

### Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§9 Abs.7 BauGB)
- Füllschema der Nutzungsschablone**  
 Baugebiet Z = Zahl der Vollgeschosse  
 GRZ = Grundflächenzahl GFZ = Geschossflächenzahl  
 Bauweise Dachform, Dachneigung
- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 und Abs.3 BauGB/§§16-20 BauNVO)  
 0,4 Grundflächenzahl  
 1,0 Geschossflächenzahl  
 III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB/§22 BauNVO)  
 o offene Bauweise  
 EH Einzelhaus
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§23 BauNVO)  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsräume und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
 Erschließungsstraße: Fahrbahn mit Straßenachse  
 Anliegerstraße (Verkehrsfläche mit Mischungsprinzip)  
 Öffentl. Parkierungsfläche  
 Verkehrsgrünfläche
- Anschluss von Grundstücken** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
 Einfahrtsbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünflächen**  
 Grünland / Baumwiese (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)  
 Erhaltung von Bäumen
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen
- Sonstige Planzeichen**  
 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
 - Hauptfirstrichtung  
 Umgrenzung von Flächen für Garagen (§21a BauNVO)  
 - Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen  
 Dachformen (§74 Abs.1 LBO)  
 SD 35-40° Satteldach, Neigungsangabe in Altgrad  
 Höhenlage bei Festsetzungen (§9 Abs.3 BauGB)  
 - Untergeschoss-Fußbodenhöhe  
 UG = 306,0  
**Leitungsrechte**  
 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

### Hinweise

- Planunterlagen**  
 bestehende Grundstücksgrenzen  
 Flurstücksnummer  
 bestehendes Gebäude mit Hausnummer  
 geplantes Gebäude  
 bestehende Höhenlage
- Abb. 1** min 2,00 m
- Abb. 2** min 1,00 m

**Allgemeine Angaben**  
 Dem Plan liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991.I S.58), die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100), die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 21.11.2017 (GBl. 612,613), das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.09.2017 (BGBl. I S.3434), das Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. 2018, S.4) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94) jeweils in der gültigen Fassung zugrunde.  
 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes haben die bisherigen Festsetzungen keine Gültigkeit mehr.

Gemeinde Untermünkheim  
 Matthias Groh  
 Bürgermeister  
 Lageplan M 1:500

**Gemeinde Untermünkheim**  
 Gemarkung Enslingen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hühnerberg 1. Änderung"

**Verfahren:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung am	02.07.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	02.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung am	09.07.2021
Auslegung vom	09.07.2021 bis 03.09.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 20.10.2021
Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 02.09.2022
Ortsübliche Bekanntmachung am	02.09.2022

**Aufstellung:** Ausfertigung:  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

**Gemeinde Untermünkheim**

Untermünkheim, 19.05.2021      Untermünkheim 29.08.2022

gez. Matthias Groh  
 Bürgermeister

gez. Matthias Groh  
 Bürgermeister

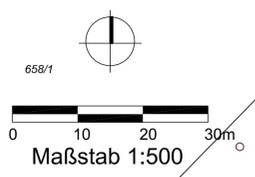
**Bearbeitung:**

Schwäbisch Hall, 05.05.2021 / 05.10.2021      **KRAFT ARCHITEKTEN**

gez. Lorenz Kraft, Architekt

GEPL. INH. IRE WILHELM KRAFT PRESS ARCHITECT BDA  
 GEPL. INH. LORENZ KRAFT PRESS ARCHITECT  
 M.A. TRUD WILHELM KRAFT PRESS ARCHITECT

SCHWÄBISCH HALL  
 TÄGLICH SCHWÄBISCH HALL FAX: 07361 97 193 80  
 WWW.KRAFT-SHA.DE



GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

**BEBAUUNGSPLAN  
„HÜHNERBERG 1.ÄNDERUNG“**

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN  
Lt. § 9 Abs. 8 BauGB

(VERFAHREN NACH §13a 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 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.

**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- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 25,00 m zulässig.

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

**1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze** § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind, unter Beachtung der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Länge der Zufahrt darf bis zu 10 m ab Straßenbegrenzungslinie betragen.

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

Die Sichtflächen an der Einmündung in die Kirchstraße sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

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

Die Wohnstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Gemäß Einzeichnung im Lageplan sind entlang der K2567 (Kirchstraße) keine Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge zulässig.

### **1.10 Öffentliche Grünflächen**

§ 9 (1) 15 BauGB

Maßgebend für die Nutzung der öffentlichen Grünflächen ist der Planeintrag.

