

VORENTWURF

VERZEICHNIS DER
UNTERLAGEN:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN



Tübingen, 18. Dezember 2020

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN „BARBEL–WEST–ERWEITERUNG“ ORTSTEIL TALHEIM

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	Seite	3
2.	Anlass und Planungsziel	Seite	3
3.	Bebauungsplanverfahren	Seite	3
4.	Regional- und Flächennutzungsplan	Seite	4
5.	Städtebauliches Konzept	Seite	5
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	Seite	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	Seite	5
6.3	Nebenanlagen und Anlagen zur Parkierung	Seite	6
6.4	Erschließung und Entwässerung	Seite	6
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie bestehende Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	Seite	7
6.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite	8
6.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Seite	8
7.	Sonstiges	Seite	9
7.1	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	Seite	9
7.2	Schall	Seite	10
7.3	Flächenbilanz	Seite	10

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

(Die Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, bei der Stadtverwaltung Horb eingesehen oder angefordert werden.)

Anlage A **UMWELTBEITRAG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

faktorgrün, Rottweil vom 18.12.2020

Anlage B **SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**

faktorgrün, Rottweil vom 18.12.2020

BETEILIGTE INGENIEURBÜROS

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN UND UMWELTSCHUTZ KRONENBITTER
INHABER HEINZ NECKER, Horb am Neckar

Erschließungs- und Entwässerungsplanung

FAKTORGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
BERATENDE INGENIEURE PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT MBB,
Freiburg/Rottweil

Grünordnungsplanung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

BEGRÜNDUNG

1. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Talheim. Der Stadtteil befindet sich ca. 10 km (Wegsrecke) vom Stadtzentrum Horb entfernt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,0 ha Größe. Der Bebauungsplan stellt eine Erweiterung des Bebauungsplans Barbel-West aus dem Jahr 2011 dar und erstreckt sich auf das Gebiet nördlich und südlich der Barbelstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Flurstücke Nr. 552/1, 551/2, 552, 555 und 554 im Norden, das Flurstück Nr. 2058/1 („Monte Scherbelino“), 2313, 2188 (Barbelstraße) und durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Barbel-West im Osten. Südwestlich wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Hang zum Schloßgrund.

2. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der Anlass der Bebauungsplanerweiterung begründet sich im allgemein hohen Bedarf an Wohnraum in Baden-Württemberg und der Region. Das Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers entlang der Barbelstraße, das homogen an das benachbarte Baugebiet Barbel-West anschließt. Als weiteres Merkmal soll der Bebauungsplan neben der Fortführung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern auch die Möglichkeit der Unterbringung von Geschosswohnungsbau bereitstellen.

Weiteres Ziel ist die Definierung eines begrünten und städtebaulich ansprechenden Ortsrandes und die städtebauliche Verbindung der vor einigen Jahren zum Ortsteil Talheim zusammengeschlossenen Orte Ober- und Untertalheim.

3. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde innerhalb der gesetzten Fristen und in Erfüllung der gesetzten Voraussetzungen gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann angewendet werden.

