

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2011-04

„ALTENHAUSENER STRASSE
SÜD/ WEST“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
19.04.2021 (Entwurf)

Rechtsgrundlagen

Es gilt:

- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform

Die Dachform ist gem. Planeintrag als Satteldach (SD) festgesetzt. Der First ist mittig anzuordnen. Die Trauflinie ist durchlaufend auszubilden. Die Trauflinie darf nur auf einer Gebäudeseite bis zu einem Drittel (1/3) durch ein Zwerchhaus oder einen Zwerchgiebel (steht in Flucht der Gebäudeaußenwand) unterbrochen werden. Die Firstrichtung des Zwerchhauses oder Zwerchgiebels ist senkrecht zum Hauptdach anzuordnen.

Die Dächer und Dachaufbauten von Doppel- und Reihenhäusern sind einheitlich zu gestalten (Dachform sowie First- und Traufhöhe, Dachneigung und -deckung).

Untergeordnete Verbindungsbauten oder Vorbauten zur Gliederung von Hauptgebäudeteilen (nicht Zwerchhaus) und zur Verbindung von zwei Hauptgebäuden (s. Festsetzung Nr. 2.3) sind mit Flachdach zu errichten.

Andere untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen/ Carports und raumbildende Nebenanlagen (Geräteschuppen etc.) können mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach/ Pultdach mit einer Neigung bis 10° errichtet werden (s. Festsetzung Nr. 9.3).

1.2. Dachneigung, Dachüberstand und Dachdeckung

Satteldächer und Dächer von Zwerchhäusern sind mit einer Dachneigung von min. 42° und max. 48° zulässig.

Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 0,5 m und am Ortgang bis max. 0,3 m zulässig, gemessen senkrecht zur jeweiligen Gebäudeaußenwand. Freistehende Giebel (Giebelwände, die nicht von der Dachhaut erfasst sind) sind nicht zulässig.

Satteldächer sind nur mit **Dachziegeln oder Dachsteinen** in den Farbtönen naturrot bis rotbraun einzudecken. Leuchtende und grelle Farben, glänzende und reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Ausnahme: Solaranlagen. **Flache Dächer, die größer als 5 m² sind**, sind als Gründächer auszuführen.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Vorbau und Zwerchhaus

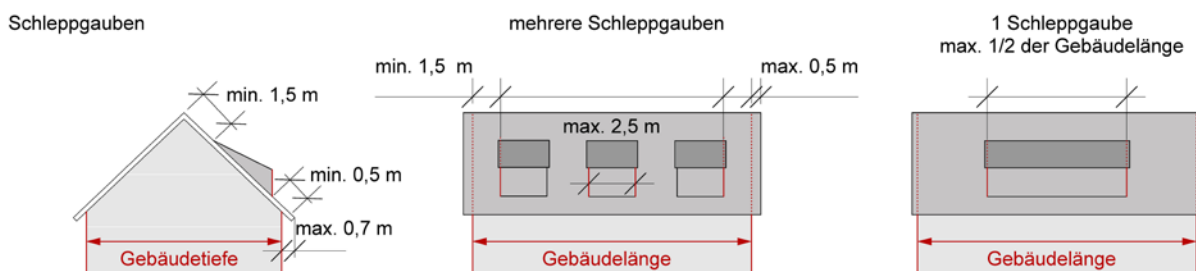
Je Dachfläche ist nur ein einheitlicher Typ (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig. Als Dachaufbauten sind nur Sattel-, Schlep- und Flachdachgauben sowie Zwerchgiebel zulässig. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen die gleiche Größe und Form aufweisen. **Zweireihige, übereinanderliegende Dachgauben (-bänder) sind nicht zulässig.**

Wird nur eine Schleppegaube auf dem Dach angeordnet, darf die Breite max. die Hälfte (1/2) der zugehörigen Gebäudeseite (Gebäuelänge) einnehmen. Werden mehrere Schleppegauben oder Sattelgauben (eine oder mehrere) angeordnet, sind die einzelnen Gauben nur bis zu einer Breite von max. 2,5 m zulässig. Flachdachgauben sind nur mit einer Breite von max. 1,2 m zulässig. Zwischen Gauben und der seitlichen Gebäudeaußenwand ist ein Abstand von min. 1,5 m einzuhalten.

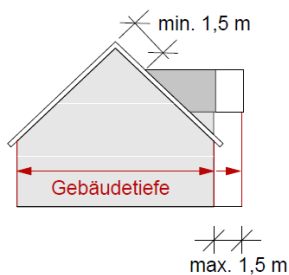
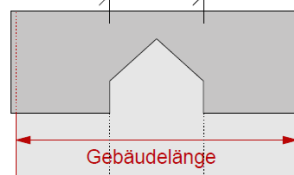
Die Breite eines Zwerchgiebels und von Dacheinschnitten inkl. Zwerchhäuser darf in der Summe max. ein Drittel (1/3) der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen (s. auch Bauvorschrift Nr. 1.1). Einzelne Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 2,5 m zulässig. Zwischen Dacheinschnitt und der seitlichen Gebäudeaußenwand ist ein Abstand von min. 1,5 m einzuhalten.

Fenster in Gauben und Zwerchhäusern müssen ein stehendes Format aufweisen (Verhältnis Höhe zu Breite von mind. 4:3).

