

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

**BEBAUUNGSPLAN „SUHLBURG“**

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN  
Lt. § 9 Abs. 8 BauGB

## 1.0 Übersichtsplan



## **1.1 Vorbemerkungen**

In einer Hofstelle im Untermünkheimer Ortsteil Suhlburg wurde die seit Jahrzehnten betriebene Schweinezucht aufgegeben. Mit Ausnahme einer im Wesentlichen als Träger für Photovoltaik genutzten großen Scheune und dem Wohnhaus wurden die Gebäude bereits abgebrochen.

Im Zuge der Entwicklung des ländlichen Raumes und im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung sollen mehrere Grundstücke für Wohnnutzung geschaffen, damit die weitere Ansiedlung von Familien aus der Umgebung ermöglicht und so das Aussterben des Weilers verhindert werden.

Am 26.01.2022 wurde daher der Aufstellungsbeschluss für das Wohngebiet „Suhlburg“ gefasst.

Der vom Büro Kraft+Kraft Architekten ausgearbeitete Entwurf wurde am 26.01.2022 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 das Flurstück 1013/1 und ein Teilstück des Flurstücks 1013. Es wird im Osten durch die Suhlburger Straße begrenzt. Im Norden schließt sich an das Wegegrundstück 1015 das als Weideland genutzte Flurstück 1016 an, im Westen das Entwässerungsgrundstück 1014 sowie das Flurstück 1012 mit einer Hofstelle und südlich weitere Gebäude des Ortsteils Suhlburg.

Das kartierte Biotop „Feldgehölz nördlich Suhlburg“ erstreckt sich bis in den westlichen Rand des Baugebiets

Im Bereich des Baugebiets ist das Gelände leicht geneigt. Es hat im Süden und an der Westgrenze eine Höhenlage von ca. 323,0 m über Normal-Null (NN) und steigt nach Norden bis auf ca. 328,0 m über NN an.

Bisher wurden die Flurstücke 1013 und 1013/1 durch einen Schweinemastbetrieb genutzt. Es handelte sich um mehrere Stall- und Lagergebäude, die inzwischen weitgehend abgebrochen sind. Gehölze gibt es nur im Randbereich.

Das Flurstück 1013/1 wurde als Lagerbereich genutzt und hat vereinzelt Grasbestand. Er hat damit keine hohe agrarstrukturelle Bedeutung.

## **1.3 Regionalplan Heilbronn-Franken**

Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug „Raum Schwäbisch Hall mit Bühlertal“ gemäß Plansatz 3.1.1 (Z) sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1 des aktuellen Regionalplanes.

## **1.4 Flächennutzungsplan**

Mit dem Flurstück 1013 sind 80% des Baugebietes im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar-

gestellt. Das angrenzende Flurstück 1013/1 ist bisher als unbeplanter Außenbereich dargestellt.

Die durch das Wegegrundstück sowie die Vegetation gebildete Ortsgrenze liegt jedoch nördlich des Flurstücks 1013/1, das natürlich und optisch mit dem Flurstück 1013 zusammenhängt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dieser wird bei der nächsten Fortschreibung im Flurstück 1013/1 geändert.

### **1.5 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

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

- Festsetzung von Baugrundstücken zum Bau von Familienheimen,
- Festsetzung eines Gewerbegrundstückes,
- Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen,
- Festsetzung der für das Gebiet "Suhlbург" erforderlichen öffentlichen und 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.

### **1.6 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 Ortsrandlage,
- geplante Wohnnutzung,
- gewerbliche oder nebenerwerbliche Nutzung der landwirtschaftlichen Gebäude
- Verkehrsanschluss der Anliegerstraße an die Suhlburger Straße,

Entsprechend diesen Vorgaben wird als Art der baulichen Nutzung für die Baugebietsflächen die Einstufung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO vorgenommen.

Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Damit wird verdeutlicht, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Insbesondere zur Erleichterung und Förderung der gärtnerischen Nutzungen der nicht überbauten Grundstücksteile werden als Nebenanlagen Gebäude bis zu 40 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.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) betragen bei  $Z = II+D$  mit Höhenbeschränkung 0,8. Im Baufeld MD1 sind die GRZ mit 0,6 und die GRZ mit 1,0 festgelegt, um das bestehende Scheunengebäude ggf. gleichwertig ersetzen zu können.

Mit der Beschränkung der GRZ auf 40 v.H. der Grundstücksfläche wird erreicht, dass genügend große Abstände um die Gebäude entstehen.

Die Grundstücksgrößen für die Wohnbebauung liegen zwischen 820 und 920 m<sup>2</sup> und ermöglichen so eine Flexibilität in der Standortwahl.

Die relativ großen Grundstücke führen die Bebauungsdichte des Weilers homogen weiter und stellen eine besondere Qualität des Standortes dar. Zudem wird damit der Lage am Ortsrand Rechnung getragen und eine optimierte Erschließung erlaubt.

Die Größe der Baufenster wurde so bemessen, dass die Garagen auf der überbaubaren Fläche untergebracht oder ins Gebäude integriert werden können.

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

Mit den Festlegungen zur Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen in Bezug auf die EFH soll trotz der Zulässigkeit der Ausbildung des Dachgeschosses als drittes Vollgeschoss der optische Eindruck einer Zweigeschossigkeit erreicht werden.

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise. Für Einzel- oder Doppelhäuser sind 5 Baufenster ausgewiesen. Für Einzelhäuser wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei festgesetzt. In Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohnung zulässig. Dies ermöglicht einerseits den Bau von familiengerechten Wohnungsgrößen und verhindert andererseits eine "Übernutzung" mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen.