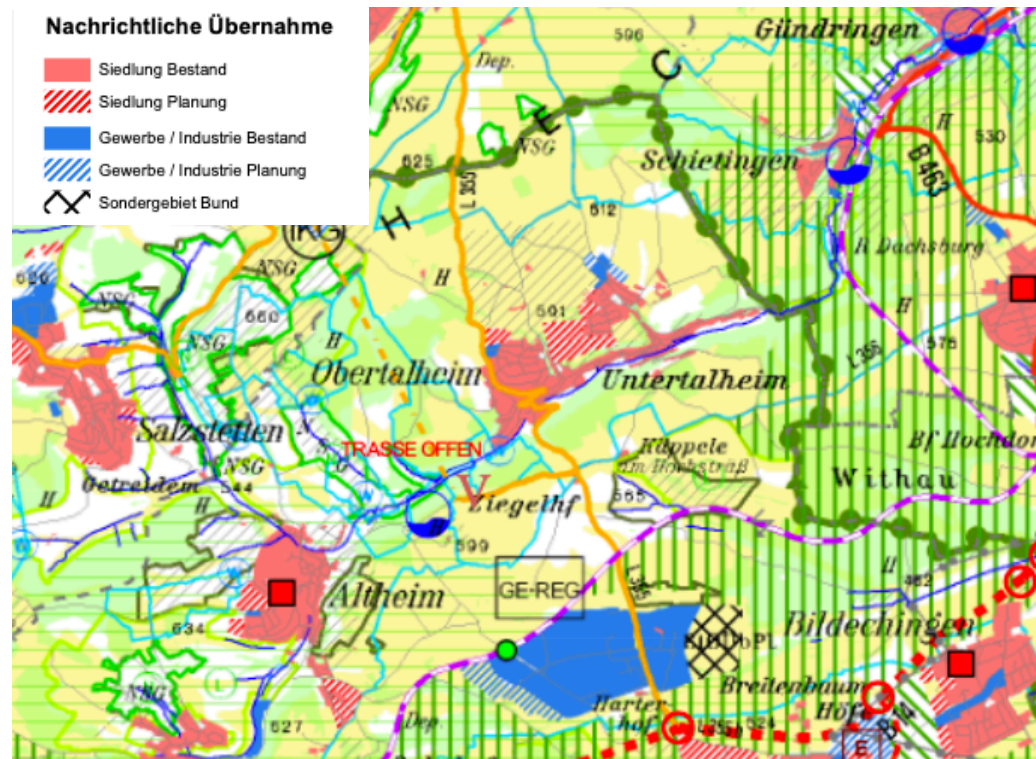
Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird dementsprechend abgesehen. Gemäß § 1 Abs 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind jedoch die Umweltbelange und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Diese werden im „Umweltbeitrag mit Grünordnerischen Festsetzungen“ zum Bebauungsplan, erstellt durch das Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün, Rottweil, behandelt und fließen in die Inhalte der Planungsrechtlichen Festsetzungen ein.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Die Dauer und Fristen des Offenlageverfahrens mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Ort der Auslegung werden ortsüblich bekannt gemacht.

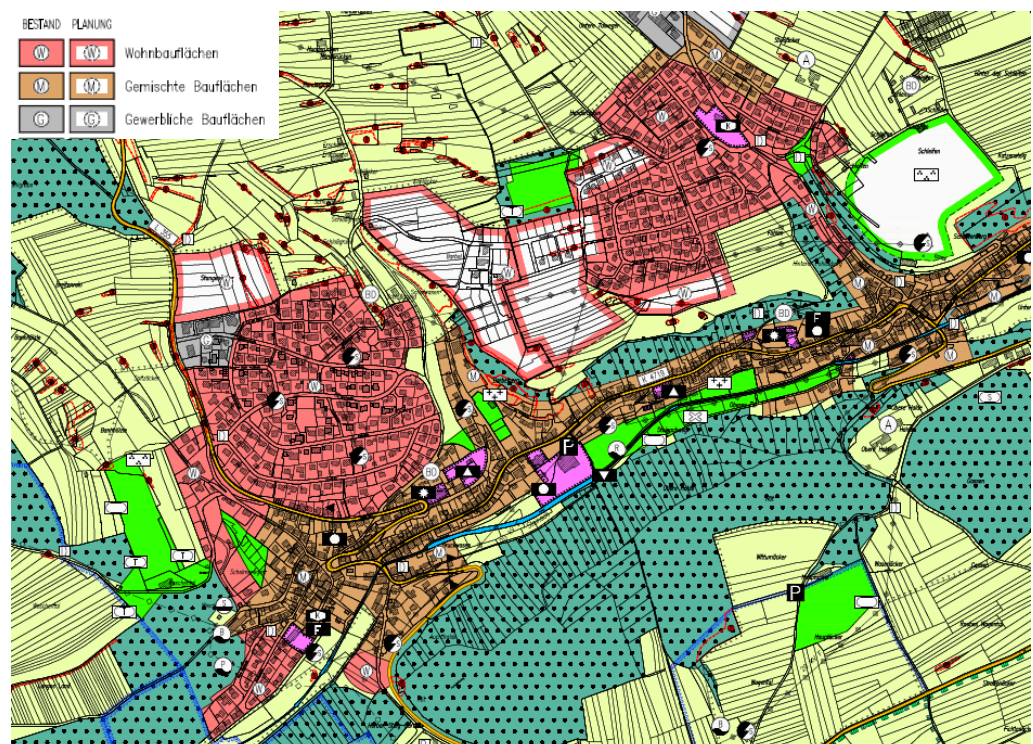
4. REGIONAL- UND FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald stellt für den Bereich des Planungsgebiets eine Baulandfläche „Siedlung Planung“ dar. Der Bebauungsplan stimmt damit mit den Zielen des Regionalplans überein.



