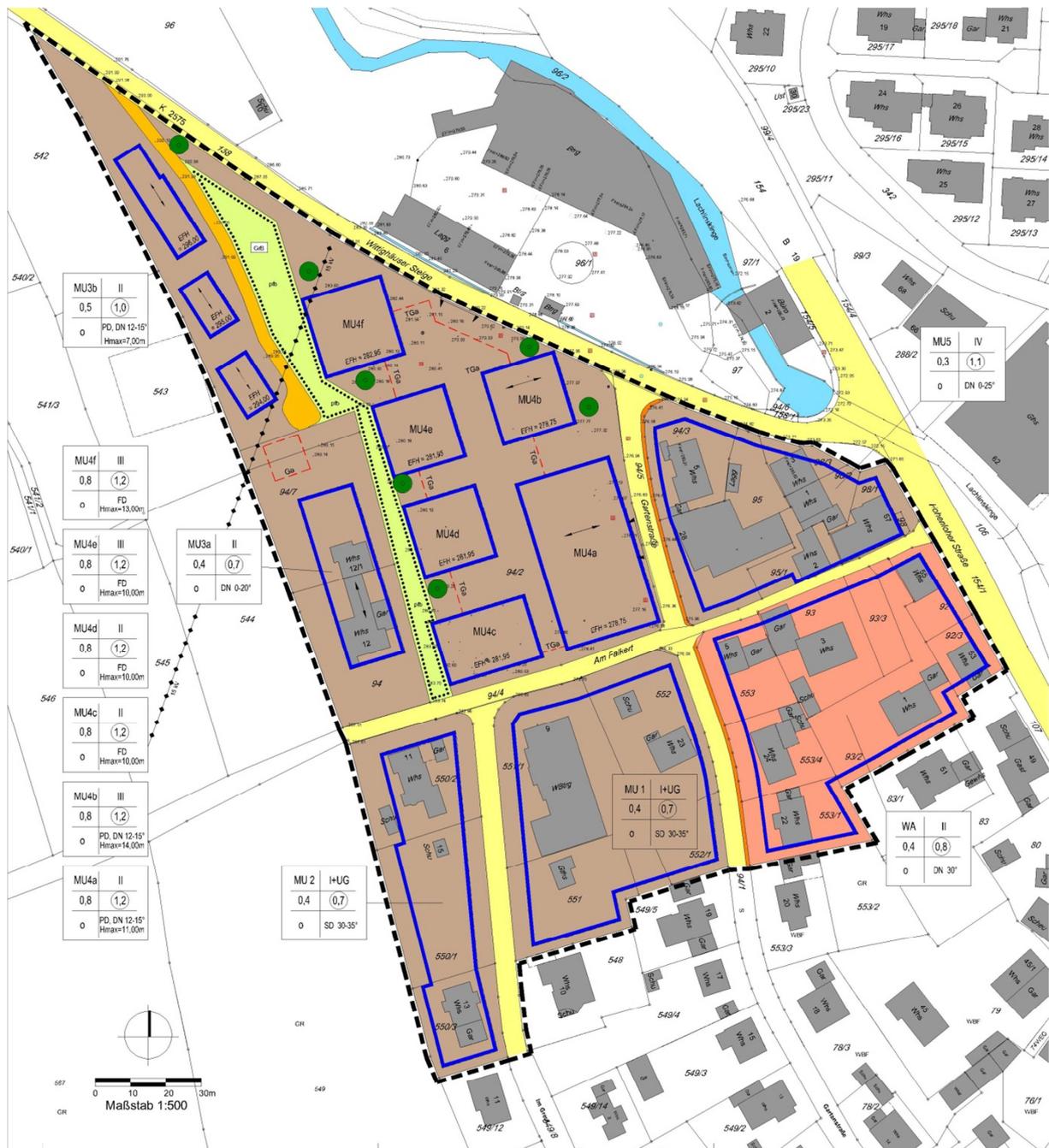


GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„FALKERT 1.ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN  
Lt. § 9 Abs. 8 BauGB

**1.0 Übersichtsplan**



---

## 1.1 Vorbemerkungen

Im Jahre 1971 wurde der Bebauungsplan "Falkert" für das Gebiet zwischen der Kreisstraße K 2575 (Wittighäuser Steige) im Norden einem ca. 65 m breiten Streifen südlich der Straße Am Falkert aufgestellt, um die bauliche Entwicklung des dort bereits ansässigen holzverarbeitenden Betriebs zu regeln.

