

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0151-03/03  
„Im Bereich Lindach – 3. Änderung“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## **Rechtsgrundlagen**

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S.416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

---

## **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 0151-03/03 „Im Bereich Lindach – 3. Änderung“**

### **1.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 1.1.1 Dachform

Die zulässige Dachform richtet sich nach den jeweiligen Planeinträgen. Es ist jeweils eine in der Höhe durchlaufende Trauflinie auszubilden.

#### 1.1.2 Dachneigung:

Die Dachneigungen müssen betragen:

Zelt- und Walmdach 30° - 40°

#### 1.1.3 Dachdeckung:

Die geneigten Dächer dürfen, aus Rücksicht auf die zahlreich vorhandenen Kulturdenkmale, ausschließlich mit naturroten matten Biberschwanzziegeln eingedeckt werden.

#### 1.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 1.1.5 Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster sollen ein deutlich stehendes Format aufweisen. Das Verhältnis Länge : Breite hat mindestens 5 : 3 betragen.

#### 1.1.6 Außenwände:

Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind Holzverkleidungen zulässig.

#### Hinweis:

Die Farbgebung ist anhand von Farb- und Materialmustern mit der unteren Denkmalbehörde und der Abteilung Stadtplanung abzustimmen.

#### 1.1.7 Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)

Es wird folgende Höhenbegrenzung für Gebäude festgesetzt:

Eingeschossige Gebäude: 3,50 m  
Zweigeschossige Gebäude: 6,00 m

---

Dreigeschossige Gebäude: 9,00 m

Gemessen wird die Gebäudehöhe jeweils am Schnittpunkt zwischen der Gebäudeflucht und Dachhaut vom vorhandenen Gelände aus.

Die Höhenbegrenzung gilt für die gesamte jeweilige Trauflänge. Bei unterschiedlich geneigten Grundstücksflächen gilt als vorhandenes Gelände die vermittelnde Verbindungslinie zwischen den Grundstücksgrenzen.

#### 1.1.8 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Bezüglich der Gestaltung von Werbeanlagen wird auf die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwäbisch Hall verwiesen, siehe dazu auch Ziffer 6.2.

### **2.0 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedung** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr. 3 LBO)

#### 2.1 Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie müssen mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen als Grünflächen angelegt werden. Bei der Anpflanzung sind einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

#### 2.2 Gestaltung von Kfz-Stellplätzen

Die Stand- und Fahrflächen sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder anderem, dauerhaft wasserdurchlässigem Beton- oder Natursteinpflaster zu belegen.

#### 2.3 Gestaltung von Einfriedungen

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen (Bordsteinen) ab.

Als Grundstückseinfriedungen sind zulässig:

- Drahtzäune bis max. 1,0 m Höhe mit davorliegender, mindestens 0,5 m tiefer und gleichhoher Gehölzabpflanzungen;
- Holzzäune bzw. Metallzäune mit senkrechter Struktur, max. 1,0 m Höhe;
- Hecken- und Buschpflanzungen.
- Geschlossene, wandartige Einfriedungen sind mit Ausnahme von vegetativen Einfriedungen nicht zulässig.

#### 2.4 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und -plätzen für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter (§ 74 (1) 3 LBO)

Die der technischen Versorgung dienenden oberirdischen Baulichkeiten sind in gedeckten Farbtönen zu streichen und umseitig abzapflanzen.

Die Plätze für bewegliche Restmüll und Wertstoffbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar sein und nach Möglichkeit hinter bzw. innerhalb von Hecken oder sonstigem Sichtschutz platziert werden.

**3.0 Unzulässigkeit von Außen-, Rundfunk- und Fernsehantennen** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr. 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Rundfunk- oder Fernsehantenne je Gebäude ist unzulässig.

Soweit die Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantennenanlage bzw. an das Breitbandkabel der Deutschen Telekom besteht, ist das Anbringen von Außenantennen grundsätzlich unzulässig.

**4.0 Stützmauern und Unterfangungen** (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 und § 74 (1) Nr. 7 LBO i.V.m. § 50 LBO und § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stützmauern auf den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Soweit sonstige Stützmauern notwendig werden und eine Höhe von 0,5 m überschreiten, sind diese kennnisgabepflichtig (z. B. an der Terrasse o. ä.).

Die Einbindung in das Stadtbild ist durch Verwendung von Natursteinen bzw. durch Begrünen sicherzustellen.

**5.0 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 (1) Nr. 3 und § 74 (3) Nr. 1 LBO):

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind unzulässig.

**6.0 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen** (§ 9 Abs.6 BauGB)

6.1 Satzung zur Erhaltung der historischen Dachlandschaft

Die Festsetzungen der Satzung zum Erhalt der historischen Dachlandschaft von Schwäbisch Hall und Steinbach der Stadt Schwäbisch Hall vom 20.11.2009 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

6.2 Werbeanlagensatzung

Die Festsetzungen der Satzung über Werbeanlagen und Außenautomaten der Stadt Schwäbisch Hall vom 14.03.2002 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Hinweis: Da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich um Kulturdenkmale handelt ist darüber hinaus eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Schwäbisch Hall, den 10.05.2021  
Gef. Abteilung Stadtplanung (tht)

Holger Göttler  
Fachbereich Planen und Bauen