Auszchnitt der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015, Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar vom 21.02.1996 stellt für den Bereich des Plangebiets „Wohnbauflächen in der Planung“ dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszchnitt des Flächennutzungsplans vom 21.02.1996, Quelle: Stadt Horb am Neckar

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Allgemeine Wohngebiet soll Einzel- und Doppelhäusern Platz bieten. Mittig im Plangebiet sind die Grundstücke südlich der Barbelstraße für niedrigen Geschosswohnungsbau (bis drei Vollgeschosse) vorgesehen. Die sonstige Bebauung orientiert sich am Maß des Bebauungsplans Barbel-West aus dem Jahr 2011 östlich des Plangebiets, der größtenteils Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen zulässt. Im gesamten Gebiet sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Die Dachlandschaft der Umgebung wird damit fortgesetzt.

Mit der Erweiterung des Wohnquartiers Barbel-West soll auch der Städtebau aus dem Jahr 2011 in seinen Grundzügen seine Fortführung im neuen Quartier finden. Die Barbelstraße wurde im Zuge der Erschließung des Wohnquartiers Barbel-West als Provisorium hergerichtet. Für das neue Wohnquartier soll sie rückgebaut und neu hergestellt werden. Von ihr werden die hinterliegenden Grundstücke im Norden über die Wohnwege 1 bis 3 erschlossen. Die Wohnwege 1 und 2 sollen im Falle einer erneuten Erweiterung der Wohnsiedlung nach Norden fortführbar sein. Aus diesem Grund werden die fortführenden Flächen im Anschluss als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und gesichert.

Im Osten des Plangebiets werden Teile des Bebauungsplans Barbel-West aus dem Jahr 2011 überplant, um die Verkehrsflächen des neuen Wohnquartiers an den Bestand anzuschließen. Das neue Planungsrecht ersetzt die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans auf den betreffenden Flächen. Die Inhalte, die keiner Änderung bedürfen, wurden im neuen Bebauungsplan übernommen.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als bauliche Nutzung ist im Plangebiet Wohnen vorgesehen. Das Allgemeine Wohngebiet lässt auch andere Nutzungen zu. Um die Qualität des Wohnquartiers zu sichern, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GEBÄUDEHÖHEN, BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 angegeben und bleibt damit innerhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete. Die Höchstgrenze wurde im Sinne einer effizienten Grundstücksausnutzung und Schaffung von Wohnraum gewählt. Die GRZ kann eventuell für einige Baufelder nicht ganz ausgenutzt werden. In diesen Fällen wurde die städtebauliche Ordnung, die durch die Baugrenzen geregelt wird, höher gewichtet als die maximale bauliche Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke.

Es wurden zulässige Gebäudehöhen über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die EFH über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Es handelt sich bei allen angegebenen Maßen um Höchstgrenzen. Über die Festsetzung von Gebäudehöhen kann ein einheitliches Bild der Bebauung erreicht werden. Aufgrund der getroffenen Kombination der Höhenfestsetzungen wird die maximale Geschossigkeit der Gebäude begrenzt, ohne dass die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden muss. Weiterhin ist die Ausweisung der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erforderlich. Die für das Baugebiet zulässigen Höchstmaße der GFZ ergeben sich aus § 17 BauNVO und sind auch ohne Festsetzung zu beachten.

Die Kombination der teils durchgängigen Baufelder mit offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO lässt eine flexible Gebäudestellung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zu. Gleichzeitig führt die Platzierung der Baufelder den Städtebau des Bebauungsplans Barbel-West fort.