Die nördliche, wegbegleitende öffentliche Grünfläche soll als Fettwiese mittlerer Standorte mit einer trockenen Ausprägung angesät werden, um die angrenzende Flachlandmähwiese zu erweitern.

### **1.11 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.

### **1.12 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. Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzverwendungsliste zu verwenden.

Die im Lageplan dargestellten, vorhandenen Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen sind dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

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

### **1.13 Leitungsrechte**

§ 9 (1) 21 BauGB

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

### **1.14 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.

### **1.15 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 4,5 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**

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist vor Beginn der Arbeiten getrennt vom Unterboden abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Anfallendes Aushubmaterial darf nur im Baugebiet wiederverwendet werden. Sollte Material von außerhalb angefahren werden, ist nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Sollten Altlasten gefunden werden, hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen.

## **2.7 Einhaltung der Festsetzungen**

Von Seiten der Gemeinde Untermünkheim ist vorgesehen, die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach 5 und 10 Jahren auf den privaten Flächen durch Ortsbesichtigung zu prüfen.

## **2.8 Inkrafttreten**

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

---

**Aufstellung:**

**Gemeinde Untermünkheim**

Untermünkheim, den 19.05.2021

---

gez. 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 29.08.2022

---

gez. 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 SCHWABISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 20.10.2021

---

gez. Lorenz Kraft

Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

**BEBAUUNGSPLAN  
„HÜHNERBERG 1.ÄNDERUNG“**

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 Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender Farben und reflektierender Materialien ist nicht zulässig.

Wandverkleidungen aus Kunststoff, Kunststein und sichtbaren Betonflächen (ausgenommen Sockel) o.ä. sind nicht zulässig.

Die Dachdeckung soll mit Dachziegel oder Dachsteinen in braunen bis rotbraunen Farbtönen ausgeführt werden.

Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

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

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

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-40° auszuführen. Abwalmungen sind bis zu 1/3 der Dachhöhe zulässig.

Pro Dachseite sind höchstens drei Quergiebel oder Dachaufbauten zulässig. Sie müssen eine größere Höhe als Breite aufweisen und mindestens 2,0 m Entfernung zum Ortgang einhalten.

Dreiecksgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben und mit dem gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt sein.

Quergiebel sind zulässig. Untergeordnete Firste müssen mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen (vgl. Lageplan Abb. 2).

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Gebäudeteile, deren Dachfläche unterhalb der Traufe des Hauptdaches liegen, dürfen als Flachdächer oder Dachterrassen ausgebildet werden.

Garagen sind, wenn nicht in das Hauptgebäude einbezogen, in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als begrünte Flachdächer oder Dachterrassen 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:

- max. Traufhöhe (TH) bergseitig : 3,50 m
- max. Traufhöhe talseitig : 6,50 m
- max. Firsthöhe (FH) über UG : 10,50 m

Die Traufhöhen werden jeweils gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe ist die Oberkante der Firstziegel anzusehen. Die Firsthöhe des Wohngebäudes darf von der Firsthöhe der Garage nicht überschritten werden.

Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Untergeschoss-Fußboden-Höhen (UG).

Die laut Planeinschrieb festgelegten UG sind einzuhalten.

**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 mit max. 45° Böschungswinkel 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.

In der Bauzeile zur vorhandenen Bebauung dürfen Steinsatz oder Erdauffüllungen die Höhe von 1,00 m nicht übersteigen.

**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. Dauerhaft wasserundurchlässige Befestigungen z.B. mit bituminösem Material oder durchgängigen Betonbodenplatten sind nicht zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche muss ein seitlicher Mindestabstand von 2,00 m eingehalten werden.

**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.

Vorgeschlagene Bäume und Sträucher wie in Ziff. 1.12. „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.

Die nicht befestigten 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 (1) 3 LBO

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder in die Hauptgebäude zu integrieren, so dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

**9. Einfriedungen** § 74 (1) 3 LBO

Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträuchern und Hecken mit im Nachbarrecht geregelter Höhenbegrenzung eingefriedet werden. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind auch Mauern mit einer Höhe von talseitig max. 0,80 m und bergseitig von max. 1,20 m über Fahrbahnrand zulässig. Gegenüber dem Fahrbahnrand und gegen landwirtschaftlich genutzte Flächen ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

**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.  
Technische Dachaufbauten sind nur bis unterhalb der Firsthöhe zulässig.

