

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

BEBAUUNGSPLAN „BÜHL II“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

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)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 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 dunkelbraunen bis anthraziten Farbtönen ausgeführt werden.

Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach haben und dürfen nicht aufgeständert werden.

Das Baugebiet ist Fernwärmevorranggebiet. Heizkamine sind nur als Zusatzheizung zulässig.

2. Dachform und Dachneigung § 74 (1) 1 LBO

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen.

Dachneigung laut Planeinschrieb.

Pro Dachseite ist jeweils nur ein Quergiebel oder Dachaufbau zulässig.

Auf der Talseite sind Dachaufbauten oder Quergiebel nicht erlaubt.

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).

Garagen sind, wenn nicht in das Hauptgebäude einbezogen, als begrünte Flachdächer auszuführen. Garagen als gemeinsames, nachbarschaftliches Grenzbauwerk sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3. Gebäudehöhen: § 74 (1) 1 LBO

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. für WA = II+D m.Hb.: Traufhöhe bzw. Firsthöhe siehe Planeinschrieb.

Die Traufhöhen werden jeweils gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe ist die Oberkante der Firstziegel anzusehen. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Erdgeschoss-Fußboden-Höhen (EFH).

Die laut Planeinschrieb festgelegten EFH sind einzuhalten.

2. für Gebäude als Nebenanlagen: Traufhöhe 2,0 m; Firsthöhe 2,75 m.

Diese Trauf- und Firsthöhen werden jeweils gemessen ab der mittleren natürlichen Geländehöhe, sofern keine EFH festgelegt ist.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (1) 1 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen i.S. von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 67 LBO, sind als Böschungen oder Natursteintrockenmauern (heimisches Material) 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 und Stellplätze § 74 (1) 1 LBO

Die Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden. Garagenvorplätze sollen gepflastert werden, vorzugsweise als Rasenpflaster. Bituminöses Material bzw. durchgängige Betonbodenplatten sind nicht zulässig.

6. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
2. Oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig.
3. Werbeanlagen sind nur im Eingangsgeschoss zulässig.
4. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen und nur auf max. zwei Fassadenseiten angebracht werden.

5. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Videofläche.

7. Nicht überbaute Grundstücksfläche § 74 (1) 3 LBO

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Busch- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Vorgeschlagene Bäume und Sträucher wie in Ziff. 1.14. „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, sowie Bindung für Bepflanzung“.

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

Schottergärten sind nicht zulässig.

8. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter § 74 (1) 3 LBO

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

9. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträuchern und Hecken mit im Nachbarrecht geregelter Höhenbegrenzung und / oder mit max. 0,40 m hohen Mauern eingefriedet werden. Als Ausnahme sind entlang der Kreisstraße beidseitig begrünte Drahtzäune bis 1,0 m Höhe mit mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze zulässig.

Nachbarschaftliche Regelungen sind hierbei zu berücksichtigen.

Geschlossene, wandartige Einfriedungen sind mit Ausnahme von vegetativen Einfriedungen nicht zulässig.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen § 74 (1) 4 LBO

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Regenwasserspeicher zur Gartenbewässerung werden empfohlen.

11. Außenantennen § 74 (1) 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.

12. Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) 5 LBO

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

13. Stellplatzverpflichtung § 74 (1) 2 LBO

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis einschl. 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- pro Wohnung über 50 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur selben Wohnung gehört.

14. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 (3) 2 LBO

Die Entwässerung der Dach- und Hofflächen darf nicht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem privaten Baugrundstück in einer Zisterne mit mindestens 5 m³ Rückhaltvolumen zu sammeln.

15. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

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 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 22.01.2020

Lorenz Kraft