6.3 NEBENANLAGEN UND ANLAGEN ZUR PARKIERUNG

Die privaten Stellplätze sollen auf den Grundstücken untergebracht werden, um die öffentlichen Verkehrsflächen von ruhendem Verkehr möglichst zu entlasten. Daher müssen bei Wohnungen ab einer Wohnfläche von 80 qm mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Privatgrundstück nachgewiesen werden (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung); bei Wohnungen über 50 qm und unter 80 qm sind für die hergestellten Wohnungen im Durchschnitt mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

Zur Sicherung des Siedlungsbildes sind überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baufenster bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Zur städtebaulichen Einbindung in den Straßenraum werden die Garagenbaufelder je nach Lage im Gebiet bzw. Orientierung zur Straße mit der Nachbarbebauung zusammengefasst, dem Hauptgebäude angegliedert oder frei vor die Bebauung gestellt. Zusätzlich sind auf den meisten Grundstücken offene Stellplätze vor den Garagen/ Carports möglich, sofern dies die Grundstückszuschnitte zulassen. Die Dimensionierung der Flächen lassen eine gewisse Freiheit bei der Anordnung dieser Anlagen zu.

Nebenanlagen sind innerhalb der Baufelder ohne Einschränkungen zulässig. Außerhalb der Baufelder ist nur eine Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von 40 cbm zulässig. Damit soll ein „Zustellen“ des Freibereichs außerhalb der Baufenster vermieden und das städtebauliche Bild geschützt werden.

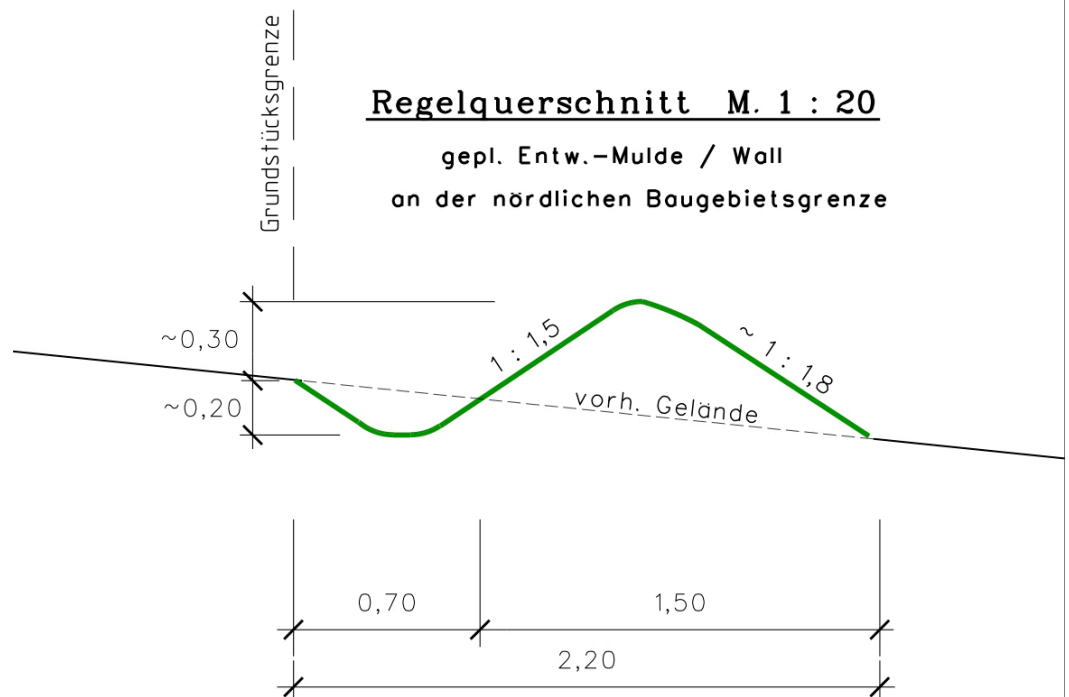
6.4 ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG

Begleitendes Ingenieurbüro für die Erschließungs- und Entwässerungsplanung ist das Büro für Bauwesen und Umweltschutz Kronenbitter, Inhaber Heinz Necker aus Horb am Neckar.

Für das Baugebiet werden stellenweise Maßnahmen zur Ableitung und Retention von Niederschlagswasser notwendig. Nördlich der Baugrundstücke mit Nr. 1 bis 8 sowie 16 müssen aufgrund der Hanglage die Grundstücke vor Einschwemmung geschützt werden. Hierzu ist eine Retentionsmulde festgesetzt, die dem Schutz der Baugrundstücke vor Einschwemmung aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Die Ableitung des anfallenden Wassers der Retentionsmulde in das öffentliche Kanalsystem geschieht über unterirdische Leitungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, die zu den Wohnwegen 1 und 2 führen.

