



Stadt Horb a.N.
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Scheibenthalde“**

Regelverfahren

in Horb a.N. - Nordstetten

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 28.10.2022 für die Gemeinderats-Sitzung am 13.12.2022

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 02.06.2022 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 28.10.2022 wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

3.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Grau hinterlegt = Ausweisung gem. § 4 BauNVO

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

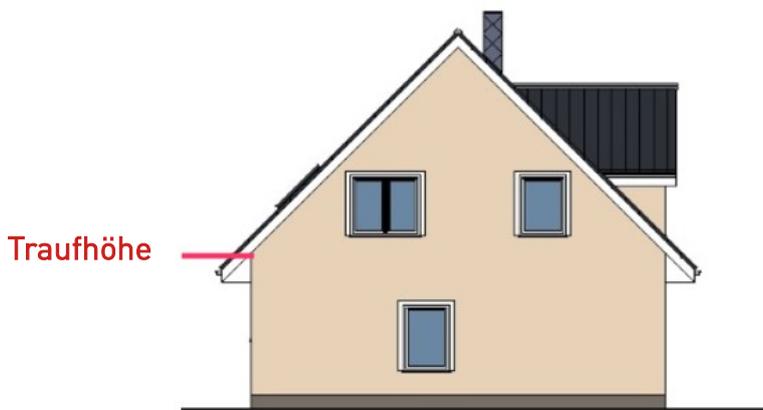
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Definition Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhen):

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (THmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

- Die Traufhöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



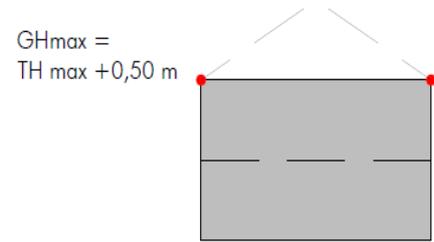
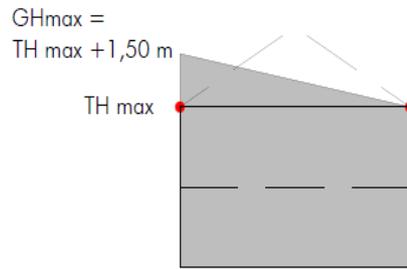
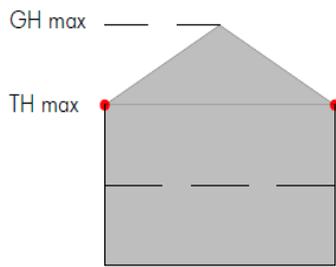
- Die Gebäudehöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Es gelten die eingetragenen Höhen der im zeichnerischen Teil jeweiligen Nutzungsschablone.

Für Pult-, Flach- und Tonnendächer werden abweichende maximale Gebäudehöhen (GHmax) festgesetzt (vgl. untenstehende Gebäudeskizzen):

- Für Flachdächer gilt abweichend: $GH_{max} = TH_{max}$ gemäß Planeintrag zzgl. 0,50 m (= 7,00 m bzw. 9,50 m).
- Für Pult- und Tonnendächer gilt abweichend: $GH_{max} = TH_{max}$ gemäß Planeintrag zzgl. 1,50 m (= 8,00 m bzw. 10,50 m)

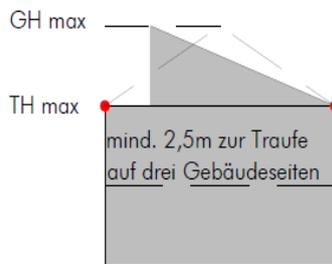
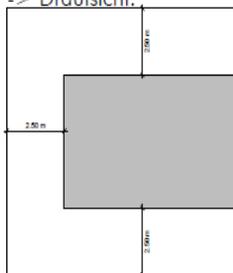
Wenn das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens drei Seiten um mindestens 2,50 m zurückversetzt wird, kann auf die abweichende maximale Gebäudehöhe verzichtet werden und es gilt die GHmax gem. zeichnerischem Teil (vgl. untenstehende Skizze).



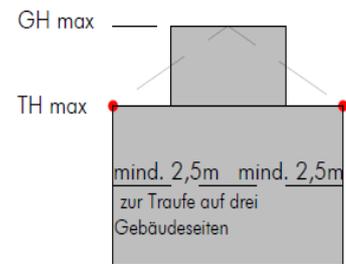
Pulldach (PD)
 Höhen auch gültig für:
 Tonnendach (TD)

Flachdach (FD)

"mind. 2,5m zur Traufe
 auf drei Gebäudeseiten"
 -> Draufsicht:



Kombination
 Flachdach (FD) und PD

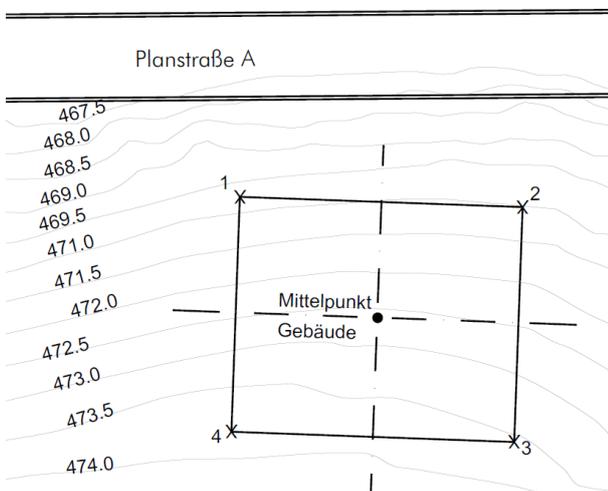


Flachdach (FD) mit
 Dachaufbau

Die nachfolgend dargestellten Punkte werden dabei als Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt:

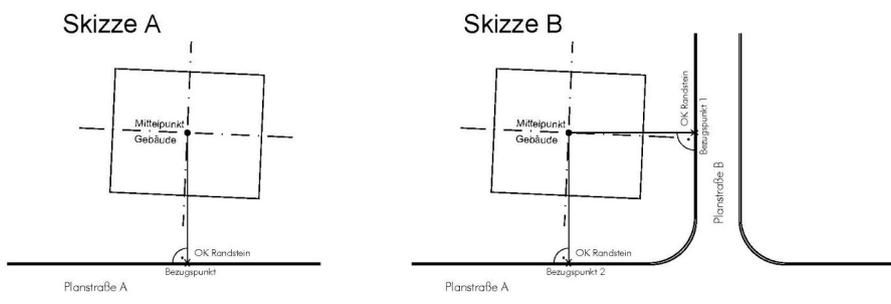
Die Höhenlage des Bezugspunktes ist wie folgt zu ermitteln:

- Für Flächen mit Ausweisung „A“ (=bergseitige Grundstücke) gilt, wobei Abweichungen um bis zu + 1,00 m zulässig sind:
 - Als höchster Bezugspunkt in Meter üNN gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände. Abweichungen um bis zu + 1,00 m vom festgelegten Bezugspunkt sind zulässig.



Skizzen mit Höhenbezug auf natürliches Gelände

- Für Flächen mit Ausweisung „B“ (= talseitige Grundstücke) gilt, wobei Abweichungen um bis zu + 0,5 m zulässig sind:
 - Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A): Die Höhenlage des höchsten Bezugspunkts in Meter üNN entspricht der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante Randstein im Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Gebäudeschwerpunkt).
 - Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B): Die Höhenlage des höchsten Bezugspunkts in Meter üNN entspricht dem Mittelwert aus den Höhen der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Oberkante Randstein im Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Gebäudeschwerpunkt).



Skizzen ohne Höhenbezug auf natürliches Gelände

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximale überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und als Höchstwert festgesetzt.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.4.1 Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

3.4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

3.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden

- auf Grund des Anbauverbots entlang der Bundesstraße B 32 innerhalb eines Abstandes von 20 m zu Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt und
- aufgrund der erforderlichen Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich von Erschließungsstraßen

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

3.5.1 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Anbauverbot der KreisBundesstraße“

- Innerhalb einer Entfernung von bis zu 10 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, gelten die gem. § 22 StrG BW festgesetzten Anbaubeschränkungen entlang der Bundesstraßen. Der neue Verlauf der B32 wird im Bereich des Plangebiets von einer Stützwand begleitet. Entlang dieser Stützwand verläuft ein ca. 3 m breiter Unterhaltungsweg auf der straßenabgewandten Seite. Das Anbauverbot wird auf 2,00 m zum Wegrand (hier: Geltungsbereichrand) festgelegt. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet.
- Die Anbaubeschränkung gilt nicht für Pflanzungen.
- Direkte Zufahrten von der Bundesstraße sind nicht möglich und werden ausgeschlossen (vgl. Zufahrtsverbot im zeichnerischen Teil).

3.5.2 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Sichtfelder“

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen mit der Ausnahme von Einfriedungen unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

3.5.3 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche im Bereich der Wendeanlage

Im Bereich der Wendeanlage sind bauliche Anlagen im Abstand von 1,00 m zum Randstein unzulässig.