**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 2 Stellplätze

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

**14. 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 19.05.2021

---

gez. 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 29.08.2022

---

gez. 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 05.10.2021

---

gez. Lorenz Kraft

---

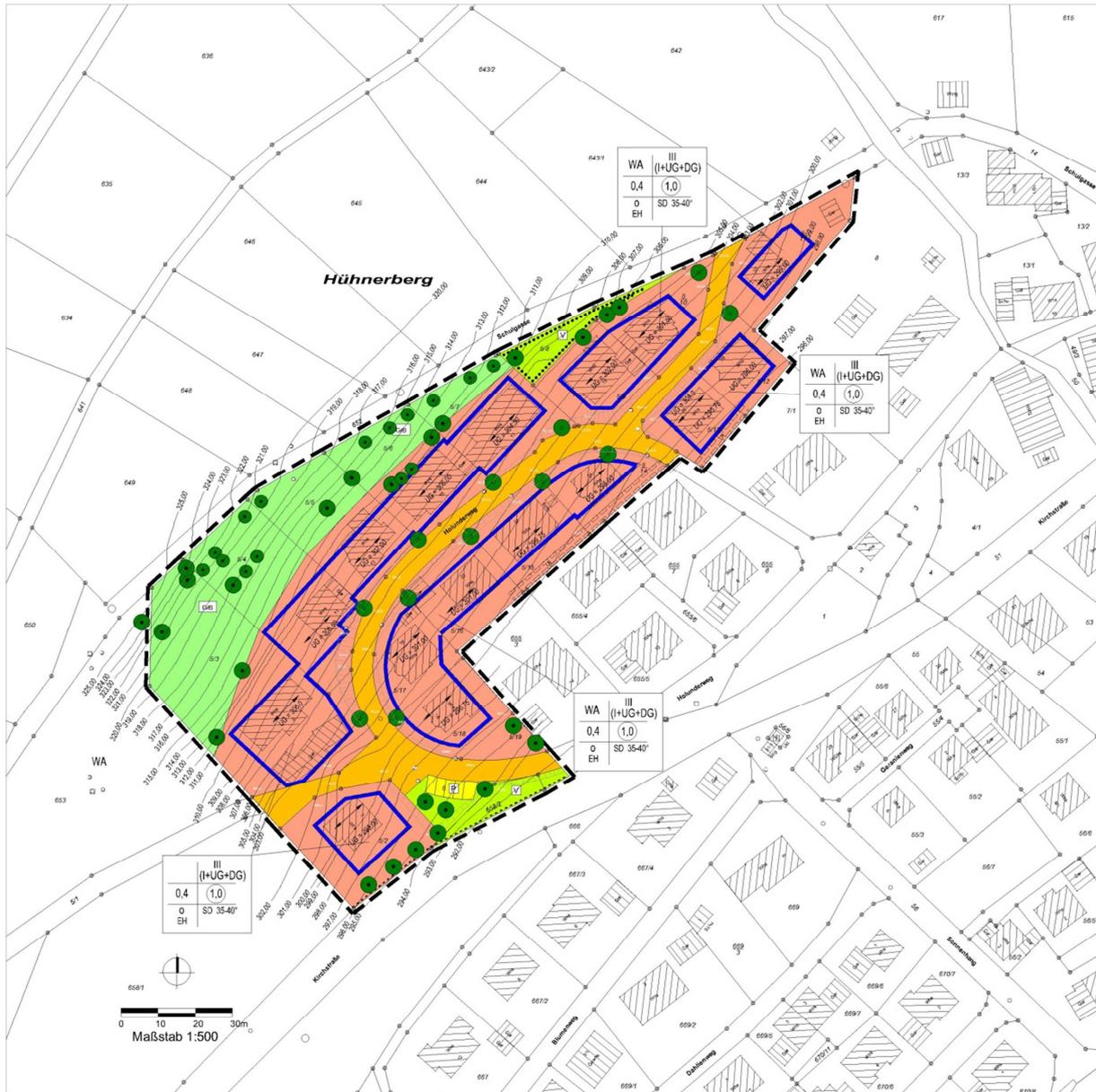
GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

**BEBAUUNGSPLAN  
„HÜHNERBERG 1.ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN  
Lt. § 9 Abs. 8 BauGB

(VERFAHREN NACH §13a BauGB)

### 1.0 Übersichtsplan



## **1.1 Vorbemerkungen**

1989 wurde der Bebauungsplan "Hühnerberg" für das Gebiet oberhalb der Kreisstraße K 2567 und der alten Enslinger Steige aufgestellt.

In den folgenden Jahren wurden alle Grundstücke bebaut. Nach mehreren Jahrzehnten besteht teilweise ein Veränderungsbedarf.

Insbesondere die Baufenster sollten dem Wunsch nach Nachverdichtung angepasst werden.

