

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN

0195 – 01/03 AN DER BREITEICH – 3. ÄNDERUNG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Rechtsgrundlage kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
 2. 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).
-

A: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 DACHFORM/ DACHNEIGUNG

Die zulässigen Dachformen sind in den Planeinschriften ersichtlich.

SD = Satteldach 18° - 45° (Neigung der Hauptdachfläche).

Dächer von Garagen und Carports sind nur flach (FD) zulässig.

1.2 DACHDECKUNG UND -AUFBAUTEN SATTELDACH

a) Dachgauben

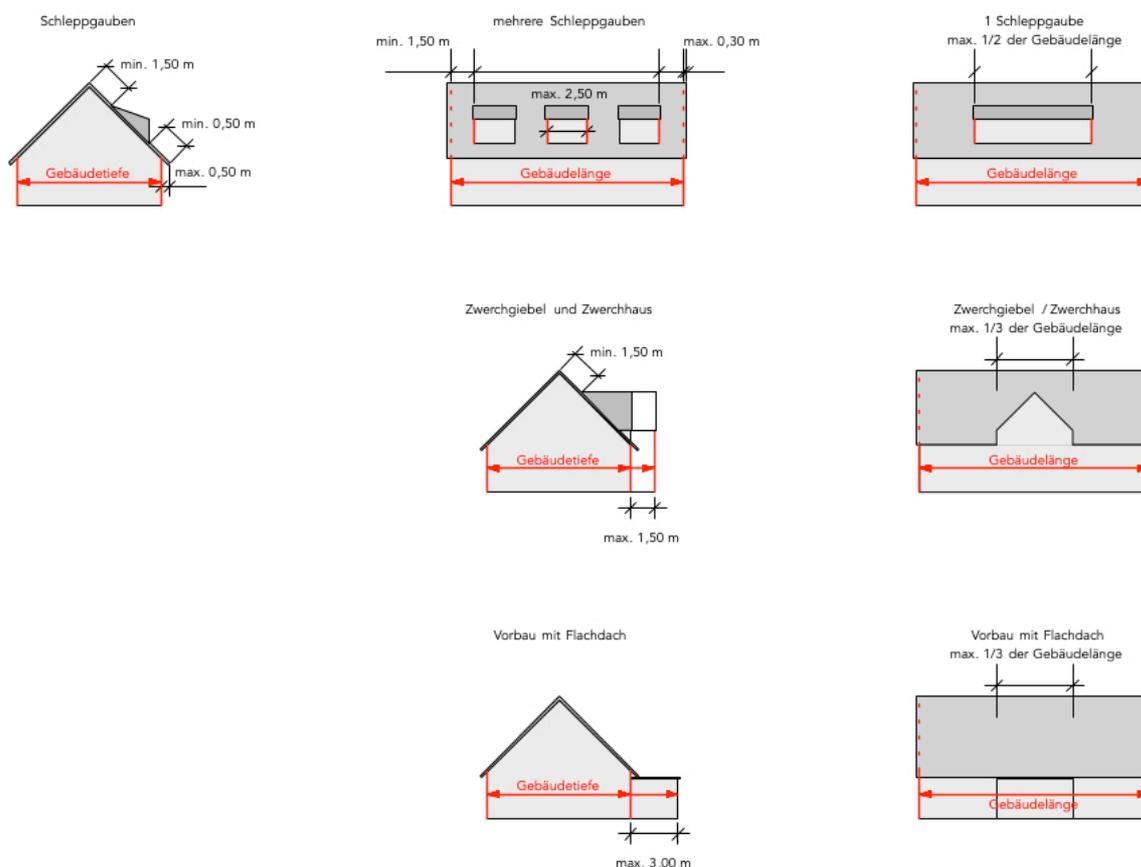
Je Dachfläche ist nur ein einheitlicher Typ (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig. Als Dachaufbauten sind nur Sattel-, Schlepp- und Flachdachgauben sowie Zwerchgiebel zulässig. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen die gleiche Größe und Form aufweisen. Dachgauben sind in der Höhe nur einzeilig und nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