Im Baufeld MD 1 erlauben die Festlegungen außerdem den Weiterbetrieb oder Ersatz der landwirtschaftlich genutzten Gebäude.

Die Verkehrerschließung des Baugebiets im Inneren wird von einer Zufahrt von der Suhlburger Straße aus in zwei kurzen Stichstraßen organisiert.

Als reine Anliegerstraße wird diese Erschließungsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Der gesamte Ausbau der Verkehrerschließung erfolgt entsprechend der Richtlinie EAE 1985. Die Sichtfläche an der Einmündung in die Kreisstraße ist dabei von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, um das Ausfahren aus dem Plangebiet gefahrlos zu ermöglichen.

Baufeld MD 5 wird direkt von der Suhlburger Straße aus erschlossen.

Die geplante Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Der sich ergebende Höhenunterschied kann 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 1.14 (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen). Diese Festsetzungen ergeben sich aus stadtgestalterischen Gründen. Dafür sind auf jedem Grundstück mindestens zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Am Nordrand des Baugebiets soll ein 8-15 m breiter Streifen privater Grünfläche, ergänzt durch eine Reihe Einzelbäume, den Übergang zur freien Landschaft und zur angrenzenden Vegetation fließend gestalten.

Das kartierte Biotop „Feldgehölze nördlich Suhlburg“ am Westrand des Plangebiets ist durch Pflanzbindung geschützt und kann damit seine wesentliche Bedeutung für den Regionalen Grünzug uneingeschränkt erfüllen.

Als Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz von Natur) wird festgesetzt, dass Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen sind und dass je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit 4,5 m<sup>3</sup> 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.

Für die ordnungsgemäße Wasserversorgung bzw. für die Abwasserbeseitigung sind im Norden des Plangebietes über das Baugrundstück MD 4 Leistungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

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 Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

## **1.7 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha. Davon entfallen auf die Summe der 6 Baugrundstücke in den Teilgebieten MD 1 bis MD 6 ca. 0,71 ha (90,2%), auf die Erschließungsstraße ca. 0,053 ha (7,0%) und auf Fläche für Versorgung 0,015 ha (0,2%).

## **1.8 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.

## **1.9 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.

Der durch die Überbauung und Nutzung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann wegen der Dringlichkeit zur Schaffung von Baugrundstücken nicht vermieden werden.

Die Planung ist aber so angelegt, dass der Eingriff auf das unumgängliche Maß beschränkt bleibt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Verglichen mit der vorherigen Nutzung wird für die Umwelt sogar eine Verbesserung erreicht.

Mit Ausnahme des angrenzenden und kartierten Biotops hatte der Planbereich aufgrund der bisher angetroffenen Nutzung und anthropogenen Überformung bisher keine wesentliche Bedeutung für den Regionalen Grünzug. Mit dem Schutz des Biotops durch festgesetzte Pflanzbindung, dem mit Pflanzgebot begrüntem Abschluss des nördlichen Ortsrands sowie der allgemeinen Durchgrünung eines Wohngebietes wird hier eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem früheren Zustand erreicht.

Obwohl sich das Baugebiet in einem Vorranggebiet für Erholung befindet, hatte die bisherige Nutzung durch den landwirtschaftlichen Betrieb keinerlei Erholungswert. Durch die Umwandlung in ein kleines Wohngebiet mit seiner Durchgrünung wird auch diese Situation deutlich verbessert.

**Aufstellung:**

**Gemeinde Untermünkheim**

Untermünkheim, den 26.01.2022

---

Matthias Groh  
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 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 11.01.2022

---

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 der von großflächigen Wandverkleidungen, die an diesem Ort als Fremdkörper in ihrer Umgebung wirken würden. Auch Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente müssen sich an den Dächern orientieren.

Die Einschränkung bei der Verwendung von Kaminöfen 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 umliegenden Anwohner von Suhlburg betreffen, da weitere bebauten Teile der Ortslage in der Hauptrichtung der Luftströme aus dem Gebiet liegen.

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 im Ortsteil Suhlburg

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 dunklen Farben orientieren sich ebenfalls am Bestand der umliegenden Bebauung.

Die Geschossigkeit wird als Höchstgrenze für drei Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung ausgewiesen (**Ziffer 3**). Für diese Geschossigkeit werden die Gebäudehöhen mit Höchstgrenzen für die Trauf- und Firsthöhen bestimmt und auf die festgelegte EFH bezogen. Diese sind so vorgegeben, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann, eine optische Dreigeschossigkeit der Gebäude jedoch vermieden wird.

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

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

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

Da für die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen nicht durch weit sichtbare Werbeanlagen Aufmerksamkeit erregt werden muss, werden Werbeanlagen auf zwei Seiten der Eingangsgeschosszone und auf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Fassadenseite beschränkt (**Ziffer 6**). Sie sind außerdem nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht durch wechselndes oder bewegtes Licht den dörflichen Charakter 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 2 hochstämmigen Bäumen, Busch- und Gehölzgruppen soll die Durchgrünung des Baugebietes fördern und es somit in die ebenfalls durchgrüneten benachbarten Grundstücke eingliedern.

Mit dem Schutz des Biotops wird dessen Bedeutung und Funktionalität für den Regionalen Grünzug erhalten.

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 aufgrund seiner Grundstücksgrößen. 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 vegetativen Einfriedungen sind noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten für die jeweiligen Bauwilligen gegeben.

Die sichtbare Verlegung von Versorgungsleitungen, Freileitungen und Außenantennen ist ausgeschlossen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen (**Ziffern 10-12**).

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 26.01.2022

---

Matthias Groh  
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 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 11.01.2022

---

Lorenz Kraft