STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
„SONNENRAIN – TEILBEREICH 2, 2. ÄNDERUNG“ (NR. 0319-01/02)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

1.1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1.1.1. Dachform/ Dachneigung

a) Die Dachneigungen des Hauptgebäudes sind in den Eintragungen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung ersichtlich.

b) Gebäude, die zu einem Doppelhaus oder einer Hausgruppe zusammengeschlossen sind, sowie zusammenhängende Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

1.1.2. Dachdeckung und Fassadenverkleidung

Es sind nur matt gestaltete Fassadenverkleidungen zulässig. Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz auszukleiden. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

1.1.3. Solaranlagen

Bei Flachdächern/ flach geneigten Dächern bis 10 Grad Neigung ist bei aufgeständerter Aufstellung von Solaranlagen ein Abstand vom Dachrand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

1.2. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen sind alle unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

1.3. GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und der freien Landschaft sind nur in Form von Hecken und Drahtzäunen, mit davorliegender Bepflanzung in gleicher Höhe, bis maximal 1,50 m Höhe, zulässig. Geschlossene, wandartige Elemente sind nicht zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten, der zu bepflanzen ist. Für Hecken dürfen nur gebietsheimische Arten angepflanzt werden.

1.4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

a) Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

b) Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden.

c) Tiefhöfe zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

d) An den Grenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen. Alle Geländeveränderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

1.5. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den Gebäuden zulässig. Bei Flachdächern dürfen sie nicht über die Oberkante Attika hinausragen.

b) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

e) Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.

f) Auf der Fassade sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

g) Die maximale Gesamthöhe der Werbeanlagen beträgt 35 cm.

h) Bei Verwendung von Einzelbuchstaben darf die Gesamtlänge der Werbeanlagen max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassadenseiten.

i) Großflächenwerbeanlagen, Fahnen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

1.6. LEITUNGEN UND ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

1.7. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)

a) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von geeigneten Stellplätzen herzustellen:

- Wohnungen bis 75 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
- Wohnungen über 75 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- Wohnungen über 75 qm Wohnfläche mit Mietpreisbindung: 1,0 Stellplatz

b) Bei Wohnungen, für die mehr als ein Stellplatz nachgewiesen werden muss, können Aufstellflächen vor Garagen bzw. Carports für den Nachweis des zweiten Stellplatzes angerechnet werden.

2. HINWEISE

2.1. Durch die Ortsrandlage werden besonders viele nachtaktive Insekten von künstlichen Lichtquellen wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet. Auch nachtziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70°)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

Stadt Schwäbisch Hall, den

Holger Göttler,
Fachbereich Planen und Bauen