Um einem weiteren Gewerbebetrieb die Ansiedlung zu ermöglichen, wurde 1979 mit einem Bebauungsplan „Erweiterung Gartenstraße / Falkert II. Teil“ ein Teilstück im Südwesten des bisherigen Bebauungsplans vom Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Alle Grundstücke wurden in den folgenden Jahren entsprechend den Vorgaben bebaut.

Nach mehreren Jahrzehnten wurde nun der große Gewerbebetrieb aufgegeben. Da der Gemeinde Untermünkheim inzwischen an anderen Orten Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, sollte im Kernort durch innerörtliche Nachverdichtung die Wohnnutzung des frei werdenden Geländes ermöglicht und dabei gleichzeitig die noch bestehenden Gewerbebetriebe erhalten werden. Außerdem sollte der Bebauungsplan von 1979 integriert werden. Am 27.04.2022 wurde daher der Aufstellungsbeschluss für eine 1.Änderung des Bebauungsplanes „Falkert“ gefasst.

Der ausgewählte Entwurf des Büros Kraft+Kraft Architekten wurde am 22.06.2022 vom Gemeinderat beraten und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 92, 92/3, 93, 93/2, 93/3, 94, 94/1, 94/2, 94/3, 94/7, 95, 95/1, 98, 98/1, 98/2, 98/3, 550/1, 550/2, 550/3, 551, 551/1, 552, 552/1, 553, 553/1, 553/4, ein Teilstück von 549/5 sowie Teilstücke der Straßenflurstücke 94/4 (Am Falkert), 94/5 (Gartenstraße) und 549/8 (Im Greut).

Es wird im Norden durch die Wittighäuser Steige (K2575) und im Osten durch die Hohenloher Straße (B14) begrenzt. Im Süden schließt sich weitere Wohnbebauung des Ortskerns von Untermünkheim an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bewaldete Hangkante und damit direkt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.27.056 „Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach mit Nebentälern“.

Im Bereich des Baugebiets hat das Gelände eine ausgeprägte Hanglage zum Kochertal. Es fällt über eine Strecke von ca. 200 m von 297,2 m über Normal-Null (NN) an der Westgrenze bis auf eine Höhenlage von ca. 269,0 m über NN an der Südostecke (Hohenloher Straße).

Alle Flurstücke des Bebauungsplangebietes sind bereits bebaut. Bisher wurde das Flurstück 94/2 durch einen größeren Gewerbebetrieb (Holzverarbeitung) genutzt. Im Quartier nördlich der Straße Am Falkert und östlich der Gartenstraße existiert eine kleinteilige Mischung aus Wohnen und Dienstleistungsgewerbe, im weiteren Verlauf entlang der Gartenstraße

Wohnbebauung und entlang der Straße Im Greut eine Mischung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe.  
Dichtere Begrünung besteht an der Böschungskante sowie teilweise auf den Wohngrundstücken.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan sind die Flurstücke 94, 94/2 und 94/7 als Flächen für Gewerbe dargestellt. Hier wird für die nächste Fortschreibung des FNP eine entsprechende Änderung beantragt.

Im Bereich zwischen Gartenstraße, Wittighäuser Steige, Hohenloher Straße und Am Falkert ist schon bisher ebenso Mischfläche (M) vorgesehen wie im Bereich der durch die Straße Im Greut erschlossenen Grundstücke.

Die Grundstücke entlang der Gartenstraße sind hingegen bis zur Hohenloher Straße als bestehende Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO verzeichnet.

