

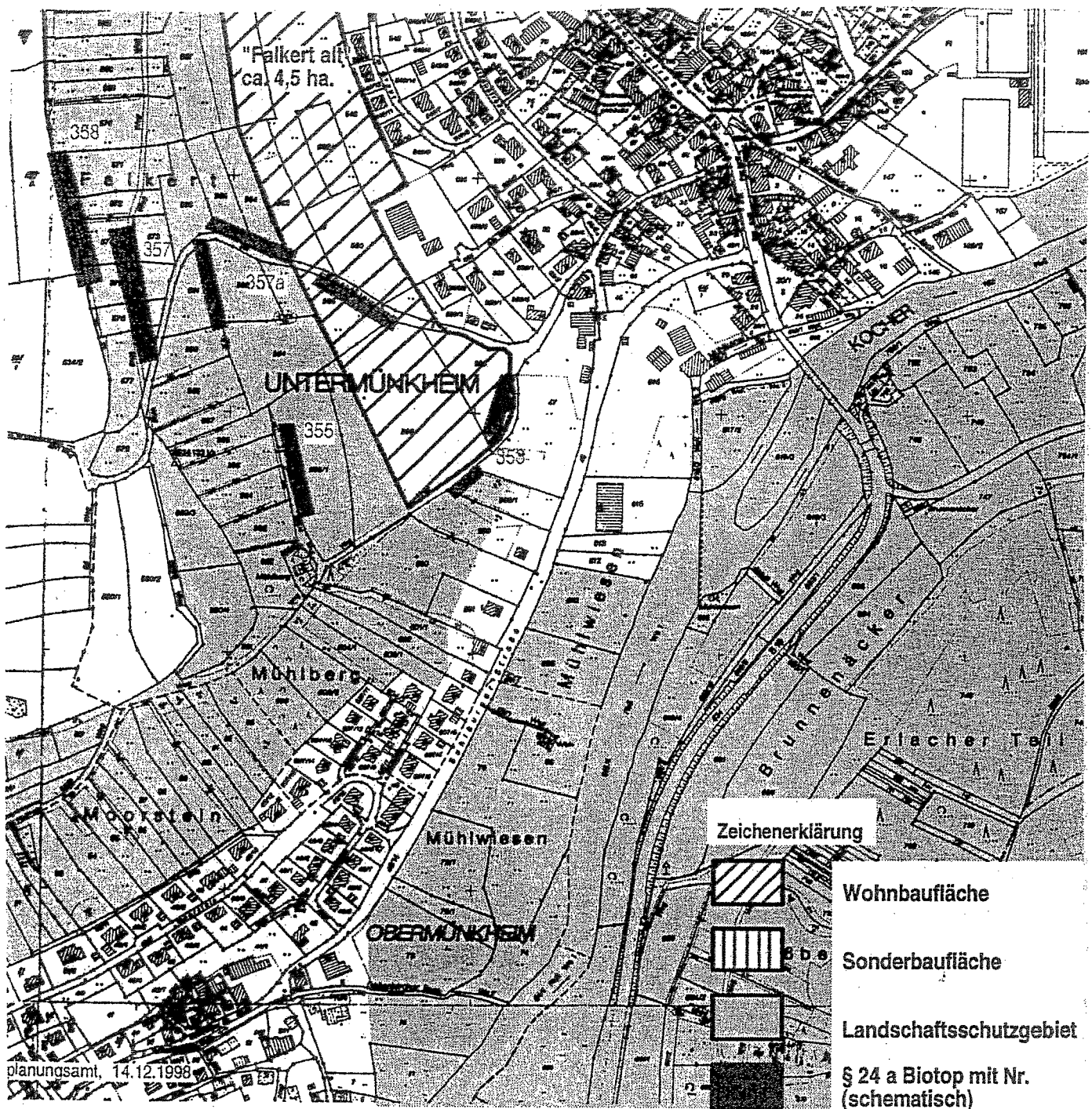
BEBAUUNGSPLAN 'GREUT II' UNTERMÜNKHEIM

Textliche Festsetzungen



aufgestellt: Schwäbisch Hall, 08.08.2000
Dipl. Ing. (FH) Wilhelm Kraft Freier Architekt BDA

geändert: Schwäbisch Hall, 15.12.2000
geändert: Schwäbisch Hall, 25.04.2001
geändert: Schwäbisch Hall, 25.04.2001
geändert: Schwäbisch Hall, 31.01.2005 (2.1.1, 2.1.3)