Die Mulde wird durch die Stadt Horb hergestellt und soll von der öffentlichen Hand unterhalten werden. Die Störung des Wasserabflusses durch bauliche Anlagen oder sonstige Störfaktoren ist zu unterlassen.



Regelquerschnitt Entwässerungsmulde, Ingenieurbüro Kronenbitter Heinz Necker, 30.9.2019

Für die privaten Grundstücksflächen gilt:

Gemäß den Örtlichen Bauvorschriften ist anfallendes Oberflächenwasser vom Schmutzwasser getrennt im Trennverfahren abzuleiten. Die Anschlussstellen der Abflussleitungen werden von der Stadt Horb am Neckar bestimmt. Dies dient der Entlastung der Abwasserreinigungsanlagen durch Vermeidung von Einschwemmung mit Niederschlagswasser in häusliches Schwarzwasser und Vervielfachung des zu reinigenden Abwassers.

Für die Herstellung der Verkehrsflächen werden An- bzw. Abböschungen notwendig. Diese sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Anböschungen im Bereich der Baufelder sind zu vermeiden. Bei der Ausführungsplanung ist das Aufstellen von Verkehrszeichen auf privaten Grundstücksflächen möglich, sollte aber, sofern möglich, vermieden werden.

Die am östlichen Rand des Planungsgebiets verlaufende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Erschließung des Flurstücks Nr. 554 sowie der Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche und Entwässerungsmulde für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen. Im Falle einer nördlichen Erweiterung des Siedlungskörpers würde diese Verbindung als befahrbare Erschließungsfläche obsolet und kann mit Grünflächen ersetzt werden. Die Straße ist wasserdurchlässig oder wahlweise unbefestigt herzustellen, um die Versickerungsfähigkeit der dortigen Grünfläche zu verbessern und eventuelle Rückbaumaßnahmen zu vereinfachen.

6.5

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE SOWIE BESTEHENDE FLÄCHEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplans festgesetzte Fläche zum Zwecke des Wasserabflusses stellt eine Fortführung der Wasserableitung aus dem östlich befindlichen Bebauungsplan Barbel-West dar, der die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet nach Westen vorsieht. Die im neuen Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsfläche der Anliegerstraße überdeckt im betreffenden Bereich die oberirdische Niederschlagswasserretention. Bei der Herstellung des neuen Straßenkörpers ist auf die Funktionsfähigkeit der Niederschlagswasserableitung in diesem Bereich zu achten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GR FR LR 1) in diesem Bereich dient der Wasser-ableitung des Flurstücks Nr. 2170 und sichert eine bestehende unterirdische Leitungs-führung. Die Fläche ist von der Bebauung frei zu halten und mit Leitungsrechten zur un-terirdischen Ableitung von Oberflächenwasser sowie mit Geh- und Fahrrechten zur Un-terhaltung der Kanalleitung für die jeweiligen Leitungsträger zu belasten.

6.6 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK- LUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Begleitendes Landschaftsarchitekturbüro zur Grünordnungsplanung und für die Erarbei-tung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist faktorgrün aus Freiburg mit Nie-derlassung Rottweil. Auf den Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen vom 18.12.20 wird verwiesen.

In den Planungsrechtlichen Festsetzungen sind Maßnahmen formuliert, die zum Schutz des Offenlandbiotops, der Fauna und des Boden beitragen sollen.

Offenlandbiotop

Die Festsetzung soll den Erhalt des nach § 33 BNatSchG geschützten Biotops am westli-chen Rand des Planungsgebiets sichern. Zudem brüten in den Gehölzen planungsrele-vante Vogelarten (in den Roten Listen BW und Deutschland gelistet), für die das Eintre-ten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 durch den vollständigen Erhalt der Ge-hölze ausgeschlossen werden kann.

Außenbeleuchtung

Die Art der Beleuchtung soll dem Schutz von Insekten und Vögeln dienen, die sich nachts anhand von natürlichen Lichtquellen (Mond, Sterne) orientieren und die durch künstliche (kaltweiße) Beleuchtung orientierungslos werden bzw. bis zur Erschöpfung um die Lichtquelle fliegen.