### **1.4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat mit der differenzierten Umsetzung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplan-Vorentwurfes folgendes Ziel:

- Neuordnung einer aufgelassenen Gewerbefläche in Kernort
- Festsetzung von Baugrundstücken zum Bau von Familienheimen im Zuge innerörtlicher Nachverdichtung mit Schwerpunkt Geschosswohnungsbau,
- Regelung des Miteinander von Wohnen und Gewerbe
- Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen,
- Festsetzung der für das Gebiet "Falkert" erforderlichen privaten Grünflächen,

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für seinen Geltungsbereich zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Bodenordnung und die Erschließung.

### **1.5 Planinhalt und Festsetzungen**

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie:

- Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung und in die Landschaft; insbesondere unter Berücksichtigung der hanglagebedingten Fernwirkung,
- geplante Mischnutzung durch Wohnen und nichtstörendes Gewerbe,
- Umwandlung und Aufwertung der ehemaligen Gewerbefläche,
- Beibehaltung des bestehenden Charakters der an diese Fläche angrenzenden ortstypischen Bebauung

Entsprechend diesen Vorgaben wird als Art der baulichen Nutzung für die Baugebietsflächen die Einstufung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO vorgenommen. Die Einstufung eines in der Vergangenheit bereits weitgehend

---

bebauten Teilbereichs im Südosten des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten.

Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Damit wird verdeutlicht, dass im Gebiet weiterhin Wohnen neben nichtstörendem Gewerbe möglich sein soll. Allerdings soll durch den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten zusätzlicher überregionaler Verkehr aus dem Gebiet herausgehalten werden. Das Allgemeines Wohngebiet soll seinen Wohncharakter erhalten. Deshalb sind auch hier die Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Insbesondere zur Erleichterung und Förderung der gärtnerischen Nutzungen der nicht überbauten Grundstücksteile werden als Nebenanlagen Gebäude bis zu 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes und Gewächshäuser zugelassen. Diese Gebäude können unter Beachtung der weiteren Festsetzungen (nicht unterkellert, keine Feuerstellen, Abstände) auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude bestimmt.

Für die Teilgebiete WA, MU1, MU2 und MU5 wurden die bisherigen Festsetzungen übernommen, um den gewachsenen Charakter zu erhalten. Die Festlegungen zur Höhenbeschränkung im ehemaligen Gewerbegebiet (MI 4) ermöglichen in Verbindung mit der Größe der Baufenster auch Geschosswohnungsbau.

Die großzügigen Baufenster in den Teilgebieten mit Bestandsbebauung erlauben die Fortführung bzw. Erhaltung der gewachsenen Bebauung. Im Teilgebiet MU 4 wird mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einzelne Baufenster erreicht, dass genügend große Abstände um die Gebäude entstehen. Trotzdem können auf den bemessenen Baufenstern in der Regel (je nach Ausnutzung der zulässigen Bauweise) Gebäude erstellt werden, die eine Nutzung mit Geschosswohnungen erlauben. Die geforderte Grüngestaltung der Freiflächen in Zusammenhang mit dem Ausschluss des Kfz-Verkehrs im Innenbereich wird eine besondere Qualität dieses Standorts ausmachen.

Durch die Ausweisung von ca.80 neuen WE alleine in den Teilgebieten MU 3 und MU 4 kann die für Untermünkheim geforderte Mindestbruttowohndichte von 45 Einwohner je ha übertroffen werden.

Im Teilgebiet MU 4 ist die Zulässigkeit einer Tiefgarage ausgewiesen. Dies ermöglicht die Bereitstellung von genügend Kfz-Stellplätzen im Bereich des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus bei gleichzeitiger Durchgrünung der Freiflächen.

In Grundstücken ohne feste Zuweisung sind die Garagen auf der überbaubaren Fläche unterzubringen oder ins Gebäude zu integrieren. Weitere Stell-

---

plätze können zwischen den Verkehrsflächen und den Gebäuden nachgewiesen werden. Mit der Beschränkung solcher Stellplätze auf einen Abstand von max. 10 m ab Straßenbegrenzungslinie sollen überlange (befestigte) Zufahrten vermieden werden.

