

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0318-01/07
„Mittelhöhe Änderung Krone Areal“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum
BEBAUUNGSPLAN

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN

NR. 0318 – 01/07 „MITTELHÖHE ÄNDERUNG KRONE AREAL“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Rechtsgrundlage kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S 3634).
2. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 21. November 2017 (GBL. S. 612, 613).

A: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 MATERIALIEN UND AUßENWANDFARBEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)

- a) Glänzende oder spiegelnde Materialien für Dachdeckung und Fassaden sind unzulässig. Für die Dachdeckung sind Rottöne zu verwenden.
- b) Die Farbgebung der Außenwandflächen ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

2 DACHFORM/ DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Für Wohn- und Aufenthaltsgebäude (Hauptgebäude) sind nur Satteldächer zulässig.
- b) Angaben zur maximalen Dachneigung sind entsprechend in den Einschrieben in der Planzeichnung ersichtlich.

3 GESTALTUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Zur Versorgung des Gebiets dienende Transformatorenstationen 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.

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

- a) Leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Eine passive Beleuchtung der Werbeflächen ist gestattet, sofern es sich um keine in Farbe oder Intensität wechselnde Beleuchtung handelt. Als Lichtfarbe sind nur Weiß- und Gelbtöne gestattet.

- b) Werbeanlagen sind nur unter folgender Maßgabe zulässig:
- nur eine Werbeanlage je Betrieb und nur am Ort der eigenen Leistung, d.h. an den Gebäuden
 - nur an den Fassaden oder Fensterflächen und bis zu einer Höhe von 3 m (Oberkante Werbeanlage) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
 - Nicht größer als 5 % der zum Betrieb zugehörigen Fassadenfläche bis 3 m Höhe über EFH, an der die Werbeanlage befestigt ist.

Zur Fassadenfläche, die als Berechnungsgrundlage dient, zählen die Wandfläche und die zugehörigen Fensterflächen. Nicht hinzugerechnet werden dürfen Flächen, die die Wandfläche in der z-Achse vertiefen oder von ihr auskragen, wie beispielsweise von Balkonen, Erkern oder sonstigen untergeordneten Bauteilen.

5 AUSBILDUNG VON STELLPLÄTZEN, ZUFahrTEN UND VERKEHRsFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster u.ä..

Für Zufahrten von Stellplätzen, Garagen und Carports sind ebenfalls wasserdurchlässige Beläge auszubilden.

- b) Grundstückszufahrten sind auf eine maximale Breite von 6 m zu begrenzen.

6 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 Stellplätze
- Wohnungen über 75 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

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

7 BAUART VON NOTWENDIGEN STELLPLÄTZEN FÜR WOHNUNGEN UND BETRIEBE

(§ 74 Abs. 2 Nr. 4 und 5 LBO)

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die notwendigen Stellplätze gemäß § 37 LBO primär in den hierfür vorgesehen Tiefgaragen nachzuweisen, sofern keine oder nicht genügend Flächen für Stellplätze, Carports oder Garagen oberirdisch auf dem eigenen Grundstück festgesetzt sind.

- b) Stellplätze, die nicht zum Eigengebrauch für Wohnungen oder für Betriebsangehörige zur Nutzung vorgesehen sind, wie beispielsweise Besucherstellplätze oder Stellplätze für Kurzparkende (Kundenparkplätze), dürfen auch oberirdisch nachgewiesen werden.
- c) Die in Tiefgaragen nachzuweisenden Stellplätze dürfen auch auf anderen Grundstücken als auf dem Baugrundstück, jedoch nur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, hergestellt werden.

8 UNBEBAUTE FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Grünbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung nicht.

9 ANTENNEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig. Diese ist ausschließlich auf den Dachflächen anzubringen. Bestandteile der Anlagen dürfen nicht seitlich über die Dachflächen sowie nicht mehr als 2 m über die Firsthöhe hinausragen.

10 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 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) Bei Erdarbeiten ist der Oberboden gemäß den Regelungen der DIN 18915 abzuschleppen, gegebenenfalls fachgerecht zwischenzulagern und wieder zu verwenden.
- c) Stützmauern sind nur bis zu maximal 1 m über Bodenniveau zulässig. Zwischen Stützmauern muss ein Mindestabstand von 2 m eingehalten werden.

Für Treppenanlagen notwendige Stützmauern sind von dieser Regelung ausgenommen.

11 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER ZUR ENTLASTUNG VON ÖFFENTLICHEN ABWASSERANLAGEN (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

a) Niederschlagswasser auf privaten Flächen

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist über private Retentionsmulden abzuleiten. Falls eine Vorklärung des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücken notwendig ist, obliegt der Bau einer entsprechenden Vorklärungseinrichtung den Grundstückseigentümern.

Hinweis hierzu: Die geplante Entwässerung und die Bemessung der Anlagen sind mit den Baugesuchsunterlagen und als separates Entwässerungsgesuch einzureichen. Die Prüfung und Genehmigung der Regenwasserbehandlungsanlagen und deren Bemessung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des § 33 LBO.

b) Trennverfahren

Schmutz- und Niederschlagswasser sind gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) getrennt voneinander abzuführen. Schmutzwasserleitungen sind an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Wird in einen Mischwasserkanal eingeleitet, dürfen die Schmutz- und Regenwasserkanäle erst an der Grundstücksgrenze zusammengeführt werden.

Die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser richtet sich nach dem jeweiligen Entwässerungskonzept, das mit dem Baugesuch einzureichen ist. Die Maßnahmen zur Rückhaltung und zeitlich verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser sind zu prüfen und darzustellen. Die Möglichkeit zum Anschluss an bereits bestehende Regenwasserkanäle, die auch außerhalb des Planungsbereichs liegen können, sind ebenfalls zu prüfen. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen.

Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung, wie z. B. Bemessungsregen, einzuleitende Wassermenge, Gestaltung Regenwasserklärung bzw. -pufferung, rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.

B: HINWEISE

12 ERGÄNZENDE HINWEISE ZUM UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

In Hinblick auf Festsetzung Nr. 11 b wird empfohlen, die Möglichkeit zur Nutzung von Zisternen zur Wiederverwendung des anfallenden Niederschlagswassers als Teil der Retentionsmaßnahmen zu prüfen.

Bestehende Regenwasserkanäle können auch im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen (so beispielsweise vorzufinden entlang der südlichen Grenze im Anschluss an den Bebauungsplan). Zur Prüfung der Möglichkeiten des Anschlusses an bereits bestehende Regenwasserkanäle sollte sich frühzeitig mit den Stadtbetrieben Abwasserbeseitigung Schwäbisch Hall abgestimmt werden.

13 SCHUTZ DER FAUNA VOR LICHTSMOG

Nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen wie Straßenbeleuchtung angelockt und getötet. Auch Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert oder im Schlafzyklus gestört 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 halten
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten (besonders in Randbereichen von Siedlungen)
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichanlagen

14 BEGRÜNUNGSGEBOT

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nichtüberbaute Grundstücksteile Grünflächen sein, sofern diese nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Dies ist zusätzlich zu den in diesen örtlichen Bauvorschriften aufgeführten gestalterischen Anforderungen zu beachten.

AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KRISCHPARTNER

Schwäbisch Hall, den

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

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

.....
Holger Göttler,
Fachbereich Planen und Bauen

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de