Rechtsgrundlagen

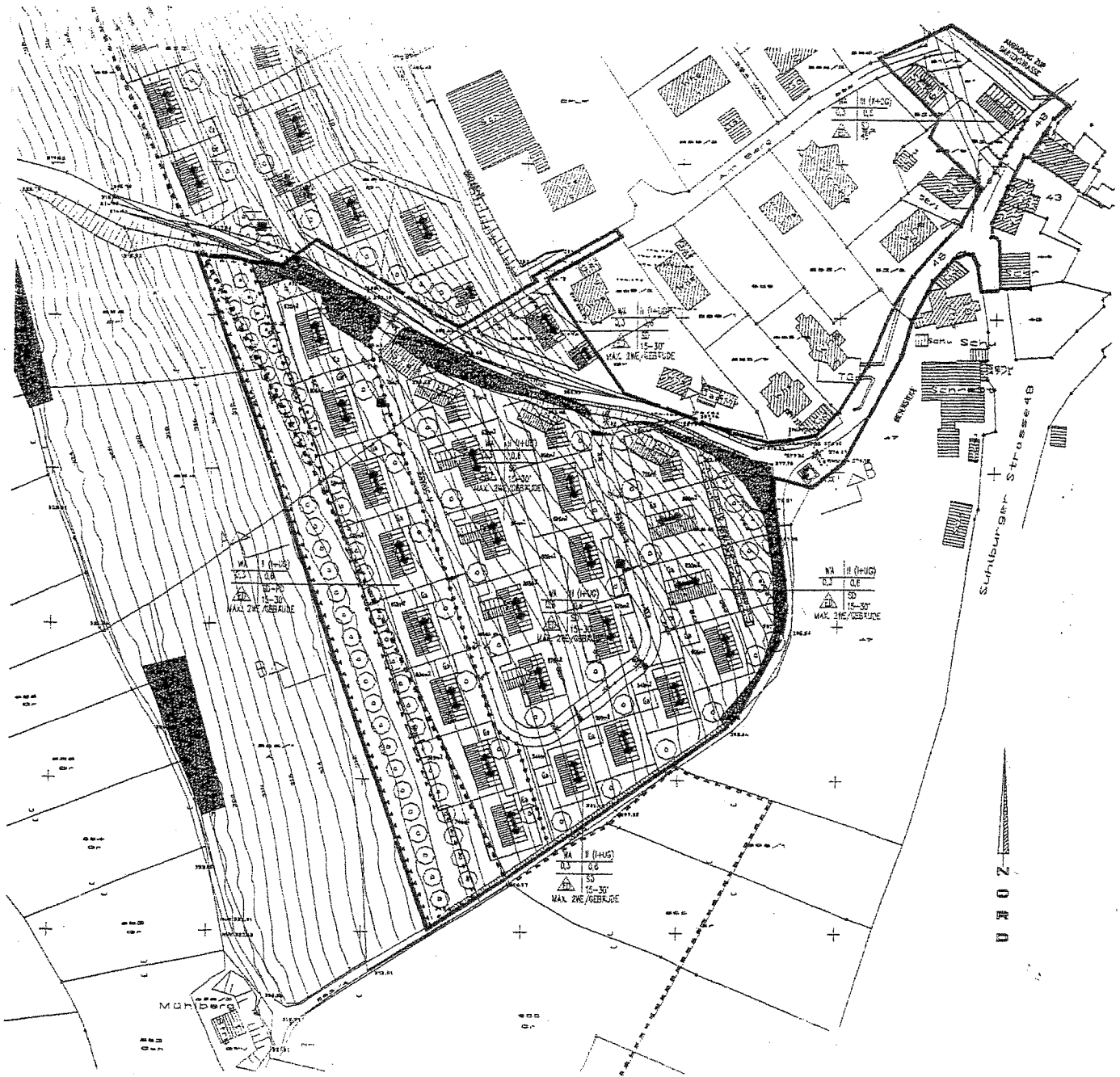
Es gelten:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 1997