3.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.6.1 Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.6.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zulässig. In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

3.7 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.7.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Sie sind dauerhaft als Grünfläche anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

3.7.2 Private Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

~~Auf den privaten Grünflächen sind Stellplätze, Garagen bzw. Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie folgt zulässig:~~

- ~~• Zugelassen werden sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen gem. §§ 2 bis 13 BauNVO bis insgesamt maximal 100 m² Grundfläche oder 150 m³ umbauter Raum. Die festgesetzten Abstandsregelungen unter Ziff. 3.5.1 entlang der B32 sind entsprechend zu berücksichtigen.~~

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

3.8.1 Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
- Bei Zaunanlagen ist ein Abstand zum Boden von min. 10 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.
- Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung derartige Dachflächen einfordern.
- Flachdächer sind mit regionalem Saatgut zu begrünen. Ausnahmen s. Örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.1.2. Kombinationen mit Kollektoren zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig und gewünscht.
- ~~Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren wird festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden müssen. Dies umfasst:~~
 - ~~Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts/Fläche nur in notwendigem Umfang und Intensität,~~
 - ~~Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,~~
 - ~~Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,~~
 - ~~Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,~~
 - ~~Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,~~
 - ~~Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,~~
 - ~~Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,~~
 - ~~Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,~~

- Einsatz von UV- absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staumdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>. Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

3.8.2 Auf Grund der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgendes festgesetzt

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Entwicklung einer Magerwiese im Umfang von 1.224 m² als Ökokontomaßnahme 325.02.016 auf Teilen des Flurstücks/ der Flurstücke 2173/1, 2178/3, 2178/2, 2178/1, 2178/5, 2173/2, 2177, 2174, 2175 und 2170 der Gemarkung der Stadt Sulz.
- Die im Plangebiet vorkommenden Bestände des besonders geschützten Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga granulata*) und der Stinkende Nieswurz (*Helleborus foetidus*) sind vor Beginn der Maßnahmen auf Teile des Flurstücks 2408 und 2412 umzusetzen, vgl. zeichnerischer Teil „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.
→ die jeweiligen Standorte sind kartographisch zu vermerken und im Zuge eines Erfolgsmonitorings der UNB vorzulegen
→ Alternativ ist Falls sich das Erfolgsmonitoring (aufgrund Umwelteinwirkungen) als negativ erweist, ist als zweitrangige Ersatzmaßnahme eine Aussaat / Nachsaat von diesen Arten enthaltenen Saatgutmi-

schungen auf den genannten Flächen ~~möglich~~. erforderlich

3.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur teilweise im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB ausgeglichen. Insgesamt entsteht ein Ausgleichsdefizit von ~~114.779~~ 81.169 Ökopunkten, welches es planextern auszugleichen gilt. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung):

- Ökokontomaßnahme ID: 240, Az: 326.02.034, „FF_Weierhof: Kiebitz“ in Donaueschingen auf den Flurstücken 5889, 5893, 5892 und 5891

3.8.4 Pflanzliste

3.8.5 Laub- und Obstbäume

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Gehölzen für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote. Für weitere, freiwillige Pflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken könne diese ebenfalls zur Orientierung dienen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Qualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre /Feld-Ahorn	Prunus padus / Trauben-Kirsche
Acer platanoides / Spitz-Ahorn	Quercus robur / Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus / Bergahorn	Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Betula pendula / Hänge-Birke	Sorbus aria / Mehlbeere
Prunus avium / Vogelkirsche	Tilia platyphyllos / Sommer-Linde

Auf den Grundstücken sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

Qualität : Hochstamm mindestens 180 bis 200 Zentimeter Stammhöhe

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Sonstige
Klarapfel	Gellerts Butterbirne	Kassins Frühe	Walnuß
James Grieve	Alexander Lukas	Büttners Späte	
Jakob Fischer	Frühe aus Trevoux	Schneiders Späte Knorpel	
Brettacher	Conference	Kordia	
Boskoop		Regina	

3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen (hier: bestehende Stromleitung, Mischwasserkanal, Telekomleitungen) werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten (und ausschließlich) des Versorgungsträgers der Stromleitung, der Deutschen Telekom Technik AG und der Stadt Horb a.N. ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

3.10 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm:

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außentärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen (hier LPB III) als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung, bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart nach der DIN 4109 mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB kann von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außentärmpegel nach DIN 4109, an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind Ruheräume (Schlaf- oder Kinderzimmer) nach Möglichkeit an die dem Verkehrslärm abgewandten Fassadenseiten zu orientieren (hier Süd- und Westfassade) (Grundrissorientierung). Ist dies nicht möglich ist an Ruheräumen deren Fassaden in Richtung B 32 (Nord und Ost) gerichtet sind, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung gemäß VDI 2719 sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

