GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

BEBAUUNGSPLAN „STEINACH 8.ÄNDERUNG“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
lt. § 9 Abs. 8 BauGB

und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
lt. § 74 und 75 LBO

(VERFAHREN NACH §13a BauGB)

Gemeinde Untermünkheim **Textteil**
Gemarkung Untermünkheim
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **"Steinach - 8. Änderung"**

Inhalt

Seite

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB) 2

2 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) 5

3 Hinweise..... 6

4 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)..... 9

Fortsetzung Seite 2 bis 13

Inhalt

Seite

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung 3
1.1.1 Mischgebiet (MI) 3
1.1.2 Nebenanlagen 4
1.2 Maß der baulichen Nutzung 4
1.2.1 Grundflächenzahl 4
1.2.2 Zahl der Vollgeschosse 4
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen 4
1.3 Bauweise 4
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche 4
1.5 Stellung der Gebäude 5
1.6 Flächen für Garagen 5
1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5
1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 5
1.9 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers 6

2 Nachrichtliche Übernahme 6

3 Hinweise

3.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung 6
3.2 Sicherung des Straßenkörpers 8
3.3 Bodendenkmale 8
3.4 Planunterlage 8
3.5 Beifügung 8

Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung 9

In Ergänzung des Lageplans wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch -BauGB-vom 23.06.1960 i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 26.06-1962 i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (BGBl. S.357). zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete
(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

1.1.1 Mischgebiet (MI)
(§ 6 BauNVO)

a) Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):
1. Wohngebäude (dazu gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen),
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Unzulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO):
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

1.1.2 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan: Ga, Na.
Zulässig sind Garagen, Geräteschuppen, Lagerschuppen und Gewächshäuser.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan: Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. Für Z = III m.Hb.: Traufhöhe 7,0 m, Firsthöhe 14,4 m,
2. Für Nebenanlagen: Traufhöhe 3,0 m, Firsthöhe 8,0 m.

Die Traufhöhen werden jeweils gemessen zwischen dem Erdgeschoss-Fußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Firsthöhen werden jeweils gemessen ab dem Erdgeschoss-Fußboden.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan:

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1. Siehe Einzeichnungen im Lageplan,
2. Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) um bis zu 2,0 m, überschritten werden. Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen jedoch 2 m und gegenüber Verkehrsflächen 1,5 m nicht unterschreiten.

1.5 Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

1.6 Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze
Flächen für KFZ-Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Hierbei ist sicherzustellen, dass den versickerungsfähigen Flächen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann.

Beleuchtung
Die Beleuchtung im Außenraum des Planungsgebietes ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik mit langwelligem gelbem Lichtspektrum) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig.

Hochwasser
Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich des Kochers. Jede durch bauliche Maßnahmen oder Geländeveränderungen verursachte Verringerung der Retensionsfläche ist auf Kosten des Grundstückseigentümers auszugleichen.
Diese Maßnahmen sind im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan. Es sind Arten der Vorschlagsliste mit mindestens 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.
Für das Anpflanzen von frei wachsenden und geschnittenen Hecken entlang von Grundstücksgrenzen sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.
Erforderliche Rodungen sind nur außerhalb der Brutsaison der Vögel, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

1.9 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Nachrichtliche Übernahme

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Schutz des Grundwassers

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Bäume: Obstgehölze

"Alte Sorten" als Hochstämme, z.B.:

Berner Rosenapfel, Brettacher, Bohnapfel, Gewürzluiken, Gravensteiner, Geheimrat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Graham's Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Jonathan,
Juglans regia (Walnuss), Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Klarapfel, Landsberger Renette, Öhringer Blutstreifling, Rheinischer Krummstiel, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Roter Berlepsch, Roter Schlüpfer, Salemer Kloster, Schweizer Glockenapfel, Teuringer Winterrambour, Taffetapfel, Wettringer Taubenapfel, Zabergäu Renette.