Die Verkehrerschließung des Baugebiets wird durch die angrenzenden bzw. durchquerenden Straßen Wittighäuser Steige, Hohenloher Straße, Gartenstraße, In Greut sowie Am Falkert erreicht. Mit Ausnahme der Grundstücke im Baufeld MI 3 haben alle Grundstücke einen direkten Zugang zu den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Im MI 3 erfolgt die Erschließung über eine reine Anliegerstraße. Diese wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die innere Erschließung des Baufeld MU 4 soll für den Fahrverkehr über eine gemeinsame Tiefgarage erfolgen.

Die für das Plangebiet erforderlichen öffentlichen Parkierungsflächen sind am Rand des Neubaugebiets vorgesehen und direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar.

Sollte ein Ausbau der Verkehrerschließung erforderlich sein, erfolgt dieser entsprechend der Richtlinie EAE 85/95.

Aufgrund der Hanglage nach Osten ist eine Modellierung des Geländes erforderlich. Der sich ergebende Höhenunterschied kann aber aufgrund der Größe der Baugrundstücke problemlos an das bestehende Gelände angeglichen werden. Damit wird auch erreicht, dass der beim Hausbau anfallende Erdaushub überwiegend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Für die erforderliche Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets dienen die Festsetzungen unter Ziffer 1.12 (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen). Diese Festsetzungen ergeben sich aus stadtgestalterischen Gründen. Dafür sind auf jedem Grundstück abhängig von der Größe hochstämmige Bäume zu pflanzen. Gleichwertige Bestandsbäume können angerechnet werden.

Als private Grünflächen ist entlang der Hangkante am Westrand von MU 4 auf einer Länge von ca. 265 m ein zwischen ca. 5 und 14 m breiter Geländestreifen als Grünland mit Pflanzbindung festgesetzt. Dies soll den „grünen Hintergrund“ des Baugebiets erhalten und eine Zäsur zwischen den unterschiedlichen Höhenlagen der Baufelder bilden.

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise.

Die Größe der Baufenster in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe erlaubt im Teilgebiet MU 4 den Geschosswohnungsbau. Dies ermöglicht im Ortskern eine relativ hohe Einwohnerdichte bei gleichzeitigem Erhalt von Freiräumen zwischen den Gebäuden.

In allen anderen Baufenstern kann damit die bisherige und ortstypische Gebäudestruktur weitergeführt werden.

---

Als Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz von Natur) wird festgesetzt, dass Garagenvorplätze, Stellplätze, Wege und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen sind und dass je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit einem von der Größe der versiegelten Fläche abhängigen Mindestvolumen und gedrosseltem Überlauf herzustellen ist. Überschüssiges Wasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Zum Schutz von Insekten und Vögeln ist eine sparsame Außenbeleuchtung mit langwelligem Lichtspektrum festgesetzt. Auch die Ausrichtung von oben nach unten soll die Lockwirkung auf ein Minimum beschränken. Kleintiere sollen durch engmaschige Gullydeckel an das Fallen in Schächte gehindert werden. Insbesondere der humose Oberboden muss vor Vergeudung bewahrt und deshalb besonders geschützt werden. Durch die Geländemodellierung sollen möglichst wenig Erdbewegungen außerhalb des Baugebiets erforderlich werden.

Im Baugebiet sind alle Grundstücke versorgungstechnisch erschlossen. Ein weiterer Ausbau kann an diese Ver- bzw. Entsorgungsleitungen anschließen.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen.

Die Hohenloher Straße ist eine stark befahrene Bundesstraße. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist ein Lärmschutznachweis zu erbringen. Insbesondere bei baulichen Veränderungen in den Teilgebieten WA und MI 5 ist mit der Erforderlichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen zu rechnen.