Wird nur eine Schleppgaube auf dem Dach angeordnet, darf die Breite maximal die Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite (Gebäudelänge) einnehmen. Werden mehrere Schleppgauben oder Satteldachgauben (eine oder mehrere) angeordnet, sind die einzelnen Gauben nur bis zu einer Breite von maximal 2,50 m zulässig. Flachgauben sind nur bis zu einer Breite von maximal 1,20 m zulässig. Zwischen Gauben und der seitlichen Gebäudeaußenwand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Die Breite eines Zwerchgiebels und von Dacheinschnitten inklusive Zwerchhäuser darf in der Summe maximal ein Drittel der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Einzelne Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von maximal 2,50 m zulässig. Zwischen Dacheinschnitt und der seitlichen Gebäudeaußenwand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Fenster in Gauben und Zwerchhäusern müssen ein stehendes Format mit einem Verhältnis von Höhe zu Breite von mindestens 4:3 aufweisen.

Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt der Gaube oder des Firstes des Zwerchhauses / Zwerchgiebels in die Dachhaut muss mindestens 1,50 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut). Der Abstand zwischen dem untersten Einbindepunkt und der Traufe des Hauptdaches (Abschluss Dachhaut) muss mindestens 0,50 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut ohne Regenrinne).



- b) Glänzende Oberflächen der Dacheindeckung sind unzulässig.
- c) Kunststoffbedachungen sind unzulässig.
- d) Als Farben der Dachdeckung sind nur natürlich vorkommende erd- und lehmfarbene Rot-, Rotbraun- oder Brauntöne zulässig. Die Farbgebung der Dachdeckung ist mit der Abteilung Stadtplanung anhand von Mustern abzustimmen.
- e) Antennenanlagen sind nur auf der Dachfläche zulässig. Diese sind je Gebäude in einer einzigen Anlage zusammenzufassen und in ihrer Größe auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- f) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie müssen den Neigungswinkel des Daches aufweisen.

1.3 FASSADENGESTALTUNG

- a) Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Fassaden sind aus natürlichen Materialien (z.B. Holz) oder als Putzfassaden anzulegen. Kombinationen aus Putzfassaden mit natürlichen Materialien sind 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. Die Farbgebung der Außenwandflächen ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.
- b) Antennenanlagen sind an Fassaden nicht zulässig.

2. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zur Unterkante Fenster im 1. Obergeschoss zulässig.
- b) Selbstleuchtende oder sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- c) Fahnenhalter oder -masten, Aufhänger oder sonstige auskragende Installationen am Gebäude zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig.
- d) Es ist nur eine Werbeanlage je Betrieb in einer Höhe von maximal 0,35 m und einer Gesamtfläche von 0,3 qm zulässig.

3. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 EINFRIEDUNGEN

- a) Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen dürfen nur in Form von Hecken errichtet werden. Diese sind als Einfriedungen 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. Zäune dürfen die Höhe von 1,20 m, bezogen auf die natürliche Geländehöhe ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht überschreiten. Bei allen Zäunen ist ein Abstand von mindestens 0,1 m zum natürlichen Gelände als Durchschlupf für Kleintiere freizuhalten.
- c) Zäune und Sichtschutzelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

5. GESTALTUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Zur Versorgung des Gebiets dienende Transformatorstationen und andere Versorgungsanlagen sind in Ihrer Größe auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- b) Der Versiegelungsgrad von Versorgungsanlagen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sonstige Flächen sind zu begrünen.

6. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- a) Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.
- b) Das Höhenniveau des Geländes ist so weit wie möglich zu erhalten.
- c) Sollten im Zuge der Baumaßnahmen geringfügige Veränderungen der Geländehöhen auftreten, ist an den Grenzen die Erddecke an das Niveau des anliegenden Geländes anzupassen.

7. EINSCHRÄNKUNGEN ZUR HERSTELLUNG VON GARAGEN

(§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Innerhalb der Baufenster dürfen Garagen nicht vor die zugehörige Hauptgebäudeflucht treten.

8. ABLEITUNG DES SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERS IM TRENNSYSTEM

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Innerhalb der Grundstücksflächen ist das häusliche Schmutzwasser vom Niederschlagswasser getrennt abzuleiten. Die Leitungen sind frühestens erst an den Grundstücksgrenzen zusammenzuführen, bevor in den Mischwasserkanal abgeleitet wird. Die Anschlussstellen an das städtische Kanalsystem werden von der Stadt Schwäbisch Hall bestimmt.

Stadt Schwäbisch Hall, den

.....

Holger Göttler,

Fachbereich Planen und Bauen

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de