Botanischer Name	-	**Deutscher Name**
Laubbäume – Heimische Arten		
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pendula	-	Weißbirke

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel (Wildhecke, vereinzelt)
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silberweide
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphylla	-	Sommerlinde

Heimische Sträucher / Wildsträucher

Acer campestre	-	Feldahorn (Heckenpflanze, Wildhecke)
Carpinus betulus	-	Hainbuche (Heckenpflanze)
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylius avellana	-	Haselnuss (Wildhecke)
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen (Wildhecke, giftig!)
Frangula alnus	-	Faulbaum (vereinzelt, feuchter Standort)
Ligustrum vulgare	-	Liguster (Heckenpflanze, Wildhecke), wintergrün
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose (Wildhecke)
Rosa rubiginosa	-	Weinrose (Wildrose)
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix purpure	-	Purpurweide
Salix rubens	-	Fahlweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Salixviminalis	-	Korbweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder (Wildhecke)
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

3.2 Sicherung des Straßenkörpers

Bei der Bebauung ist bei Abständen unter 1,0 m zwischen Baugrubenrand (einschließlich Arbeitsraum) und der Verkehrsfläche folgendes zu beachten:

1. Beim Baugrubenaushub ist der Straßenkörper (Schotterunterbau, Randeinfassungen) zu sichern (u.U. Verbau). Bei bestehenden Stützmauern muss der Funktionserhalt jederzeit gesichert sein
2. der Bereich Baugrube / Straßenraum ist kraftschlüssig herzustellen (u.U. Betonriegel entlang von Hohlräumen),
3. die Baugrubenverfüllung ist mit geeignetem Material und mit ausreichender Verdichtung, vorzunehmen.

3.3 Bodendenkmale

Der Geltungsraum der 8. Änderung berührt ausgewiesene Verdachtsflächen des historischen Ortskerns im Umfeld der mittelalterlichen Pfarrkirche St. Kilian. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss deshalb mit archäologisch relevanten Funden oder Befunden bis zu Bodendenkmalen gerechnet werden.
Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.4 Planunterlage

Planunterlage des Vermessungsbüros **Rutsch & Dietle**, Schwäbisch Hall, auf der Grundlage von BGRUND-Daten des Vermessungsamtes Schwäbisch Hall.
Stand: November 2011.

3.5 Beifügung: **Begründung**, einschließlich: Berücksichtigung der Umweltbelange.

3.6 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 25.11.2020

_____
gez. Matthias Groh
Bürgermeister

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 19.05.2021

_____
gez. Matthias Groh
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT :: KRAFT ARCHITEKTEN

DIPL. -ING. (FH) WILHELM KRAFT FREIER ARCHITEKT BDA
DIPL. -ING. LORENZ KRAFT FREIER ARCHITEKT

SCHILLERSTRASSE 40 FON: 0791/ 97 150 0
74523 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 03.05.2021

_____ _____
gez. Lorenz Kraft
Architekt

Inhalt

Seite

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachform, Dachneigung 11
4.2 Dachgestaltung, Dachdeckung 11
4.3 Werbeanlagen 11
4.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 11
4.5 Einfriedungen 12
4.6 Antennen 12
4.7 Stellplatzverpflichtung 12
4.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser 12
4.9 Ordnungswidrigkeiten 12

Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung 13

In Ergänzung des Lageplans wird folgendes festgesetzt:

4 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:
§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612,613)

4.1 Dachform, Dachneigung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

4.2 Dachgestaltung, Dachdeckung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Quergiebel dürfen zusammen 70 v. H. der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von den Giebelseiten einhalten.
Dachaufbauten und Quergiebel sind mit geneigtem Dach auszuführen. Sie sind so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches enden.
Zur Eindeckung der Satteldächer dürfen nur Tondachziegel und Betondachsteine in roten bis rotbraunen und in schiefergrauen Farbtönen verwendet werden.
Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach haben und dürfen nicht aufgeständert werden.
Garagenflachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, mit Dachbegrünung zu versehen.