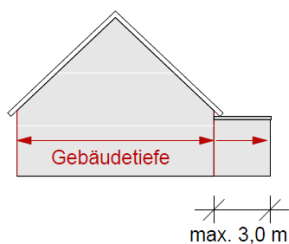
Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt der Gaube oder des Firstes des Zwerchhauses/ des Zwerchgiebels in die Dachhaut muss min. 1,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut). Der Abstand zwischen dem untersten Einbindepunkt und der Traufe des Hauptdaches (Abschluss Dachhaut) muss min. 0,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut, ohne Regenrinne).



Zwerchgiebel und Zwerchhaus

Zwerchgiebel/ Zwerchhaus
max. 1/3 der Gebäudelänge

Vorbau mit Flachdach

Vorbau mit Flachdach
max. 1/3 der Gebäudelänge

2. Solaranlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche integriert oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche) angebracht werden. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,30 m betragen.

Bei Satteldächern müssen Solaranlagen einen Abstand von mind. 0,3 m zum First und mind. 0,3 m am Ortgang einhalten.

3. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassaden sind als Holz-, Putzfassaden oder einer Kombination aus Holz- und Putzfassaden anzulegen. Putzfassaden sind auch in Kombinationen mit anderen natürlichen Materialien (z.B. Klinker, keramische Baustoffe, rauher Naturstein, etc.) zulässig, wenn der Anteil des natürlichen Materials nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadenfläche einnimmt.

Reines weiß, leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig (Ausnahme: Glas und Solaranlagen). Der Einsatz von Spiegelglas ist in der Fassadengestaltung nicht zulässig.

Bei der Farbgestaltung von Putzfassaden sind helle und abgetönte Farben zu verwenden. Die Farben sind mit einem Hellbezugswert (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = 0 und Weißpunkt = 100) von 40-80 zu wählen. Siehe Hinweis Nr. 5.

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von max. 0,3 m² und nur bis zur Höhe der Unterkante Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage in einer Höhe von max. 0,35 m zulässig. Selbstleuchtende Anlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Werbeanlagen mit grellen Farben sowie Fahnen sind nicht zulässig.

5. Gestaltung von raumbildenden Nebenanlagen und Abstellflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Raumbildende Nebenanlagen sind räumlich zusammenzulegen. Abstellflächen (z.B. für Müll/ Fahrräder, Gartenhäuser, o.ä. Anlagen) sind allseitig mit einer Holzverkleidung (Holzlattung) zu versehen. Carports sind als Holzkonstruktion auszuführen und mindestens an den langen Seiten, sofern diese von Straßen direkt einsehbar sind, mit einer Holzverkleidung (Holzlattung) zu versehen.

Werden raumbildende Anlagen zusammen mit einem Carport oder einer Garage vorgesehen, sind diese räumlich dem Carport/ Garage zuzuordnen oder in diesen zu integrieren.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Standorte/ Abstellflächen für Müllbehälter in die Hauptgebäude zu integrieren. Alternativ können Standorte für Müllbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet werden, wenn diese durch Eingrünung oder Holzverkleidung (Holzlattung) gegen den öffentlichen Raum abgeschirmt werden. Diese Standorte sind um min. 2,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

Raumbildende Anlagen (außer Standorte für Müllbehälter, s.o.) sind durch Eingrünung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen. Diese sind um min. 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

6. Aufschüttungen/ Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen (außer zur Herstellung von Tiefgaragen mit ihren Überdeckungen) sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

Stützmauern dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m errichtet werden. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen (Steigungsverhältnis maximal 1:1,5 Höhe:Breite) zu terrassieren. Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen keine Stützmauern errichtet werden.

7. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen nur in Form von Hecken errichtet werden. Hecken sind als Einfriedung auch in Kombination mit Zäunen (offene Ausführung aus Holz oder Draht wie Maschendraht, Knüpfgitter, Drahtgeflecht, Stabgitterzaun ohne Sichtschutzstreifen) zulässig, wenn die Zäune hinter der Hecke bzw. der Straßenverkehrsfläche abgewandt angeordnet werden.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, an welcher eine Strauchhecke anzupflanzen ist (s. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.4), dürfen Einfriedungen gartenseitig nur außerhalb der Fläche mit Pflanzgebot und nur in Form von Zäunen (offene Ausführung, s.o.) errichtet werden.

Zäune dürfen die Höhe von 1,2 m bezogen auf die natürliche Geländehöhe (ohne Aufschüttung/ Abgrabung) nicht überschreiten. Bei allen Zäunen ist ein Abstand von mind. 0,1 m zum natürlichen Gelände als Durchschlupf für Tiere freizuhalten.

Für Hecken sind heimische Laub- und Obstgehölze/ Sträucher zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

Grenzen Einfriedungen direkt an Straßenverkehrsflächen, ist zwischen Einfriedung und Fahrbahn ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten.

8. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Rundfunk- und Fernsehantenne sind als technische Aufbauten auf dem Dach von Hauptgebäuden und ausnahmsweise an Gebäudefassaden zulässig, jedoch nicht an den Gebäude-/ Dachseiten, die zur nördlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Altenhäuser Str.) ausgerichtet sind.

9. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von Stellplätzen herzustellen:

Je Wohnung bis 75 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz

Je Wohnung über 75 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Je Wohnung über 75 m² Wohnfläche mit Mietpreisbindung: 1 Stellplatz

Schwäbisch Hall, den

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen