

SHA

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Tullauer Höhe – Änderung Brenz- und Mörikestraße“ Nr. 0162-01/07

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Stand 28.07.2021



SchwäbischHall

Fachbereich Planen und Bauen
Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1Rechtsgrundlagen.....	2
2Rechtliche Bindungen.....	2
3Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
3.1Private Grünflächen.....	3
3.2Stellplätze, Carports und Garagen.....	3
4Örtliche Bauvorschriften.....	3
4.1Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.....	3
4.2Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	4
4.3Zahl der notwendigen Stellplätze.....	4
5Hinweise.....	4
6Anlagen.....	5
7Verfahrensvermerke.....	5

1 Rechtsgrundlagen

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16 S. 313)

2 Rechtliche Bindungen

Die nachfolgend dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden gegenüber dem Bestandsbebauungsplan „Tullauer Höhe“ Nr. 0162-01/01 geändert bzw. ergänzt. Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften des Bebauungsplans „Tullauer Höhe“ bleiben bestehen und haben weiterhin Gültigkeit.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO)

3.1 Private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Bereiche zwischen Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ festgesetzt.

Die Flächen sind zu mind. 50 % dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Diese begrünnten Flächenanteile müssen auf mind. der Hälfte der Länge des Vorgartens an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen sowie mind. die halbe Tiefe des Vorgartens umfassen.

Die Nutzung der begrünnten Flächenanteile als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

Lose Stein-/Materialschüttungen (Sand, Kies/ Splitt/ Schotter, Steine, Glassteine) sind auf den zu begrünenden Flächen nicht zulässig.

Auf max. 50 % der Vorgartenfläche sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten, Hauszugänge, Abstellmöglichkeiten für private Abfallbehälter und Fahrräder zulässig.

3.2 Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen in Vorgartenflächen sind senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.

Es dürfen auf Vorgartenflächen maximal zwei Einzelgaragen bzw. eine Doppelgarage errichtet werden. Alle weiteren Stellplätze sind in Form offener Stellplätze oder als Carports zu errichten.

3.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1 (5) und (6) BauGB, § 1a (3) BauGB)

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

Flächen für Zufahrten sowie Flächen für private Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform

Dächer von Garagen und Carports sind nur als Flachdächer zulässig.

Die Anforderungen von Punkt 3.3 zur Dachbegrünung von Flachdächern sind einzuhalten.

Abfallbehälter

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind in das Hauptgebäude oder in Carport-/Garagenbauten zu integrieren oder – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – zu begrünen oder mit einer Holzlattung zu verkleiden.

4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Einfriedungen dürfen nur in Form von Hecken, Holz- oder Metallzäunen in offener Ausführung errichtet werden.

Drahtzäune sind als Einfriedungen in offener Ausführung (z.B. Maschendraht, Knüpfgitter, Drahtgeflecht, Stabgitterzaun ohne Sichtschutzstreifen) zulässig, wenn sie hinter der Hecke bzw. der Straßenverkehrsfläche abgewandt angeordnet werden.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,3m (einschließlich Sockel) nicht überschreiten.

Sockel sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

Zäune und Sichtschutzelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Einfriedungen oberhalb von Stützmauern sind um mind. 1m zurückzusetzen.

Abgrabungen und Stützmauern

Abgrabungen sind nur im Bereich von Grundstückszufahrten zulässig.

Bestehende Stützmauern aus Naturstein sind zu erhalten.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind vorzugsweise aus Naturstein (Schichtmauerwerk) zu erstellen.

Stützmauern sind in ihrer Höhe auf max. 1,3 m beschränkt.

Hinweis: Gemäß § 74 (1) Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisaufgabe. Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG Baden-Württemberg) einzuhalten.

4.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von Stellplätzen herzustellen:

Je Wohnung bis 75 m²: 1 Stellplatz

Je Wohnung über 75 m²: 1,5 Stellplätze

Je Wohnung über 75 m² mit Mietpreisbindung: 1 Stellplatz

5 Hinweise

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan „Tullauer Höhe – Brenz- und Mörikestraße“ Nr. 0162-01/07 und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, Stand 28.07.2021

7 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	13.02.2019
Aufstellungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse § 2 (1) BauGB	am	
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	vom bis	
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB	vom bis	§ 4 (1)
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschlüsse	am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 (2) BauGB	am	
Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt § 3 (2) BauGB	vom bis	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 (1) BauGB	am
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 (1) und 7 LBO mit § 9 (4) BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften § 10 (3) BauGB	am

Stadt Schwäbisch Hall, den XX.XX.XXXX
gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

Vorentwurf