4.3 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1. Werbeanlagen sind an Gebäuden auf das Erdgeschoss zu beschränken,
2. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

4.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und der zulässigen Arbeits- oder Lagerflächen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Schotter- und Steingärten sind in diesem Bereich nicht zulässig.
Die weiteren nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Busch- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.5 Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang den Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind Einfriedungen als geschnittene Hecken und Zäune bis 1,5 m Höhe zulässig. Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit Hecken und Zäunen bis 1,8 m Höhe zulässig.

4.6 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Das Anbringen von Außenantennen ist nicht zulässig. Es sind lediglich Unterdach-Antennen möglich. Die Versorgung soll über BK-Kabel erfolgen.
Satellitenempfangsanlagen müssen dem Gebäude farblich angepasst werden.
Technische Dachaufbauten sind nur bis unterhalb der Firsthöhe zulässig.

4.7 Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze herzustellen.
Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur selben Wohnung gehört.

4.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die bestehende Entwässerung der Grundstücke und Gebäude ist jeweils beizubehalten.
Das Sammeln von Niederschlagswasser auf dem privaten Baugrundstück zum Zweck der Gartenbewässerung wird empfohlen.

4.9 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 25.11.2020

_____
gez. Matthias Groh
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den 19.05.2021

_____
gez. Matthias Groh
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT :: KRAFT ARCHITEKTEN

DIPL. -ING. (FH) WILHELM KRAFT FREIER ARCHITEKT BDA
DIPL. -ING. LORENZ KRAFT FREIER ARCHITEKT

SCHILLERSTRASSE 40 FON: 0791/ 97 150 0
74523 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 03.05.2021

_____ _____
gez. Lorenz Kraft
Architekt

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 25.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 04.12.2020
Auslegungsbeschluss		am 24.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		am 05.03.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 15.03.2021	bis 16.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am 19.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am 08.04.2022

Aufgestellt

Untermünkheim, den 25.10.2020

.....
gez. Matthias Groh
(Bürgermeister)

Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den 19.05.2021

.....
gez. Matthias Groh
(Bürgermeister)

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

BEBAUUNGSPLAN „STEINACH 8.ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN
lt. § 9 Abs. 8 BauGB

(VERFAHREN NACH §13a BauGB)

