

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

**BEBAUUNGSPLAN  
„SUHLBURGER STRASSE  
3.ÄNDERUNG“**

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN

Lt. § 9 Abs. 8 BauGB

(VERFAHREN NACH §13a BauGB)

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch den Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S.617). zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. I S. 612,613).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 25.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

**Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft** (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. 2018, S.4)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S.3370)

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### **1. Bauliche Nutzung**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### **Baugebiete**

§ 9 (1) 1 BauGB

Siehe Einschriebe im Lageplan.

### 1.1.1 Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO

a) Zulässig sind:

§ 6 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
7. Gartenbaubetriebe

b) Unzulässig sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 (6) 1 BauNVO):

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten

### 1.1.2 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe)

§ 8 BauNVO

a) Zulässig sind:

§ 8 (2) BauNVO

1. Gewerbebetriebe mit Einschränkung auf KFZ-Betriebe ohne Karosseriebau, kleinere Holz- und Metallverarbeitungsbetriebe, kleinere Fuhrunternehmen, kleinere Bauhöfe und weitere Betriebe, die nicht störend sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Tankstellen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

b) Unzulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 (6) 1 BauNVO):

1. Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Als Ausnahme wird der sogenannte Annexhandel zugelassen, d.h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Planungsgebiet stehen.

**1.1.3 Nebenanlagen im MI**

§ 14 (1) BauNVO

Je Grundstück ist innerhalb oder außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein eingeschossiges Gebäude mit bis zu 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes und bis zu 2,75 m Höhe als unter-geordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig.

Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und dürfen keine Feuerstelle enthalten. Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen 2 m nicht unterschreiten.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) 1 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und zulässige Geschossfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.  
Zahl der Vollgeschosse laut Planeinschrieb.

**1.3 Höhe der baulichen Anlagen**

§ 9 (1) 1 BauGB

Traufhöhe als Höchstgrenze, bezogen auf mittlere Geländehöhe, laut Planeinschrieb.

Garagen und Carports sowie freistehende Nebenanlagen dürfen eine Gebäudehöhe von 2,75 m bezogen auf ihre Einfahrts- und Zugangshöhe nicht überschreiten.

**1.4 Bauweise**

§ 9 (1) 2 BauGB

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche:**

§ 9 (1) 2 BauGB

Siehe Einzeichnungen im Plan: Baugrenzen.

Ausnahmen gemäß § 23 (3) BauNVO: Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc.) um 1,5 m und auf einer Breite von max. 6,0 m überschritten werden.

**1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

§ 9 (1) 10 BauGB

Die Sichtflächen an den Einmündungen in die Suhlburger Straße sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten,

Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 9 (1) 11 BauGB

## 1.7 Verkehrsflächen

Die Suhlburger Straße ist eine übergeordnete Erschließungsstraße. Hier sind lt. Planeinschrieb sowohl öffentliche als auch private Stellplätze ausgewiesen.

## 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 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. Neubauten oder die Erweiterung bestehender baulicher Anlagen sind nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig. Bei der Umnutzung der vorhandenen Gebäude ist auf die

hochwasserangepasste Ausführung zu achten.

Eine auch teilweise Umnutzung der Überschwemmungswiesen ist nicht zulässig. Jede durch bauliche Maßnahmen oder Geländeänderungen verursachte Verringerung der Retentionsfläche ist auszugleichen. Diese Maßnahmen sind im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## 1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindung für Bepflanzung

§ 9 (1) 25 BauGB

Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Fassadenbegrünungen sind möglich.

Im Mischgebiet (MI) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als nutzbare Freiflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern.

Erforderliche Rodungen sind außerhalb der Brutsaison der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

### 1.9.1 Pflanzbindung

Der Gehölzstreifen entlang des Kochers und des Mühlkanals sowie die Bepflanzung der Böschung entlang der Suhlburger Straße sind dauernd unversehrt zu erhalten, der natürliche Nachwuchs zu belassen oder durch standortgerechte Gehölze gegebenenfalls nachzupflanzen. Innerhalb des Grünstreifens an der Suhlburger Straße sind notwendige Zufahrten zu den Grundstücken zulässig.

#### Pflanzverwendungsliste

Laubbäume:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Frangula alnus	Fäulbaum
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Sorbus torminalis	Elsbeere
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	und Obstbäume (Hochstämme, alte Sorten)	
Sträucher:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Salix alba	Silber-Weide
	Salix caprea	Sal-Weide
	Salix cinerea	Grau-Weide

Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Die aufgeführten Gehölze in der Pflanzverwendungsliste orientieren sich nach dem Herkunftsgebiet / dem Naturraum. Mögliche Erkrankungen oder die Giftigkeit von Pflanzen oder einzelner Pflanzenteile finden dabei keine Berücksichtigung.

### 1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in $m^2$	Emissionskontingent tags $L_{EK}$ , tags in $dB(A)/m^2$	Emissionskontingent nachts $L_{EK}$ , nachts in $dB(A)/m^2$
Teilfläche 1	3.892	61	46
Teilfläche 2	2.565	57	42

#### Passiver Schallschutz:

Für schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109) ist nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen Gesamt-Schalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen Gesamt-Schalldämmmaße sind anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel zu bestimmen (siehe Anlage 2.8.2 Anh.21).

Von den im Planbereich dargestellten, unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung ermittelten Außenlärmpegeln kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn für das jeweilige Bauvorhaben eine qualifizierte Schalltechnische Untersuchung mit Nachweis der geänderten Außenlärmpegel (z.B. wegen zwischenzeitlich vorhandener Abschirmung, o.ä.) vorgelegt wird.

Lüftungseinrichtungen:

Schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109, die vor der Fassade einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) bei Nacht ausgesetzt sind (vgl. Anlage 2.8.2 Anh.20), sollten eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erhalten wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmlüfter, die in den Fensterrahmen oder in den Außenwänden integriert werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird.

**1.11 Leitungsrechte**

§ 9 (1) 21 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte sind zugunsten Gemeinde festgesetzt.

**1.12 Böschungen und Einbauten an Verkehrsflächen**

§ 9 (1) 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsfläche (Straßenkörper) erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze sind in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden. Ebenso der Hinterbeton für die Bordsteine oder Rabatten, erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m sowie das Aufstellen von Lichtmasten und Verkehrszeichen.



## **2. Hinweise**

### **2.1 Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen (§ 7 Abs. 4 WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

Bauliche Maßnahmen sind flachgründig oder mit wasserdichtem Untergeschoss zu planen und auszuführen.

### **2.2 Regenwassernutzung**

Die anfallenden Dachwässer sind unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988, DIN 1989) in Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 5 m<sup>3</sup> zu sammeln. Sie können als Brauchwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden. Brauchwassersysteme im Haushalt müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden.

### **2.3 Drainagen**

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

### **2.4 Denkmalschutz**

§ 20 DSchG

Die Baugebiete M1-3 liegen im Bereich der historischen Siedlungsgrenzen von Untermünkheim. Bei Bodeneingriffen ist mit dem Auffinden archäologischer Kulturgüter zurechnen. Daher muss bei geplanten Umgestaltungs- und Neubauvorhaben frühzeitig die Archäologische Denkmalpflege informiert und ggf. beteiligt werden.

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

## **2.5 Bodenschutz / Altlasten**

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist vor Beginn der Arbeiten getrennt vom Unterboden abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Anfallendes Aushubmaterial darf nur im Baugebiet wiederverwendet werden. Sollte Material von außerhalb angefahren werden, ist nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Sollten Altlasten gefunden werden, hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen.

## **2.7 Inkrafttreten**

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

## **2.8 Anlagen zum Bebauungsplan**

**2.8.1.** Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für den Bebauungsplan „Suhlburger Straße 3.Änderung“ der Gemeinde Untermünkheim, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 09.06.2020

**2.8.2.** Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Suhlburger Straße 3.Änderung“ der Gemeinde Untermünkheim, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 09.06.2020

### Aufstellung:

#### Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 24.06.2020

gez. Christoph Maschke  
Bürgermeister

### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit ihren 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 25.11.2020



Matthias Klocke  
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 20.10.2020



Lorenz Kraft

### Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.