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22. 04. 1993

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995

Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. 12. 1990.



Textteil zum Bebauungsplan " GREUT "

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einrichtungen nach § 4 (1), (2) Ziff.1,2,3 BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind sämtliche Einrichtungen nach § 4 (3) Ziff. 1,2,3,4,5 BauNVO.

1.1.2. Nebenanlagen
(§ 14 (1) und (2) BauNVO)

Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gebäude ohne Aufenthaltsräume sind bis zu 20 m³ umbauten Raumes auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig. Anlagen über 10 m Höhe sind unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung.
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GFZ und GRZ sind Maximalwerte. Die Zahl der Geschosse ist entsprechend dem Planeintrag festgelegt.

1.3 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23 (3) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)
(§ 9 (1) 2 BauGB.

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.3.3. Stellung der Gebäude
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist durch Planeintrag festgesetzt.

1.4. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BauGB und § 10 LBO)

Die falseitige Traufhöhe wird auf 6,5 m vom bestehenden Gelände festgesetzt, die bergseitige Traufhöhe wird auf 5,5 m vom bestehenden Gelände festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern wird die max. Außenwandhöhe bergseitig auf 7,0 m vom bestehenden Gelände festgesetzt.

Die Dachfläche ist bei Pultdächern falseitig anzuordnen.

1.5. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (1) und § 21 a BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straße erforderlich.

1.6. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der maximal zugelassenen Wohnungen ist auf zwei festgesetzt.

1.7. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Baugrundstücken sind unentgeltlich zu dulden.

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Der Grünordnungsplan des Büros Roll & Partner ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.8.1. Behandlung von Schmutz-, Oberflächen-, und Dachflächenwasser.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Sträuchern, Bäumen und Wasserläufen
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als nutzbare Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baum-, und Buschgruppen zu gliedern.

Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen sind entsprechend anzulegen und dauernd zu unterhalten. Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze (siehe Textteil zum Grünordnungsplan) zu wählen.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18920 zu schützen, auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Verstöße werden als Ordnungswidrigkeit behandelt.

1.10 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte sind zugunsten des jeweiligen Trägers der Strom-, Wasser-, und Fernmeldeversorgung sowie der Abwasserentsorgung festgesetzt und sind von Bepflanzung und Überbauung freizuhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 (1) LBO)

2.1.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen richten sich nach den jeweiligen Planeinträgen.
Es ist auf der Talseite eine durchlaufende Trauflinie auszubilden.

2.1.2. Dachdeckung

Die durch Planeintrag festgelegten Sattel-, und Pultdächer sind mit rotbraunen oder kupferfarbig engobierten Dachziegeln, Pfannen oder Kupferblechbahnen mit Stehfälzen einzudecken.

2. 1. 3 Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind nur hangseitig zulässig. Gauben sind als Kastengauben mit Blechdächern bis 5° Neigung auszubilden. Die Höhe darf max. 2,65 m vom RFB des Dachgeschosses bis zur OK Gaube betragen. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

Dachausschnitte sind tal-, und hangseitig zulässig.
Bei Pultdächern sind keine Dachgauben zulässig.

2.1.4. Anbauten

Anbauten müssen sich generell gegen den Hauptbaukörper durch Rück-, und Vorsprung absetzen. Abgewinkelte Anbauten müssen mindestens 50 cm hinter der Giebelwand des Hauptbaukörpers zurückspringen.