Inhalt
Seite

1 Planungsrechtliche Festsetzungen..... 3

1.0 Übersichtsplan 3

1.1 Vorbemerkungen..... 4

1.2 Vorprüfung: Berücksichtigung der Umweltbelange..... 4

1.3 Beschreibung des Gebietes..... 6

1.4 Flächennutzungsplan..... 7

1.5 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes..... 7

1.6 Planinhalt und Festsetzungen..... 7

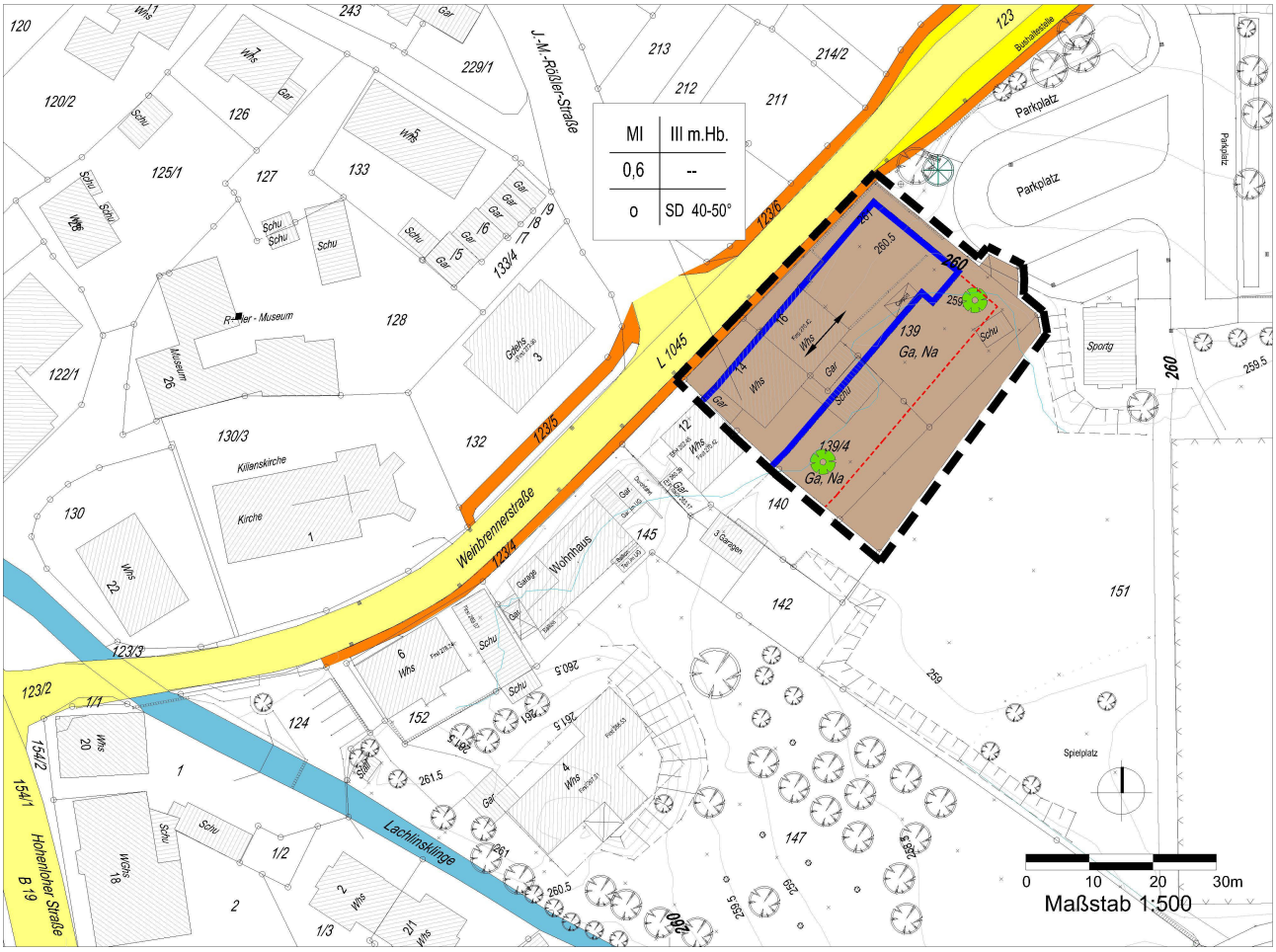
1.7 Maßnahmen zur Verwirklichung..... 8

1.8 Wesentliche Auswirkungen..... 8

2 Örtliche Bauvorschriften..... 10

Fortsetzung Seite 3 bis 11

1.0 Übersichtsplan



1.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan „Steinach“ wurde 1975 aufgestellt und umfasst das Gebiet zwischen der Weinbrennerstraße (L 1045) als nördlicher Begrenzung, dem Kocher am Südrand, dem Sperbersbach im Westen und FW 1 auf Gemarkung Haagen am Ostrand. Das Plangebiet hat eine mittlere Länge von ca. 370 m und eine Tiefe zwischen ca. 80 m (Ostrand), ca. 210 m (Mittelteil) und ca. 160 m (Westrand).

Zwischen 1977 und 2017 wurden die Änderungen 1 bis 7 bearbeitet. Mit der vorliegenden 8. Änderung soll der Bereich zwischen Weinbrennerstraße 14 und dem Parkplatz mit einer Fläche von ca. 0,17 ha geändert werden.
Mit der Änderung soll die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im Rahmen einer zeitgemäßen und maßvollen Verdichtung ermöglicht und damit die Bebauung der Weinbrennerstraße abgerundet werden. Damit dient der Bebauungsplan u. a. der Nachverdichtung im Sinne von § 13 a BauGB; d. h. die 8. Änderung kann im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.
Der Gemeinderat hat hierzu am 25.11.2020 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss gefasst.
Die erforderliche „Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wurde für die 6. Änderung durchgeführt und ist nachfolgend unter Ziffer 1.2 beschrieben. Sie ist nach wie vor unverändert gültig.

