

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

**BEBAUUNGSPLAN „BÜHL II“**

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN  
Lt. § 9 Abs. 8 BauGB  
(VERFAHREN NACH §13b 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 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 Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO

a) Zulässig sind: § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) Unzulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 (6) 1 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

**1.1.2 Nebenanlagen im WA** § 14 (1) BauNVO

Je Grundstück ist innerhalb oder außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein eingeschossiges Gebäude mit bis zu 25 m<sup>3</sup> 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 EFH, laut Planeinschrieb

Firsthöhe als Höchstgrenze, bezogen auf EFH, 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.  
Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig, gemäß Plan-  
einschrieb.

**1.5 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2 BauGB

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und  
Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

**1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Gebäude** § 9 (1) 6 BauGB

Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.  
In Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist jeweils nur eine Wohnung  
zulässig.

**1.7 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 Terrassen-  
überdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten  
etc.) um 1,5 m und auf einer Breite von max. 6,0 m überschritten  
werden.

**1.8 Flächen für Stellplätze** § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sind, unter Beachtung der festgesetzten Bereiche ohne  
Ein- und Ausfahrt, bis zu 10 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie  
zulässig.

**1.9 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten** § 9 (1) 4 BauGB

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan: Außerhalb der  
überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur auf den mit  
festgesetzten Flächen und, soweit im Plan eingezeichnet, nur mit der  
festgesetzten Einfahrt zulässig.  
Die Mindesttiefe einer Garagenzufahrt ab der Grundstücksgrenze  
beträgt 5,5 m.

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

Die Sichtfläche an der Einmündung in die Kreisstraße sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

**1.11 Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB

Die Wohnstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

**1.12 Öffentliche Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB

Maßgebend für die Nutzung der öffentlichen Grünflächen ist der Planeintrag.

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

Flächen für PKW-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.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als nutzbare Freiflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern. Pro Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzverwendungsliste zu verwenden.

Innerhalb des Planungsgebietes sind entlang der Kreisstraße insgesamt 27 Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren durch gleichwertige zu ersetzen.

Der Pflanzabstand zwischen den Baumstandorten beträgt mindestens 8 m, maximal 12 m. Für die Pflanzungen sind hochstämmige alte Baumarten entsprechend der folgenden Pflanzverwendungsliste zu verwenden.

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

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

### **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>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<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>	Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger 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

Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	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.

### **1.15 Leitungsrechte**

§ 9 (1) 21 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte sind zugunsten des jeweiligen Trägers der Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeversorgung sowie Abwasserentsorgung festgesetzt.

### **1.16 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.

### **1.17 Flächen, bei deren Bebauung insbesondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind**

§ 9 (5) 1 BauGB

Abstützungen und Unterfangungen gegen den Hang sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Die Einbindung in das Siedlungsbild bzw. das Landschaftsbild ist durch Verwendung von Natursteinmauern, durch Begrünen bzw. entsprechende standortgerechte Anpflanzungen (vgl. Pflanzverwendungsliste) oder auch sandgestrahlten Beton mit davorliegender Bepflanzung sicherzustellen.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Grundwasser**

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.

### **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 m<sup>3</sup> 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 Höhenangaben**

Die Höhenlinien und Höhenangaben sind durch eine photogrammetrische Auswertung für den Maßstab 1:500 entstanden.

## **2.6 Bodenschutz / Altlasten**

Sollten Altlasten gefunden werden, hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen. Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

## **2.7 Inkrafttreten**

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

## **2.8 Anlagen zum Bebauungsplan**

- 2.8.1.** Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen für den Bereich des geplanten Baugebietes „Bühl II“ in Haagen, Untermünkheim  
GEKOPLAN, Oberrot, 18.02.2019
- 2.8.2.** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bereich des geplanten Baugebietes „Bühl II“ in Haagen, Untermünkheim  
GEKOPLAN, Oberrot, 21.05.2019
- 2.8.3.** Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bühl II“ in Untermünkheim-Haagen  
gundelfinger\_traub landschaftsarchitekten,  
Schwäbisch Hall, 22.05.2019

---

**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 22.01.2020

---

Lorenz Kraft

Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.