Am 19.05.2021 wurde daher der Aufstellungsbeschluss für eine 1.Änderung des B-Plans „Hühnerberg“ gefasst.

Der Entwurf des Büros Kraft+Kraft Architekten wurde daraufhin noch am 19.05.2021 vom Gemeinderat beraten und anschließend die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen.

Diese fand vom 09.07. bis zum 03.09.2021 statt.

## **1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 5, 5/1 bis 5/19 sowie das Flurstück 588/2. Es wird im Südosten durch die Kreisstraße K 2567 (Kirchstraße) und ältere Bebauung des Holunderweges begrenzt, im Nordwesten von der Schulgasse. Im Südwesten schließen sich die Baumwiesen der Flurstücke 653 und 658/1 an.

Im Bereich des Plangebietes ist das Gelände leicht geneigt. Es hat an der Westecke eine Höhenlage von ca. 325,0 m über Normal-Null (NN) und fällt nach Südosten bis auf ca. 292,0 m über NN ab.

Alle bisher als Bauland ausgewiesenen Grundstücke wurden bebaut. Wesentliche bestehende Gehölze sind über eine Pflanzbindung gesichert.

## **1.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich bereits als bestehende Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes hat mit der differenzierten Umsetzung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplan-Vorentwurfes folgendes Ziel:

- Festsetzung von Baugrundstücken zum Bau von Familienheimen,
- Nachverdichtung auf den bestehenden Grundstücken
- Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen,
- Festsetzung der für das Gebiet "Hühnerberg" 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.

## 1.5 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 Wohnnutzung,
- Verkehrsanschluss der Anliegerstraße an die K 2567

Entsprechend diesen Vorgaben wird als Art der baulichen Nutzung für die Baugebietsflächen die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgenommen.

Ausnahmen im Sinne von § 4 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 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.

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

Die Geschossflächen-zahlen (GFZ) betragen bei Z = III 1,0.

Um eine offene und lockere Bebauung zu erreichen, die sich an die Hanglage anpasst, sind nur Einzel- oder Doppelhäuser bis max. 25 m Länge zugelassen. Die Gebäuderichtung ist im Plan eingetragen. An der Hanglage ist eine III-geschossige Bebauung möglich, d.h. UG + EG + DG.

Mit den Festlegungen zur Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen in Bezug auf die UG-Höhe soll vermieden werden, dass bei Ausschöpfung der gesamten Bebauungstiefe und der maximalen Dachneigung talseitig überhohe Ansichten und Dächer entstehen.

In Grundstücken sind die Garagen auf der überbaubaren Fläche unterzubringen oder ins Gebäude zu integrieren. Weitere Stellplätze 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 im Inneren wird ringförmig geführt, um größeren Fahrzeugen das Wenden zu ersparen. Eine Stichstraße führt nach Süden, wo sie untergeordnet in die Kirchstraße (K 2567) einmündet. Als reine Anliegerstraße wird diese Erschließungsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Entlang der Kirchstraße besteht ein Zufahrtsverbot (Ziffer 1.8 des Textteils) Die für das Plangebiet erforderlichen öffentlichen Parkierungsflächen sind innerhalb der Verkehrsflächen als Quer- bzw. Längsparkstreifen ausgewiesen. Der gesamte Ausbau der Verkehrerschließung ist entsprechend der Richtlinie EAE 1985 erfolgt. Die 1. Änderung beinhaltet am gesamten Erschließungsnetz keine Veränderungen.

Das Gelände muss aufgrund seiner Hanglage auf den Baugrundstücken modelliert werden. Damit wird auch erreicht, dass der beim Hausbau anfallende Erdaushub überwiegend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Zwei Randbereiche an der Schulgasse und an der Einmündung des Holunderwegs in die Kirchstraße sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt und als "Verkehrsgrünflächen" ausgewiesen.

Die Sichtfläche an der Einmündung in die Kirchstraße ist dabei von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, um das Ausfahren aus dem Plangebiet gefahrlos zu ermöglichen.

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.

Als private Grünflächen ist im Westen des Plangebietes unterhalb der Schulgasse ein breiter Geländestreifen als Baumwiesen festgesetzt und mit Pflanzbindung für die bestehenden hochstämmige Bäume überlagert. Damit wird der nahtlose Übergang zum anschließenden bewaldeten Hühnerberg erzielt.

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.

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 Wasser- und Medienversorgung bzw. für die Abwasserbeseitigung sind im Nordosten des Plangebietes über private Grundstücke Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde 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.