Wasserdurchlässige Beläge

Die Festsetzung soll die anlagebedingte Versiegelung reduzieren und die Versickerung von Regenwasser und Grundwasserneubildung begünstigen.

6.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Bebauungsplan sind sechs flächige Pflanzgebote beziehungsweise Einzelpflanzgebo-te sowie ein Dachbegrünungsgebot festgesetzt. Die Festsetzungen geschehen zum Zwecke der Erhöhung des Durchgrünungsanteils und der Ortsrandgestaltung. Außer-dem bieten Laubbäume und Sträucher Tieren und Pflanzen einen Lebensraum und stel-len wertvolle Futterquellen dar. Weiterhin wird das Mikroklima durch eine gesteigerte Verdunstungskühlung verbessert.

7. SONSTIGES

7.1 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 18.12.20 wird verwiesen.

„Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 25 Vogelarten festgestellt, von denen zehn planungsrelevant sind (Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling und Haussperling als Brutvögel im Plangebiet, Goldammer und Klappergrasmücke als Brutvögel im engeren Umkreis und Star, Mäusebussard, Rotmilan und Mehlschwalbe als Nahrungsgäste). Vier Arten brüten im Plangebiet und 13 Arten brüten in der näheren Umgebung. Acht Arten wurden als regelmäßige Nahrungsgäste erfasst.

Die Feldlerche wurde mit zwei Revierzentren innerhalb des Plangebiets erfasst.

In den trockenwarmen Gebüsch des geschützten Offenlandbiotops brüten Haussperlinge, Feldsperlinge sowie ein Bluthänflingpaar.“ (faktorgrün [2020]: SaP, S. 12)

Für das Bebauungsplangebiet werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese können nicht in Gänze im Bebauungsplangebiet durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen für Bereiche treffen, die außerhalb seines Geltungsbereichs liegen. Er kann jedoch festsetzen, dass entsprechende Kompensationsmaßnahmen für die innerhalb seines Geltungsbereichs anfallenden Eingriffe durchzuführen sind. Es liegt im Verantwortungsbereich der Planungsträgerin (Stadt Horb), entsprechende Kompensationen zu leisten. Diese Kompensationsmaßnahmen werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Kapitel 7.2 (CEF 1 und 2) folgendermaßen beschrieben:

CEF 1: Buntbrachen Feldlerche

„Die beiden verloren gehenden Brutreviere der Feldlerche sind mit der Anlage von 0,5 ha Buntbrache pro Revier auf den Flst.-Nr. 750, 751/1, 751/2, 687/1, 752 und 753, Gemarkung Obertalheim (insgesamt ca. 1,22 ha) auszugleichen. Die Buntbrachen sind mit einer Länge von mind. 50 m und einer Breite von mind. 10 m unter Verwendung von autochthonem Saatgut (Saatgutmischung aus Arten der Ackerbelgeitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil) anzulegen. Dabei sind mind. 100 m Abstand zu Gehölzen bzw. Baumreihen, Einzelbäumen, Leitungen, Siedlungen und Straßen sowie ein Mindestabstand von 25 m zu Feldwegen einzuhalten. Der Landwirt muss die Ausgleichsfläche als Buntbrache anlegen und langfristig als solche bewirtschaften (keine Mahd während der Brutzeit (April bis August), jeweils 1-jährige Anlage oder nach 2–3 Jahren Umbruch und Neuanlage). Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist rechtlich zu sichern.“ (faktorgrün [2020]: SaP, S. 17)

CEF 2: Aufwertung Nahrungsfläche Bluthänfling

„Die verlorengehenden Nahrungsflächen des Bluthänflings sind durch Aufwertung der südlichsten Teilfläche des Offenlandbiotops „Trockenwarme Gebüsch NO Obertalheim Schafwasen u. a.“, Flst.-Nr. 470/1, Gemarkung Obertalheim, auszugleichen. Dazu ist eine Gehölzentnahme durchzuführen, sodass ein Deckungsgrad mit Gehölzen auf der Fläche von nur noch 20 % erreicht wird. Im Anschluss ist eine Ausweitung der südlich bereits stattfindenden Ziegenbeweidung auf die Ausgleichsfläche vorzunehmen, um den ursprünglich kartierten Magerrasen wiederherzustellen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist rechtlich zu sichern.“ (ebd.)