## **1.6 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,06 ha. Davon entfallen auf die Summe der Grundstücke im WA-Gebiet 0,45 ha (14,7 %) und auf die Grundstücke im MU-Gebiet ca. 2,34 ha (76,6%), auf öffentliche Straßen und Fußwege ca. 0,27 ha (8,7%).

## **1.7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung erfolgen durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Stromleitungen und Hausanschlüsse im Baugebiet werden mit Erdkabel hergestellt.

---

### **1.8 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen. Durch den Wegfall des holzverarbeitenden Betriebs in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung werden Beeinträchtigungen aller Art dagegen geringer.

Der durch die Überbauung und Nutzung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann wegen der Dringlichkeit zur Schaffung von Baugrundstücken nicht vermieden werden. Die geforderte Durchgrünung des zukünftigen Mischgebiets bei Erhaltung der grünen Hangkante schafft auch hier eine deutliche Verbesserung.

Die Planung ist so angelegt, dass der Eingriff auf das unumgängliche Maß beschränkt bleibt (teilweise Festlegung der GRZ unterhalb der zulässigen Obergrenze, Beschränkung der Verkehrsflächen) und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

**Aufstellung:**

**Gemeinde Untermünkheim**

Untermünkheim, den 27.04.2022

---

Matthias Groh  
Bürgermeister

**Bearbeitung:**



Lebensraumkonzepte



Landschaftsplanung



Infrastrukturplanung



Stadt- und Bauleitplanung

Schwäbisch Hall, den 24.06.2022

---

Lorenz Kraft

---

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Konkretisierung des planungsrechtlich festgesetzten Höchstmaßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung im Sinne von § 11 LBO sind die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über:

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Dachdeckung,
- Werbeanlagen,
- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Einfriedungen, Stützmauern,
- Antennen, Niederspannungsleitungen,
- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, erforderlich.

Diese Festsetzungen dienen dazu, in angemessener Weise im Sinne von § 11 Abs. 2 LBO zu erreichen, dass bauliche Anlagen nicht verunstaltet wirken. Darüber hinaus soll erreicht werden, dass mit der Beachtung der Festsetzungen bei der Errichtung von Gebäuden und bei der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild positiv entwickelt werden kann.

Dies gilt für den unter **Ziffer 1** der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Ausschluss von stark reflektierenden Materialien ebenso wie gestalterische Vorschriften für die Aufstellung der erforderlichen Solaranlagen, die bei steileren Dächern integriert werden müssen. Gleichzeitig wird der erforderlichen Effizienz der Anlagen Rechnung getragen, indem für flache Dächer eine Aufständigung erlaubt wird.

Die Einschränkung bei der Verwendung von Kaminen zu Heizzwecken ist erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen zu minimieren (Schutz vor Luftverunreinigung). Solche Einwirkungen mit erheblichen Belästigungen durch z.B. Rauch und Ruß würden hauptsächlich das östlich liegende Gebiet des Ortskerns von Untermünkheim betreffen, da diese bebauten Teile der Ortslage in der Hauptrichtung der Luftströme aus dem Gebiet "Falkert" liegen. Für das Baugebiet ist eine Fernwärmeversorgung vorgesehen.

Entscheidend für die harmonische Einordnung des neuen Baugebietes in das Ortsbild ist ein homogenes Erscheinungsbild, das sich an der Umgebung orientiert.

Die Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dachgestaltung und zur Dachdeckung (**Ziffer 2**) richten sich daher nach dem Bestand.

Darüber hinaus werden Dachaufbauten und Quergiebel im festgesetzten Umfang zugelassen und aus gestalterischen Gründen entsprechend beschränkt. Dacheinschnitte würden das bisher einheitliche Erscheinungsbild stören. Sie sind daher nicht zulässig.

Die für die Bedachung vorgeschriebenen roten bis dunkelbraunen Farben orientieren sich ebenfalls am Bestand der umliegenden Bebauung.