3.11 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Pflanzung von 7 Streuobstbäumen auf privaten Grünflächen entsprechend dem zeichnerischen Teil Baum mit Nr. „1“. Die Pflanzung der Bäume wird dem o.g. Pflanzgebot von 1 Baum / 300 m² angerechnet, allerdings darf der Standort dieser Bäume lediglich an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden und die Bäume sind als Baumallee entlang des Unterhaltungswegs zur Bundesstraße herzustellen.
- Pflanzung eine Feldheckenpflanzung auf privaten Grünflächen gem. Darstellung im zeichn. Teil.

Der Standort der Bäume ist frei wählbar. Leitungstrassen sind jedoch grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen."

Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die unter Hinweise befindliche Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

4.2 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

4.3 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Meißner-Formation und der Trochitenkalk-Formation.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

4.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4.8 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

4.9 Pflanzliste

4.9.1 Laub- und Obstbäume

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Qualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre / Feld-Ahorn	Prunus padus / Trauben-Kirsche
Acer platanoides / Spitz-Ahorn	Quercus robur / Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus / Bergahorn	Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Betula pendula / Hänge-Birke	Sorbus aria / Mehlbeere
Prunus avium / Vogelkirsche	Tilia platyphyllos / Sommer-Linde

Auf den Grundstücken sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

Qualität: Hochstamm mindestens 180 bis 200 Zentimeter Stammhöhe

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Sonstige
Klarapfel	Gellerts Butterbirne	Kassins Frühe	Walnuß
James Grieve	Alexander Lukas	Büttners Späte	
Jakob Fischer	Frühe aus Trevoix	Schneiders Späte Knorpet	
Brettacher	Conference	Kordia	
Boskoop		Regina	

4.10 Einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg regelt in Abschnitt 4 des Gesetzes die einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für „Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen“. Diese Abstände sind ergänzend zu den im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Das Nachbarrechtsgesetz kann im Landesrecht BW Bürgerservice (www.landesrecht-bw.de) kostenfrei eingesehen werden.

4.11 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

4.11.1 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg

Das Klimaschutzgesetz BW sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:

- beim Neubau von Nichtwohngebäuden (ab 1. Januar 2022)
- beim Neubau von Wohngebäuden (ab 1. Mai 2022)
- bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes (ab 1. Januar 2023)
- beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen (ab 1. Januar 2022)

Das Umweltministerium BW hat im Oktober 2021 eine Rechtsverordnung erlassen, die die Bestimmungen der Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplätzen konkretisiert. Die Rechtsverordnung wird um weitere Regelungen zu den Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Wohngebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen ergänzt.

4.11.2 Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

4.12 Drainagen / Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser ist dem Schmutzwasser-Kanal (SW-Kanal) zuzuführen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachflächen, Hofflächen) sind dem Regenwasser-Kanal (RW-Kanal) zuzuführen.

Aufgrund der Topographie des Baugebietes bzw. der möglichen Höhenlage der Kanäle wird darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser der Untergeschosse unter Umständen nicht für alle Baugrundstücke im Freispiegel entwässert werden kann und ggf. zu pumpen ist.

Drainagen dürfen nicht an den SW-Kanal, sondern nur an den RW-Kanal angeschlossen werden.

Auch hier wird darauf hingewiesen, dass das Drainagenwasser unter Umständen aufgrund der Höhenlage nicht an den RW-Kanal angeschlossen werden kann, sondern ggf. andere Lösungen wie bspw. eine weiße Wanne auszuführen sind.

4.13 Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21 a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

4.14 Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Das Plangebiet ist aufgrund der Lärmschutzwand entlang der B 32 weitestgehend vor einwirkendem Verkehrslärm geschützt. Im Bereich der direkt an die B 32 angrenzenden, geplanten Mehrfamilienhäuser ist die Abschirmwirkung der Lärmschutzwand für das oberste Geschoss reduziert, sodass neben einer Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an die dem Lärm abgewandten Fassadenseite auch ggf. eine erhöhtes Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 empfohlen wird. Zusätzlich werden bei der Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen oder alternativ die Anordnung der Fenster zur Belüftung an eine dem Lärm abgewandte Fassadenseite.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom ~~02.06.2022~~ für die Sitzung am ~~19.07.2022~~

Geänderte Fassung vom 28.10.2022 für die Sitzung am 13.12.2022



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Horb a.N., den

.....

Peter Rosenberger (Oberbürgermeister)