2.2 Niederspannungsleitungen
(§ 74 (1) 4 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

2.3. Außenantennen für Rundfunk und Fernsehen

Das Anbringen von mehr als einer Rundfunk- und Fernsehantenne je Gebäude ist unzulässig.

2.4 Anzahl und Gestaltung der Kfz-Stellplätze

Bei Gebäuden mit einer Wohnung sind 2 Stellplätze, bei zwei Wohnungen insgesamt 3 Stellplätze herzustellen.

Die Stand- und Fahrflächen sind mit Natur-, oder Betonpflaster oder mit Rasengittersteinen zu belegen.

2.5 Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sondern sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrts-, und Zugangsflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Bei Anpflanzungen sind einheimische Gehölze zu verwenden.

2.6 Stützmauern (§ 74 (1) 3)

Stützmauern über 1,5 m Höhe sind genehmigungspflichtig. Die Einbindung in das Siedlungsbild ist durch Begrünen und entsprechende Anpflanzung sicherzustellen.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig. Das Gelände ist an die Nachbargrundstücke anzugleichen.

3. Hinweise

3.1 Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten:

Art und Umfang der befestigten Flächen
Darstellung der Aufschüttungen und Abgrabungen und Einzeichnung der Böschungsober-, bzw. Unterkanten

3.2 Bestehende Bäume sind im Baugesuch einzutragen.

3.3 Die Höhenlinien und Höhenangaben sind durch Höhenaufnahmen im Rohgelände entstanden. Die Höhenlage der Straßen, Kanäle usw. sind beim planenden Ingenieurbüro zu erheben.

3.4 Grundwasser

Im geplanten Baugebiet wird vermutlich kein Grundwasser in nennenswerter Menge angetroffen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechtsbehörde zu benachrichtigen.

Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung ist nur in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.

3.5 Wasserversorgung,

Die Wasserversorgung wird über eine Drucksteigerungsanlage sichergestellt.

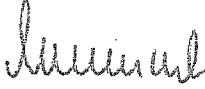
3.6 Geotechnik

Untersuchungen nach DIN 4020 werden empfohlen.

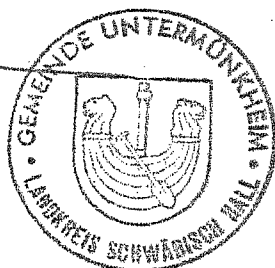
AUSFERTIGUNG.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den 17. März 2005



Maschke
Bürgermeister



GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM
Landkreis Schwäbisch Hall

S A T Z U N G zur 1. Änderung
der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Baugebiet „Greut II“
in Untermünkheim

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz 19. Oktober 2004 (GBL. S. 771) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBL. S. 581) hat der Gemeinderat der Gemeinde Untermünkheim in seiner Sitzung am 16. März 2005 folgende Satzung zur Änderung der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Greut II“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Änderungen der örtlichen Bauvorschriften

Die Ziffern 2.1.1. Dachform und Dachneigung und Ziffer 2.1.3. Dachaufbauten und Dachausschnitte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Greut II werden wie folgt geändert:

Ziffer 2.1.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen richten sich nach den jeweiligen Planeinträgen. Es ist **auf der Talseite** eine durchlaufende Trauflinie auszubilden.

Ziffer 2.1.3. Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind nur hangseitig zulässig. Gauben sind als Kasten-
gauben mit Blechdächern bis 5° Neigung auszubilden. Die Höhe darf **max. 2,65 m** vom RFB
des Dachgeschosses bis zur OK Gaube betragen. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max.
1/3 der Dachlänge betragen.

Dachausschnitte sind tal- und hangseitig zulässig.

Bei Pultdächern sind keine Dachgauben zulässig.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan des Bebauungsplanes „Greut II“ vom 29. November 2001 maßgebend.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Untermünkheim, den 16. März 2005



Maschke
Bürgermeister