### **1.6 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,41 ha. Davon entfallen auf die Summe der 19 Baugrundstücke ca. 1,16 ha (82,5%), auf Straße und Parkplätze ca. 0,18 ha (12,8%) und auf öffentliche Grünflächen 0,07 ha (4,7%).

### **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.

Die Planung ist so angelegt, dass der Charakter des Gebietes nicht verändert wird und der Eingriffe auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Das Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

**Aufstellung:**

**Gemeinde Untermünkheim**

Untermünkheim, den 19.05.2021

---

gez. 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 05.05.2021 / 05.10.2021

---

gez. 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.

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 das östlich liegende Gebiet des alten Ortsteils von Enslingen betreffen.

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 der Bebauung am Holunderweg.

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 braunen und rotbraunen 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 (UG, EG, DG) werden die Gebäudehöhen mit Höchstgrenzen für die Trauf- und Firsthöhen

---

bestimmt und auf die festgelegten UG-Fußbodenhöhen bezogen. Die Traufhöhen sind dabei in Zusammenhang mit der festgelegten Firstrichtung so vorgegeben, dass sich die Gebäude unter Vermeidung einer talseitig optischen Dreigeschossigkeit in das hängige Gelände integrieren.

Die Forderung nach der Ausführung von Stützmauern als Natursteintrockenmauern oder als Böschung (**Ziffer 4**) dient dazu, die am Ort traditionelle Art der Geländemodellierung aufzunehmen. Die Beschränkung der Höhenveränderung im Randbereich zur dient dem Nachbarschutz.

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 Wohngebiet 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 Charakter einer Wohnsiedlung stören.

Die Festsetzungen zur Herstellung von Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung der unbebauten Grundstücksteile (**Ziffer 7**) sind zur Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts erforderlich. Dazu trägt auch das Gebot bei, die Vorgärten zu begrünen, außerdem soll es sich somit in die ebenfalls durchgrünten benachbarten Wohngrundstücke eingliedern.

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 der Bepflanzung sind noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten für die einzelnen 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 19.05.2021

---

gez. 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 SCHWABISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 05.10.2021

---

gez. Lorenz Kraft

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 19.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 02.07.2021
Auslegungsbeschluss	am 19.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 02.07.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 09.07.2021 bis 03.09.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 20.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 02.09.2022

---

**Aufgestellt**

**Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den 19.05.2021

Untermünkheim, den 29.08.2022

**gez.**  
Matthias Groh  
(Bürgermeister)

**gez.**  
Matthias Groh  
(Bürgermeister)

## **Zusammenfassende Erklärung**

Der Bebauungsplan „Hühnerberg“ wurde 1989 aufgestellt und umfasst ein Gebiet am Südosthang des Enslinger Hühnerbergs. Es reicht von der Schulgasse als oberer (nordwestlicher) Begrenzung bis an die Kirchstraße (K 2567) bzw. deren bestehender Bebauung als südlicher Begrenzung und wird vollständig durch den Holunderweg erschlossen. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den Ortskern von Enslingen an.

Nach mehreren Jahrzehnten besteht teilweise ein Veränderungsbedarf. Insbesondere die Baufenster sollten dem Wunsch nach Nachverdichtung angepasst werden.

Deshalb fasste die Gemeinde Untermünkheim am 19.05.2021 den Aufstellungs- und den Entwurfsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hühnerberg“.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan Braunsbach-Untermünkheim entwickelt. Alle als Bauland ausgewiesenen Grundstücke sind bereits bebaut. Damit dient die Änderung des Bebauungsplans der Nachverdichtung im Sinne von §13a BauGB.

Die Größe des Planungsgebietes der 1. Änderung beträgt ca. 1,41 ha. Aufgrund dieser geringen Größe kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB aufgestellt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB erfolgte vom 09.07. bis 03.09.2021. Es waren keine gravierenden Änderungen erforderlich.

Es wurden jedoch auf Anregung des LRA über die LBO hinausgehende Einschränkungen beim zulässigen Grenzabstand von Nebengebäuden gestrichen, um hier nicht unnötig Befreiungsanträge erforderlich zu machen.

Der nach §22 StrG geforderte Mindestabstand zur Kreisstraße wird bei einem oberhalb einer steilen Böschung liegenden Grundstück bereits mit der bestehenden Bebauung und Bepflanzung unterschritten. Bei diesem Grundstück wurde das Baufenster auf den Bestand zurückgenommen und das Pflanzsymbol von neuzupflanzenden auf zu erhaltende Bäume geändert.

Die Satzung wurde so am 20.10.2021 beschlossen.