---

Im Baufeld MU 4 – dem ehemaligen Gelände des Holzverarbeitenden Betriebes – ist aufgrund der Größe eine eigenständige Bebauung möglich. Die Festlegungen von flachen Dachneigungen bzw. Flachdach korrespondieren mit dem Baugebiet „Auäcker“ auf der gegenüberliegenden Seite der Hohenloher Straße.

Die Geschossigkeit wird als Höchstgrenze, je nach Planeinschrieb mit Höhenbeschränkung ausgewiesen (**Ziffer 3**). Für diese Geschossigkeit werden die Gebäudehöhen mit Höchstgrenzen für die maximalen Gebäudehöhen bestimmt und auf die festgelegte EFH bezogen. Im Teilgebiet MU 4 ermöglichen die deutlich über die Vollgeschossigkeit hinausgehenden zulässigen Gebäudehöhen bei allen Gebäuden dieses Baufelds den Aufbau eines Staffelgeschosses.

Die Forderung nach der Ausführung von Stützmauern als Natursteintrockenmauern, Betonfertigteilmauern oder als Böschung (**Ziffer 4**) dient dazu, die ortsübliche Art der Geländemodellierung aufzunehmen.

Um den natürlichen Wasserkreislauf durch die Bebauung nicht mehr als unvermeidbar zu stören, soll ein großer Teil des Niederschlagswassers – abhängig von der versiegelten Fläche – auf dem jeweiligen Grundstück gespeichert werden (**Ziffer 14**).

Auch um eine Entwässerung der Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege in die öffentliche Verkehrsfläche unabhängig von der topographischen Lage auszuschließen, ist ihre Versiegelung nicht zulässig. (**Ziffer 5**)

Da für die in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen nicht durch weit sichtbare Werbeanlagen Aufmerksamkeit erregt werden muss, werden Werbeanlagen auf zwei Seiten unterhalb der Traufe und auf eine Größe von maximal 2 x 1 m beschränkt (**Ziffer 6**). Sie sind außerdem nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht durch wechselndes oder bewegtes Licht Anwohner oder Verkehrsteilnehmer stören.

Die Festsetzungen zur Herstellung von Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung der unbebauten Grundstücksteile (**Ziffer 7**) sind zur Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts erforderlich. Das Pflanzgebot mit hochstämmigen Bäumen, Busch- und Gehölzgruppen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, sowie die Pflanzbindung am bereits waldartig bewachsenen Hang soll die Durchgrünung des Baugebietes fördern, es somit in die ebenfalls durchgrüneten benachbarten Wohngebiete eingliedern und den Übergang zum westlich unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet fließend gestalten.

Um das Ortsbild der neuen Wohnsiedlung nicht zu stören, sind Abfallbehälter einzuhausen, sofern sie im Freien stehen (**Ziffer 8**).

Ein wesentliches Leitbild für das neue Baugebiet ist seine Großzügigkeit. Mit den Festsetzungen unter **Ziffer 9**, insbesondere durch die Höhenbeschränkung geschlossener Mauerflächen, soll eine optische Zerschneidung des Gebietes vermieden werden.

Durch die angebotene Vielzahl von Arten der Bepflanzung sind noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten für jeden einzelnen Bauwilligen gegeben.

Die sichtbare Verlegung von Versorgungsleitungen, Freileitungen und Außenantennen ist ausgeschlossen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen (**Ziffern 10-12**). Es wird angestrebt, die bestehende Freileitung so bald wie möglich zu ersetzen.

Mit der gegenüber § 37 Abs. 1 LBO erhöht festgesetzten Zahl der notwendigen Stellplätze soll erreicht werden, dass genügend Stellplätze auf den Baugrundstücken hergestellt werden, damit die Anliegerstraße im Wesentlichen ohne Behinderungen durch abgestellte Fahrzeuge sicher und übersichtlich befahren werden kann (**Ziffer 13**).

### **Aufstellung:**

#### **Gemeinde Untermünkheim**

Untermünkheim, den 27.04.2022

---

Matthias Groh  
Bürgermeister

### **Bearbeitung:**



Schwäbisch Hall, den 24.06.2022

---

Lorenz Kraft