7.2 SCHALL

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich von Schnellstraßen, Flughäfen, Bahnanlagen, Industrie- und Gewerbegebieten oder anderen besonderen Lärmquellen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass das Gebiet unter überdurchschnittlichen Lärmimmissionen leidet. Daher wurde auf eine qualifizierte Lärmuntersuchung verzichtet.

7.3 FLÄCHENBILANZ

Fläche	absolut	anteilig
Geltungsbereich des Bebauungsplans:	2,99 ha	100%
Grundstücksflächen WA:	2,04 ha	68,2%
öffentliche Grünflächen:	0,48 ha	16,1%
landwirtschaftliche Fläche:	0,07 ha	2,3%
Straßenverkehrs- und Versorgungsflächen:	0,36 ha	12,0%

AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

KRISCHPARTNER

Horb, den

.....
 (Peter Rosenberger)

Oberbürgermeister

Architekten BDA
 Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
 72072 Tübingen
 T 07071 9148-0
 F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
 www.krischpartner.de

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN „BARBEL–WEST–ERWEITERUNG“ ORTSTEIL TALHEIM

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL)

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
 4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
 5. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
-

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach den Einschrieben in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung. Das Maß wird über Höchstmaße bestimmt.

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- a) o = offene Bauweise
- b) Gebäudetypen entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und
§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

1.5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- a) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) ist entsprechend den Planeinschriften als Höchstmaß festgesetzt. Die jeweils festgesetzten EFH-Abschnitte werden begrenzt durch die Baufelder sowie innerhalb der Baufelder durch die Linien der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen.
- b) Bezugspunkt für die Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- c) Werden vom Bebauungsplan abweichende Grundstücksgrenzen festgelegt oder werden in den Bereichen gebaut, in denen zueinander abweichende Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt sind, ist das Mittel der betreffenden Höchstmaße zu ermitteln. Das errechnete Mittel ist als Höchstmaß für die EFH in diesem Fall maßgeblich.

1.6 GEBÄUDEHÖHEN

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- a) Entsprechend den Einschriften in der Planzeichnung mit Angaben zur maximalen Traufhöhe (TH max.) und maximalen Firsthöhe (FH max.) über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe (TH) ist wie folgt definiert:

- für Satteldach (SD) und Walmdach (WD) durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut,
- für Pultdach (PD) durch den tiefer liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist wie folgt definiert:

- für Satteldach (SD) und Walmdach (WD) durch die Oberkante Firstziegel,
- für Pultdach (PD) durch den höher liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- b) Gebäude, die zu einem Doppelhaus zusammengeschlossen sind, müssen die gleiche Traufhöhe aufweisen.

1.7 STELLUNG DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudehauptkanten sind parallel zu den jeweiligen Baugrenzen auszubilden.

1.8 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB und
§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) und innerhalb der im Plan bezeichneten Flächen für Garagen (GA) bzw. Carports (CP) zulässig.

1.9 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

- a) Außerhalb der überbaubaren Flächen ist pro Baugrundstück eine Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 40 cbm zulässig.
- b) Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

1.10 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bereich der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 8 sowie Nr. 16 ist parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses eine Entwässerungsmulde und ein südlich angrenzender Erdwall mit einer gesamten Breite von mindestens 2,20 Metern auszubilden um das anfallende Hangwasser abzufangen und abzuleiten.

Die technischen Spezifikationen zur Herstellung der Retentionsmulde sind in den Örtlichen Bauvorschriften näher beschrieben und als Schnitt in der Begründung zu diesem Bebauungsplan ersichtlich.

Die Flächen sind zum ungehinderten Abfließen des Niederschlagswassers frei zu halten.

1.11 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR FR LR 1

Geh- Fahr- und Leitungsrecht 1

Die im Plan mit Planzeichen GR FR LR 1 gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zur unterirdischen Ableitung von Oberflächenwasser sowie mit Geh- und Fahrrechten zur Unterhaltung der Kanalleitung für die jeweiligen Leitungsträger zu belasten.

1.12 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Herstellung von Fußwegen gestattet, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt. Die dargestellten öffentlichen Grünflächen stellen die Grenzen der im Plan eingezeichneten Pflanzgebote 2 bis 5 dar.

