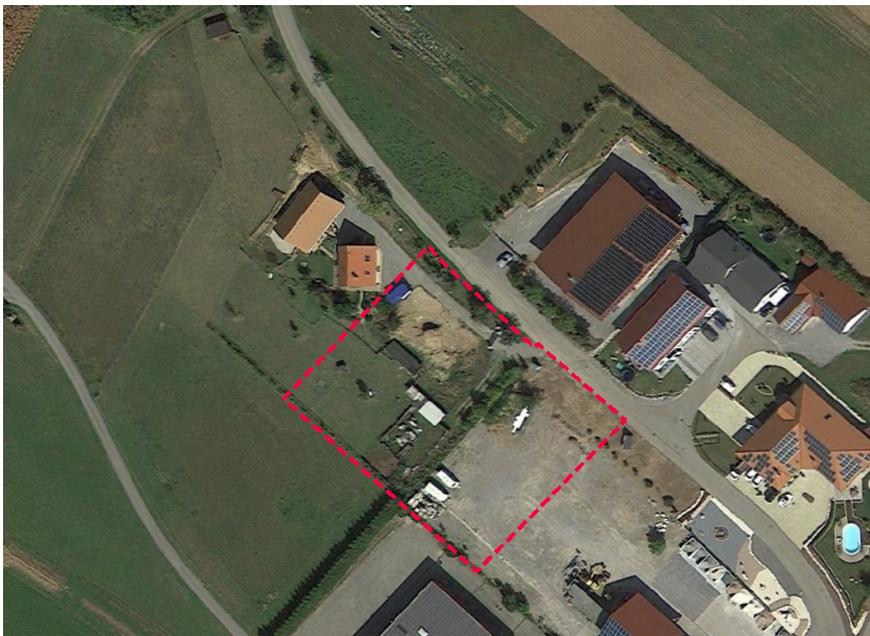


**GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“GE HAITERBACHER STEIGE II“
in Horb a.N.-Talheim – Gemarkung Untertalheim**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand: 30.09.2014



Büro Gfrörer

Architekten, Ingenieure,
Sachverständige und
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

Gemarkung Untertalheim
Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "GE HAITERBACHER STEIGE II" PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (Gbl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55, 58).

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO, § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. GEWERBEGEBIET (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO, Nr. 3 Vergnügungsstätten, Spielhallen
- Einzelhandelsbetriebe.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesen. Sie werden jeweils von der EFH (=Rohfußboden) bis zur Traufhöhe bzw. Firsthöhe gemessen, bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone). Aufgebaute Werbeanlagen werden der Gebäudehöhe nicht zugerechnet.

Ausnahmsweise sind untergeordnete Bauteile (Verwaltung, Aufzüge, Silos) abweichend zulässig, wenn diese aus betrieblichen Gründen notwendig sind.

Ermittlung der EFH:

Als Bezugspunkt gelten die nachfolgend genannten 5 gemittelten Punkte.

- Die 4 Eckpunkte des Gebäudes bezogen auf das natürliche Gelände.
- Die gemittelte Oberkante Straßenachse (Endausbau) im Bereich des Grundstückes.

Abweichungen um +/- 1,00 m sind zulässig.

3.3. Grundfläche / Grundflächenzahl und Geschossfläche / Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GR/GRZ und GF/GFZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

