

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0192-01/08
„Teurershof I - Änderung Hopfengarten“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 0192-01/08
„Teurershof I – Änderung Hopfengarten“**

Rechtsgrundlagen

Es gilt:

- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform:

Es sind nur Flachdächer zulässig. Garagendächer müssen die gleiche Dachform aufweisen. Sämtliche Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

1.3 Außenwände

Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Senkrechte Holzverkleidungen in Teilbereichen sind zulässig.

Wandverkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

Hinweis:

Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereiches Planen und Bauen abzustimmen.

1.4 Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)

Es wird folgende Höhenbegrenzung für Gebäude festgesetzt:

Eingeschossige Gebäude: max. 3,50 m (Gesamthöhe)

Gemessen wird die Gesamthöhe jeweils am Schnittpunkt zwischen der Gebäudeflucht und Dachhaut von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aus. Die EFH ist mit 374,60 NN festgelegt und darf max. 0,3 m über dem mittleren Straßenniveau liegen.

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

1.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der 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) Bei Verwendung von Einzelbuchstaben darf die Gesamtlänge der Werbeanlagen max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassadenseiten.

2. **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedung** (§ 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.
In den Vorgärten zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig.

2.4 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und -plätzen für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter

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.

2.5 Unzulässigkeit von Außen-, Rundfunk- und Fernsehantennen
(§ 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 Kabel Deutschland bzw. anderer Anbieter besteht, ist das Anbringen von Außenantennen grundsätzlich unzulässig.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

2.7 Stützmauern und Unterfangungen
(§74 (1) Nr. 1 und 3 und § 74 (1) Nr. 7 LBO i.V.m. § 50 LBO)

Stützmauern bis 0,5 m sind grundsätzlich zulässig, ein Mehrmaß darüber hinaus ist mit der Baurechtsbehörde im Vorfeld abzuklären.

Die Einbindung von Stützmauern in die Landschaft ist durch Verwendung von Natursteinen bzw. durch Begrünen sicherzustellen.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 (1) Nr. 3 und § 74 (3) Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind unzulässig.

3. Hinweise

3.1. Bauvorhaben

Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnissgabeverfahren sind folgende Darstellungen im M 1 : 100 beizulegen:

- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
- Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung
- Bepflanzungsvorstellungen für die Grünflächen, Standorte und Art der Pflanzungen und Mauern

Schwäbisch Hall, den 01.10.2013
Genf Abteilung Stadtplanung (th)


Eberhard Neumann
Fachbereich Planen und Bauen