Der Bebauungsplan „Steinach-8.Änderung“ wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2021 bis zum 16.04.2021 öffentlich ausgelegt und dabei die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1.2 Vorprüfung: Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan „Steinach - 8. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, muss für die Belange des Umweltschutzes keine Umweltprüfung durchgeführt werden, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden. Daher wird im Folgenden beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Planung berücksichtigt wurden. Ausgangspunkt der Betrachtung sind die unverändert gültigen Festsetzungen für die 6. Änderung im bisherigen Bebauungsplan „Steinach – 7. Änderung“.

1.2.1 Biologische Vielfalt

Es wird davon ausgegangen, dass die gärtnerisch und als Grünfläche genutzten Freiflächen des Baugebietes keine besondere Bedeutung für geschützte Arten haben und daher keine Verstöße gegen Verbote des Artenschutzes zu erwarten sind.

1.2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m², wie den Bebauungsplan „Steinach – 8. Änderung“, als bereits bisher zulässig und ziehen kein Ausgleichserfordernis nach sich. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt.

Tiere, Pflanzen
Bisher könnte das Gebiet zu 60 % überbaut und die restliche Fläche gärtnerisch genutzt werden, das ist etwas mehr als die aktuelle Nutzung.
Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben die Gartenflächen nur eine geringe und die bebauten Flächen keine besondere Bedeutung.
Durch die vorgesehene Planänderung können Gartenflächen durch Gebäude und Nebenanlagen ersetzt werden, wodurch nur geringe, nicht erhebliche Beeinträchtigungen entstehen, für die keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden müssen.
Boden
Entsprechend der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden die nicht versiegelten Böden im Siedlungsbereich pauschal in der Bewertungsklasse 2 mit geringer Bedeutung eingestuft.
Durch die vorgesehene Planänderung können weitere bisher unversiegelte Bodenbereiche versiegelt werden. Auf Grund der geringen Bedeutung des Bodens führt dies nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen, die zudem noch etwas vermindert werden, da zu befestigende Flächen der Baugrundstücke, wasserdurchlässig auszuführen sind.
Wasser
Durch die vorgesehene Planänderung können bisher unversiegelte Bodenbereiche zusätzlich versiegelt werden, was zu einer geringeren Versickerung und höheren Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation führt. Entstehende Beeinträchtigungen werden vermindert, indem zu befestigende Flächen der Baugrundstücke, wasserdurchlässig auszuführen sind. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind angesichts der vorgesehenen Nutzung des Gebietes nicht möglich und rechtlich nicht erforderlich.
Luft
Durch die Planänderung entstehen keine Beeinträchtigungen für die Lufthygiene, für die Kompensationsmaßnahmen vorzusehen wären.
Klima
Auf den Freiflächen konnte bisher Kaltluft entstehen, die zum Temperaturausgleich innerhalb des Baugebietes beitrug. Auf Grund der geringen Ausdehnung des Siedlungskörpers von Untermünkheim besteht allerdings eine geringe Empfindlichkeit für Wärmeinseleffekte.
Durch die Planänderung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Lokalklima, für die Kompensationsmaßnahmen vorzusehen wären.
Landschaft
Der Ostrand des Baugebietes bildet gegenüber der Wegeverbindung entlang den östlich gelegenen Tennisplätzen den Ortsrand von Untermünkheim.
Durch die Planänderung kann der östliche Bereich des Baugebietes künftig durch ein vollwertiges Gebäude geprägt werden und die Bebauung der Weinbrennerstraße damit abrunden.

1.2.3 Natura 2000

Untermünkheim ist außerhalb der Bebauung umgeben von Flächen des FFH-Gebietes 6824341 „Kochertal Schwäbisch Hall – Künzelsau". Der Kocher südöstlich des Baugebietes ist außerdem als Teil des Vogelschutzgebietes 6823441 „Kocher mit Seitentälern" ausgewiesen. Durch die geringfügigen Planänderungen sind aber keine Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

1.2.4 Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Durch die Planänderung sind keine erhöhten Lärm- oder Schadstoffimmissionen zu erwarten, die zu Beeinträchtigungen für Menschen führen könnten.

