

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

**BEBAUUNGSPLAN  
„FALKERT 1.ÄNDERUNG“**

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 Abs.1 Nr.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 Abs.1 Nr.1 LBO

Im WA sowie in den Teilgebieten MU1, MU2, MU3 und MU5 sind die Dächer als Satteldächer auszuführen.

Dachneigung laut Planeinschrieb.

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).

Dreiecksgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

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

Im Teilgebiet MU 4 sind die Dächer laut Planeinschrieb als begrünte Flachdächer bzw. versetzte Pultdächer mit max. 15° Dachneigung auszuführen. Der Versatz muss mindestens 50 cm betragen. (vgl. Lageplan Abb. 3)

Wird ein Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt, so muss der Versatz der Hauptfassade an allen Seiten mindestens 1,25 m betragen (vgl. Lageplan Abb. 4)

Garagen und andere Nebengebäude sind, wenn nicht in das Hauptgebäude einbezogen, mit begrünten Flachdächern auszuführen. Garagen als gemeinsames, nachbarschaftliches Grenzbauwerk sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

### **3. Gebäudehöhen:** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. für WA: Z = II, damit sind 2 Vollgeschosse möglich
2. für MI 1 und MI 2: Z = I + UG:
3. für MI 3a und 3b: Z = II, die Höhenfestsetzung in MI 3b erlaubt ein zusätzliches Untergeschoss
4. für MI 4a, MI 4c und MI 4d: Z = II  
Es sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig. Die Höhenfestlegung erlaubt ein zusätzliches Staffelgeschoss.  
Maximale Gebäudehöhe Hmax siehe Planeinschrieb.
5. für MI 4b, MI 4e und MI 4f: Z = III  
Es sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig. Die Höhenfestlegung erlaubt ein zusätzliches Staffelgeschoss.  
Maximale Gebäudehöhe Hmax siehe Planeinschrieb.
6. für MI 5: Z = IV, hier sind 4 Vollgeschosse möglich

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der laut Planeinschrieb festgelegten EFH bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. bis zur Firsthöhe bei Sattel- oder Pultdächern. Als Firsthöhe ist die Oberkante der Firstziegel anzusehen.  
Falls keine EFH festgelegt ist, gilt die mittlere Oberkante des geplanten Geländes als Bezugshöhe.

Von den laut Planeinschrieb festgelegten EFH kann 25 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

### **4. Aufschüttungen und Abgrabungen** § 74 Abs. 1 Nr. 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) oder mit Betonfertigteilen 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, Stellplätze und interne Fuß-/Radwege** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Die Garagenvorplätze, Stellplätze und Wege der internen Erschließung 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 Abs.1 Nr.2 LBO

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
2. Oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig.
3. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf eine Größe von 2,00 x 1,00 m nicht übersteigen und nur auf max. zwei Fassadenseiten angebracht werden.
4. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Videofläche.

## **7. Nicht überbaute Grundstücksfläche** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Busch- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Vorgeschlagene Bäume und Sträucher wie in Ziff. 1.12. „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, sowie Bindung für Bepflanzung“.

Die durch Pflanzbindung geschützte Bepflanzung der Hangkante ist dauerhaft unversehrt zu erhalten und durch standortgerechte Gehölze gegebenenfalls nachzupflanzen.

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

Nicht befestigte 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 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

## **9. Einfriedungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträuchern, Hecken und Zäunen mit im Nachbarrecht geregelter Höhenbegrenzung und / oder mit max. 0,50 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 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Regenwasserspeicher zur Gartenbewässerung werden empfohlen.

## **11. Außenantennen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 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 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

## **13. Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung: 2 Stellplätze

**14. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

§ 74 Abs.3 Nr.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 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen je angefangener 100 m<sup>2</sup> angeschlossener versiegelter Fläche 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 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

---

**Aufstellung:**

**Gemeinde Untermünkheim**

Untermünkheim, den 27.04.2022

---

Matthias Groh  
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 24.06.2022

---

Lorenz Kraft

---