

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN 0195-01/02
An der Breiteich -
Änderung und Erweiterung Hospiz

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum BEBAUUNGSPLAN

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN

0195 – 01/02 AN DER BREITEICH – ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HOSPIZ

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

1.1 DACHFORM/ DACHNEIGUNG

- a) Die zulässigen Dachformen sind in den Planeinschriften ersichtlich.

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

FD = Flachdach 0° - 3°

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

1.2 DACHAUFBAUTEN FLACHDACH

- a) Auf Flachdächern sind Dachaufbauten (wie beispielsweise Gebäudetechnik, Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie, etc.) nur bis zu einer maximalen Höhe bis 1 m über der Dachoberfläche zulässig. Treten Dachaufbauten über die Attikahöhe hinaus, ist ein Abstand von 1,20 m zur Dachkante einzuhalten.
- b) Auch für die Nutzung von Dachflächen zu Aufenthaltszwecken (einschließlich der dafür erforderlichen Umwehrungen) ist ein Abstand von 1,20 m zur Dachkante einzuhalten.
- c) Antennenanlagen sind nur auf der Dachfläche des Erdgeschosses gestattet. Diese sind in einer einzigen Antenneneinheit je Gebäude anzubringen. Ist der uneingeschränkte Betrieb der Antenne mit der geforderten Maximalhöhe von 1 m nicht gewährleistet, kann die Anlage darüber hinausragen. Sie ist dann in ihrer Höhe auf das technisch nötige Mindestmaß zu beschränken. Es gilt ein Mindestabstand zum Dachrand von mindestens 1,20 m.
- d) Mit Ausnahme von Belichtungs- oder Lüftungsanlagen oder sonstigen für den Betrieb und Wartung des Gebäudes unabdingbaren Anlagen sind auf der Dachfläche des Staffelgeschosses und der von Carports und Garagen keine Aufbauten oder sonstigen Anlagen gestattet. Die ausgenommenen Anlagen sind in ihrer Höhe auf das nötige Mindestmaß zu beschränken.

- e) Sich eigenständig und anhaltend bewegende Anlagen (wie beispielsweise Anlagen zur Windkraftnutzung) sind nicht zulässig.

1.3 DACHDECKUNG UND -AUFBAUTEN SATTELDACH

- a) Glänzende Oberflächen der Dacheindeckung sind unzulässig.
- b) Für die Dachdeckung dürfen nur natürlich vorkommende Materialien benutzt werden (Tone, Metalle etc.). Kunststoffbedachungen sind unzulässig.

1.4 FASSADENGESTALTUNG

- a) Für Flachdachgebäude gilt:
Die Attika darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt die Schnittkante der Dachoberfläche mit der Attika.
- b) Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
- d) Antennenanlagen sind an Fassaden nicht zulässig.
- e) Überdachungen der Carports sind mit Ausnahme von Fundament- und Verbindungsteilen aus Holz herzustellen. Die Einhausungen sind als Holzlamellierung auszuführen.
- f) Die Materialität der Fassadenoberflächen von Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind einheitlich je Gebäudeeinheit auszugestalten, wenn diese baulich verbunden sind.

2. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a) Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung, d.h. an den Gebäuden, zulässig. Sie dürfen nicht über die Oberkante des obersten Wandabschlusses hinausragen.
- b) Leuchtende 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 zulässig.
- e) Die Größe der Werbeanlagen darf höchstens 5% der Fassadenseite der genutzten Gebäudeeinheit, an der die Anlage befestigt ist, betragen.

3. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 UNBEBAUTE FLÄCHEN

- a) Grundstückszufahrten sind in einer Breite von maximal 6 m zulässig.
- b) 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.

3.2 EINFRIEDUNGEN

- a) Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1 m über Bodenniveau zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, die innerhalb der Baugrenzen als Sichtschutz zwischen zwei angrenzenden Wohnbaugrundstücken dienen. Diese dürfen eine Höhe von 2 m über Bodenniveau nicht überschreiten.
- b) Gabionenauffüllungen sind nur aus Naturstein und ohne Beleuchtungselemente zulässig.
- c) Drahtzäune sind als Einfriedungen nur dann zulässig, wenn sie mit davorliegenden heimischen Pflanzen eingegrünt werden. Für Hecken dürfen nur gebietsheimische Arten angepflanzt werden.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

5. 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 das Gelände an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen.

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

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. EINSCHRÄNKUNGEN ZUR HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN, CARPORTS UND GARAGEN

(§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

- a) Je Hauseinheit dürfen nicht mehr als zwei Carports auf dem eigenen Grundstück aneinandergereiht werden (Doppelcarport). Über die Grundstücksgrenzen hinausgehend dürfen nicht mehr als vier Carports (oder zwei Doppelcarports) aneinandergereiht werden. Die Zwischenbereiche sind als Wege zur Erschließung der Gebäude oder als begrünte Vorgartenzone auszugestalten.
- b) Innerhalb der Baufenster dürfen Garagen und Carports nicht vor die zugehörige Hauptgebäudeflucht treten.

AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Schwäbisch Hall, den

.....

Holger Göttler
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