- 4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. § 22 BauNVO)
Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone ist für das Gewerbegebiet die offene Bauweise zulässig.
- 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Ungeachtet dessen sind die Abstände nach LBO einzuhalten. Lagerplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Stellung der Gebäude ist frei.
- 7. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS**
(§ 9 Abs.1 Nr.14 und 16 BauGB)
Unbelastetes Oberflächenwasser ist lt. Wassergesetz zur Versickerung zu bringen. Durch entsprechende Versickerungsversuche konnte die Durchlässigkeit des Bodens in einem Versickerungsgutachten nachgewiesen werden (Geoteam Rottweil S.3, Kapitel 4 Beurteilung). Art und Größe der gewählten Versickerungsanlage sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Geoteam Rottweil vom 28.05.2014).
- 8. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)
 - 8.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Sofern Garagen das zulässige Maß nach § 6 Abs. 1 LBO überschreiten, jedoch die gesetzlichen Grenzabstände einhalten, können auch diese außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur Öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Garagen/Carports müssen zu Feldwegen einen Abstand von 1,00 m einhalten.
- 9. NEBENANLAGEN**
§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.
Nebenanlagen müssen zu Feldwegen einen Abstand von 1,00 m, zur Fahrbahn 0,5 m und zum Gehweg 0,3 m haben.
- 10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
 - 10.1. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstückflächen Böschungen und notwendige Stützmauern generell zulässig. Eine genaue Festlegung erfolgt im Erschließungsplan.
 - 10.2. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.
 - 10.3. Kabelverteilerkästen, Fundamente und Einrichtungen für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS**(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Der anfallende und nicht zum Wiedereinbau auf der Grundstücksfläche verwendbare Oberboden ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde auf andere landwirtschaftliche Flächen zur Verbesserung der Bodenqualität zu verbringen.

12. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

Der Standort ist frei wählbar, jedoch außerhalb der notwendigen Sichtfelder.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Für Obstbäume ist die Verwendung ortsüblicher und bewährter Sorten des Streuobstbaus zulässig, die keiner besonderen Pflege bedürfen sowie alternativ die Pflanzung von Wildobstbäumen.

12.1. Pflanzfestsetzung 1 – Wildheckenpflanzung

Siehe Lageplan

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel

Corylus avellana / Gewöhnliche Haselnuß

Crataegus monogyna / Eingr. Weißdorn

Euonymus europaeus / Gewönl. Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum / Heckenkirsche

Ligustrum vulgare / Liguster

Sambucus nigra / Schwarzer Holunder

Prunus spinosa / Schlehe

Rosa canina / Hundsrose

Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

12.2. Pflanzfestsetzung 2 – Hausbaum

Siehe Lageplan

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre /Feld-Ahorn

Prunus avium / Vogelkirsche

Acer pseudoplatanus / Bergahorn

12.3. Pflanzfestsetzung 3 – Obstbaum

Siehe Lageplan

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Malus 'James Grieve'

Malus 'Purpurroter Cousinot'

Malus 'Rote Sternrenette'

Malus 'Gravensteiner'

12.4. Pflege und Entwicklungsarbeiten

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang artentsprechend zu ersetzen. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, STADTERHALTUNG, DENKMALSCHUTZ**(§ 9 Abs.6 BauGB i.V. mit DSchG)****13.1. Sicherung von Bodenfunden****(§ 20 Denkmalschutzgesetz –DSchG-)**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten.

Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

14. HINWEISE**14.1. Bodenversiegelung
(§ 1a Abs.1 BauGB)**

Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie Begrenzung von Bodenversiegelungen wird hingewiesen.

14.2. Mutterboden

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

14.3. Geotechnik/Geologie

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Standsicherheit von Böschungen und Mauern sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

14.4. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

14.5. Hydrogeologie

Für die Anlage von Erdwärmesonden ist das Plangebiet als problematisch einzustufen, entsprechende Voruntersuchungen werden empfohlen.

14.6. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Entsprechend der Verordnung des UVM vom 22. März 1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sind kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

14.7. KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNGSSTELLE

Im Rahmen von Bauausführungen bietet die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle e-Mail: tuttlingen.pp.praevention@polizei.bwl.de, Tel. 07461/941-153 des Polizeipräsidiums Tuttlingen kostenlose Beratung an.

Gefertigt:

Empfingen, den 08.05.2014

Anerkannt und ausgefertigt:

Horb a.N., den 01.10.2014

geändert:

Empfingen, den 10.07.2014

Bürgermeisteramt

zuletzt geändert: (nur Datum Satzungsbeschluss)

Empfingen, den 30.09.2014

Büro Gfrörer

Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

.....
Rosenberger, Oberbürgermeister