

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1216-01/01
„Ortsmitte Gottwollshausen“
1. Änderung Hohlgasse

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 Außenwände sind feinkörnig zu verputzen. Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben und großflächiger Wandverkleidungen (Faserzementplatten, Metallverkleidungen sowie Kunststoff, Steinzeug und Keramik) ist nicht zulässig.

Die Dachdeckung soll mit Dachziegel oder Dachsteinen in naturroten Farben ausgeführt werden. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren sind nur zulässig, wenn sie in baulichen Anlagen integriert sind.

Hinweis: Die Materialwahl und Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen vorab abzustimmen.

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

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen.

Dachneigung laut Planeinschrieb.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge (vgl. Lageplan Abb. 1).

Dreiecksgauben dürfen in ihren Ansichtsflächen 2,00 m Höhe nicht überschreiten (vgl. Lageplan Abb. 2).

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. 3).

Garagen sind, wenn nicht in das Hauptgebäude einbezogen, in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. 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 WA1a = II+D m.Hb.: | Traufhöhe 354,50 m; Firsthöhe 360,00 m. |
| für WA1b = II+D m.Hb.: | Traufhöhe 357,50 m; Firsthöhe 362,70 m |
| für WA2 = II+D m.Hb.: | Traufhöhe 352,30 m; Firsthöhe 356,70 m |
| für WA3 = II+D m.Hb.: | Traufhöhe 352,00 m; Firsthöhe 356,40 m |

Die Traufhöhen werden jeweils gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe ist die Oberkante der Firstziegel anzusehen.

Die laut Planeinschrieb festgelegten Erdgeschoss-Fußboden-Höhen (EFH) sind einzuhalten.

Die Ausbildung des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss ist zulässig.

2. für Gebäude als Nebenanlagen: Traufhöhe 2,0 m; Firsthöhe 2,6 m.

Diese Trauf- und Firsthöhen werden jeweils gemessen ab der natürlichen Geländehöhe.

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

Aufschüttungen u. Abgrabungen von mehr als 1,00 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 u. 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 in der Erdgeschosszone zulässig.
4. Auf der Fassade sind nur einzelbuchstaben zulässig.
5. Die maximale Gesamthöhe der Werbeanlagen beträgt 35 cm.

6. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassadenseiten.

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. 1.11. „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.

8. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträuchern und Hecken ohne Höhenbegrenzung und / oder mit max. 1,00 m hohen Zäunen eingefriedet werden.

Nachbarschaftliche Regelungen sind hierbei zu berücksichtigen.

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

9. 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 abzupflanzen.

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

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.

Ausfertigung

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 24.04.2019

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen