

-Original-

Stadt Schwäbisch Hall, Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen“

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1611-07
„Eltershöfer Steige Gelbingen“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Stand 04.09.2015

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 1611-07 „Eltershöfer Steige Gelbingen“

Rechtsgrundlagen

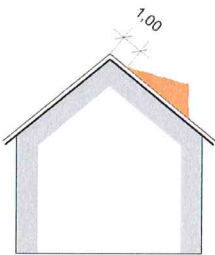
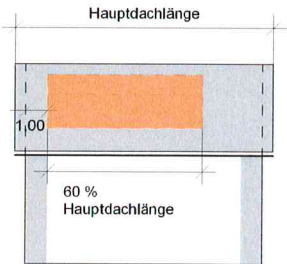
Es gilt:

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr.7, S. 357).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform, Dachneigung Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Dachform Hauptgebäude</u></p> <p>Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 38° - 45° zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung herzustellen.</p> <p><u>Dachform Garagen und überdachte Stellplätze</u></p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune und braune Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung/gewinnung.</p> <p>Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p> <p>Dachbegrünungen sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten dürfen eine maximale, additive Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0m (gemessen auf der Dachschräge) unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

	<p>Gebäudetiefe</p> <p>Die Baukörper haben deutliche Schmal- und Längsseiten aufzuweisen. Das Verhältnis von Giebelseite und Längsseite muss mindestens 3:4 betragen.</p>
--	--

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich der Erdgeschosszone und nur in Einzelbuchstaben zulässig. Die maximale Gesamthöhe der Werbeanlagen beträgt 35 cm.</p> <p>Bei Verwendung von Einzelbuchstaben darf die Gesamtlänge der Werbeanlagen max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassadenseiten.</p>
--	--

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Erschließungsflächen</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
	<p>Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen</p> <p>Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie müssen zu mind. 50% als Grünflächen angelegt werden. Bei der Anpflanzung sind einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.</p>
	<p>Einfriedungen und Stützmauern</p> <p>Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen (Bordsteinen) ab.</p> <p>Als Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drahtzäune bis max. 1,0 m Höhe mit davorliegender, mindestens 0,5 m tiefer und gleichhoher Gehölzabpflanzungen; - Holzzäune bzw. Metallzäune mit senkrechter Struktur, max. 1,0 m Höhe; - Hecken- und Buschpflanzungen <p>Geschlossene, wandartige Einfriedungen sind mit Ausnahme von vegetativen Einfriedungen nicht zulässig.</p> <p>Stützmauern sind bis 0,5 m grundsätzlich zulässig, ein Mehrmaß darüber hinaus ist mit der Baurechtsbehörde im Vorfeld abzuklären.</p>
	<p>Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und –plätzen für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter</p> <p>Die der technischen Versorgung dienenden oberirdischen Baulichkeiten sind in gedeckten Farbtönen zu streichen und umseitig abzapflanzen.</p>

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

4. Zulässigkeit von Außen-, Rundfunk- und Fernsehantennen

(§ 74 (1) 4 LBO)

	<p>Das Anbringen von mehr als einer Rundfunk- oder Fernsehantenne je Gebäude ist unzulässig.</p> <p>Soweit die Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantennenanlage bzw. an das Breitbandkabel der Kabel Deutschland bzw. anderer Anbieter besteht, ist das Anbringen von Außenantennen grundsätzlich unzulässig.</p>
--	---

5. Stellplätze

(§ 74 (2) LBO)

	Stellplatzverpflichtung Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.
--	---

gefertigt:


kommunikative Stadtentwicklung

Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
- Freier Stadtplaner –
Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll
T 07164/14718-0. F 07164/14718-18

Stadt Schwäbisch Hall, den 04.09.2015
Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink

HINWEISE

zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend die Kreisarchäologie und/oder das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.

Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 (16) des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen, sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge der Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3. Bauvorhaben

Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnissgabeverfahren sind folgende Darstellungen im Maßstab 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 Baumpflanzungen, Einfriedung, Mauern und Zäune

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1611-07 „Eltershöfer Steige“ in Gelbingen

Verfahrensvermerke

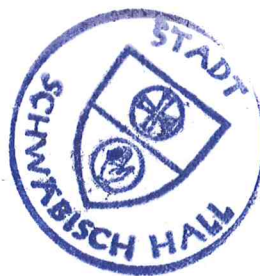
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am	14.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	am	13.01.2012
Ausgelegt im Baurechtsamt	vom	23.01.2012
	bis	23.02.2012
Beteiligung der Träger öff. Belange, Anschr.	Vom	23.01.2012
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am	18.05.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	am	28.05.2015
Ausgelegt im Baurechtsamt	vom	08.06.2015
	bis	08.07.2015
Beteiligung der Träger öff. Belange, Anschr.	Vom	03.06.2015
Bewertung der Anregungen im Gemeinderat, gleichzeitig Satzungsbeschluss	am	07.10.2015
Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung	am	17.06.2016

Umfang der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Textteil des Büros mquadrat vom 04.09.2015

Ausgefertigt:
Schwäbisch Hall, den 15.06.2016

Hermann Josef Pelgrim
Oberbürgermeister



Rechtsverbindlichkeit

Diese Satzung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.04.2016 im Amtsblatt (Haller Tagblatt) rechtsverbindlich und liegt ab diesem Zeitpunkt im Baurechtsamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Schwäbisch Hall, den 17.06.2016
Baurechtsamt

Stefan Franz