1.2.5 Kultur- und Sachgüter

In dem Gebiet sind keine Bodendenkmäler oder andere Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung bekannt. Im Siedlungsbereich ist aber grundsätzlich mit Bodenfunden zu rechnen. Wenn bei Bauarbeiten Sachen von kulturellem oder geschichtlichem Wert gefunden werden, so sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die Arbeiten einzustellen und die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren.

1.2.6 Emissionen, Abfall, Abwasser

Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das Abfallwirtschaftsamt Schwäbisch Hall. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur mechanisch-biologischen Sammelkläranlage in Untermünkheim-Enslingen.
Durch die Planänderung sind keine besonders kritischen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten.

1.2.7 Energie

Untermünkheim erhält eine jährliche Sonneneinstrahlung von 1050 – 1075 kWh/m^2. Auf den Dachflächen des Baugebietes können Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen installiert werden, die den vorgesehenen grauen Farbton einhalten. Auch bei nicht 100 %iger Südausrichtung ist je nach Neigung der Kollektoren oder Photovoltaikmodule eine gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

1.2.8 Umweltpläne

Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Untermünkheim-Braunsbach enthält keine Vorschläge zur Entwicklung dieses innerörtlichen Gebietes.

1.2.9 Bestmögliche Luftqualität

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Steigerungen von Luftschadstoffemissionen zu erwarten.

1.3 Beschreibung des Gebietes

Der Änderungsbereich umfasst die bebauten Grundstücke Weinbrennerstraße 14 und 16 (Flurstücke 139 und 139/4) und Teile des Flurstücks 151. Das Gebiet ist durch die Verkehrsfläche der Weinbrennerstraße erschlossen. Es bestehen Durchfahrten und Zufahrten in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Südlich grenzt ein Mehrgenerationen-Spielplatz an.

Die Weinbrennerstraße hat am Plangebiet eine Höhenlage um 262 m über NN. Der Südrand des Geltungsbereichs liegt bei ca. 259 m ü. NN.

Die Hauptgebäude werden als Wohnhäuser genutzt. Die Freiflächen sind nach Süden und Südosten hin orientiert und werden als Grünflächen und gärtnerisch genutzt.

1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Bauflächen im Plangebiet nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als „gemischte Bauflächen (M)" dargestellt. Im Bebauungsplan „Steinach" wurden diese Flächen 1975 als „Dorfgebiet (MD)" festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Diesen Charakter hat das Gebiet durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft verloren.
Das Gebiet der Änderung wurde daher bereits in einer früheren Änderung als „Mischgebiet (MI)" festgesetzt. Diese MI-Ausweisung kann ebenfalls aus der M-Darstellung des FNP abgeleitet werden.
Der vorliegende Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Seit der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinach" hat sich die Bestandssituation innerhalb seines Geltungsbereiches wesentlich geändert.
Ziel der Änderung ist es, eine innere Verdichtung zur Anpassung an die bestehende Bebauung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für seinen Geltungsbereich zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Änderung von Grundstücksgrenzen, die weitere Überbauung, die Maßnahmen zum Schutz von Natur und für Anpflanzungen.

1.6 Planinhalt und Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung (MI) wird unter Ziffer 1.4 beschrieben. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,6 wird beibehalten. Sie ermöglicht eine angemessene und ortsübliche Überbauung auch bei relativ kleiner Grundstücksfläche.

Die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche wird im nördlichen Bereich um 11,5 m verlängert und auf 21 m Tiefe vergrößert, um das Restgrundstück auch bebauen und damit besser nutzen zu können. Beibehalten wird die

Höchstgrenze bei der Zahl der Vollgeschosse Z= III m. Hb. (drei Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung).

Für die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden die Maße für die Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Als bauordnungsrechtliche Festsetzung wird unter Ziffer 4.1 der Spielraum bei der zulässigen Dachneigung von 40° bis 50° ebenso wie die Firsthöhe von max. 14,40 m ab EFH beibehalten, die max. Traufhöhe von 6,50 auf 7,00 m erhöht.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Dachdeckung und zu Werbeanlagen wurden um Angaben zu Photovoltaik und technischen Dachaufbauten ergänzt. Darüber hinaus bleiben sie wie bisher und fügen sich so weiterhin in die bestehende Bebauung ein.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen orientieren sich an den Höchstmaßen der Landesbauordnung (LBO) bzw. des Nachbarrechts.

1.7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Maßnahmen zur Verwirklichung betreffen bei neuen Baugebieten z. B. die Durchführung einer Umlegung und die Erschließung.

Um die Zufahrt vom öffentlichen Parkplatz zu im südlichen Teil des Plangebietes anzulegenden Parkplätzen zu ermöglichen, wird im Änderungsbereich ein Teil des Flurstücks 151 zur öffentlichen Verkehrsfläche umgewandelt.

1.8 Wesentliche Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen sind unter Ziffer 1.2 beschrieben.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der 8. Änderung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebiets wohnenden oder arbeitenden Menschen

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 25.11.2020

_____
gez. Matthias Groh
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT :: KRAFT ARCHITEKTEN

DIPL. -ING. (FH) WILHELM KRAFT FREIER ARCHITEKT BDA
DIPL. -ING. LORENZ KRAFT FREIER ARCHITEKT

SCHILLERSTRASSE 40 FON: 0791/ 97 150 0
74523 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 05.05.2021

_____
gez. Lorenz Kraft
Architekt

Projektbearbeitung der Vorprüfung (Ziffer 1.2):

plan landschaft

Thomas Hauptmann,
Landschaftsarchitekt, Nürtingen

2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Konkretisierung des planungsrechtlich festgesetzten Höchstmaßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung im Sinne von § 11 LBO sind die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über:

- Dachform, Dachneigung,
- Dachgestaltung, Dachdeckung,
- Werbeanlagen,
- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Einfriedungen,
- Antennen,
- Stellplatzverpflichtung
- Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

erforderlich.

Diese Festsetzungen dienen dazu, in angemessener Weise im Sinne von § 11 Abs. 1 bis 3 LBO zu erreichen, dass bauliche Anlagen nicht verunstaltet wirken. Darüber hinaus soll erreicht werden, dass mit der Beachtung der Festsetzungen bei der Errichtung von Gebäuden und bei der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild positiv entwickelt werden kann.

Die "Neuordnung" der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfasst insbesondere die Dachform, die Dachneigung, die Dachgestaltung und die Dachdeckung. Für die Dachformen und für die Dachneigungen werden die bisherigen Grundfestsetzungen beibehalten. Die Festsetzungen für die Dachgestaltung und für die Dachdeckungen werden vereinfacht und erweitert.
Angaben zur erhöhten Forderung zur Herstellung von Parkplätzen und die Empfehlung für die Regenwasserspeicherung wurden ergänzt.

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 25.11.2020

_____
gez. Matthias Groh
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT :: KRAFT ARCHITEKTEN

DIPL. -ING. (FH) WILHELM KRAFT FREIER ARCHITEKT BDA
DIPL. -ING. LORENZ KRAFT FREIER ARCHITEKT

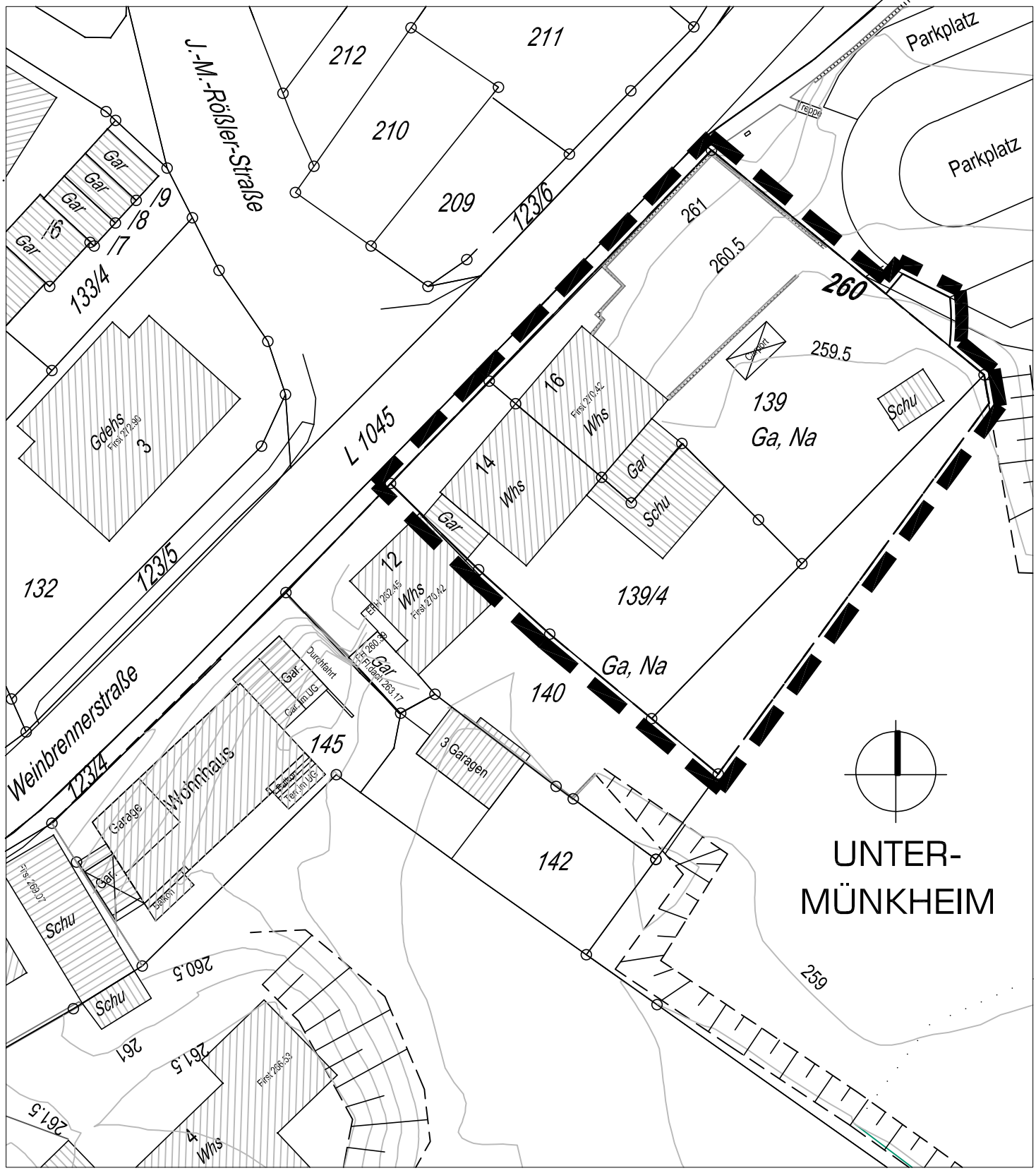
SCHILLERSTRASSE 40 FON: 0791/ 97 150 0
74523 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 05.05.2021

_____
gez. Lorenz Kraft
Architekt

BEBAUUNGSPLAN "STEINACH 8.ÄNDERUNG" IN UNTERMÜNKHEIM

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



ABGRENZUNGSPLAN

KRAFT KRAFT ARCHITEKTEN

DIPL. -ING. (FH) WILHELM KRAFT FREIER ARCHITEKT BDA
DIPL. -ING. LORENZ KRAFT FREIER ARCHITEKT

WWW.KRAFT-SHA.DE
SCHILLERSTRASSE 40
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON: 0791/ 97 150 0
FAX: 0791/ 97 150 50

M 1:500

05.12.2020