1.13 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind als Pflanzflächen zu gestalten und entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote zu bepflanzen.

Anlage 1

a) Pflanzgebot 1

straßenbegleitende Bäume entlang Haupteerschließung

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind heimische Laubbäume II. Ordnung mit einer Qualität als Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Standorte der Bäume dürfen um bis zu 2 m vom im Plan dargestellten Ort abweichen. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung gleichartig zu ersetzen.

Geeignete Gehölzarten enthält die in Anlage 1 beigefügte Pflanzliste.

b) Pflanzgebot 2

Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen entlang der Haupteerschließungsstraße sind mit Kleinsträuchern, Bodendeckern oder Stauden zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

c) Pflanzgebot 3

öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen

Die im zeichnerischen Teil mit P3 gekennzeichneten Flächen sind als artenreiche Wiese mit Anpflanzung einzelner Bäume und Sträucher anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind heimische Laubbäume II. Ordnung mit einer Qualität als Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5 m vom im Plan dargestellten Ort abweichen. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung gleichartig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Geeignete Ansaatmischungen und Gehölzarten enthält die in Anlage 1 beigefügte Pflanzliste.

d) Pflanzgebot 4

Retentionsmulden

Die im zeichnerischen Teil dargestellte öffentliche Grünfläche ist im Bereich der Retentionsmulde mit einer standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen und extensiv (2-malig jährliche Mahd) zu pflegen.

Geeignete Ansaatmischungen enthält die in Anlage 1 beigefügte Pflanzliste.

e) **Pflanzgebot 5**

öffentliche Grünfläche zur Ableitung von Niederschlagswasser

Die im zeichnerischen Teil dargestellte öffentliche Grünfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich der dort vorgesehenen Retentionsmulde mit einer standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen und extensiv (2-malig jährliche Mahd) zu pflegen.

Der südlich vorgelagerte Erdwall zum Abfangen und Ableiten anfallenden Hangwassers ist mit heimischen Gehölzen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Ansaatmischungen und Gehölzarten enthält die in Anlage 1 beigefügte Pflanzliste.

f) **Pflanzgebot 6**

private Baugrundstücke

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer und standorttypischer Laubbaum II. Ordnung, Mindestqualität H. 3xv mDB 14-16 cm und zwei heimische Sträucher, oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum, Mindestqualität ha 3xv mB 12-14 cm und zwei heimische Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Geeignete Gehölzarten enthält die in Anlage 1 beigefügte Pflanzliste. Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

1.14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) **Offenlandbiotop**

Das in der öffentlichen Grünfläche liegende Offenlandbiotop „Trockenwarme Gebüsch NO Obertalheim Schafwasen u. a.“ ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und insbesondere während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Baustelleneinrichtungen-, Rangier- und Lagerflächen dürfen nicht im geschützten Biotop angelegt werden.

Zur Verjüngung sind die Gehölze bei Bedarf abschnittsweise zurückzuschneiden. Der Schnitt ist möglichst an frostfreien Tagen zwischen Oktober und Februar durchzuführen, dabei darf maximal ein Viertel der Gehölzfläche auf einmal auf den Stock gesetzt werden. Die Fläche des Trockenrasens ist einmal jährlich nach der Blüte im Spätsommer zu mähen und das Mähgut anschließend abzufahren.

b) **Außenbeleuchtung**

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu ver-

wenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

c) Wasserdurchlässige Beläge

Zufahrten, Parkierungsflächen und Wege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,4$) auszuführen. Geeignete Beläge sind Schotterrasen, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster und Platten mit großem Fugenanteil.

d) Ausgleich von Brutrevieren und Nahrungsflächen für gefährdete Vogelarten

Für das Baugebiet werden artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu zählen der Ausgleich von Brutrevieren der Feldlerche und Nahrungsflächen des Bluthänflings. Die Eingriffe in Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten auf den Baugrundstücken sind durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu kompensieren.

Die Kompensationsmaßnahmen hierzu sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Landschaftsarchitekturbüros faktorgruen, Rottweil vom 18.12.2020 in den Anhängen zur Begründung ersichtlich und zur Umsetzung verbindlich (CEF1 und CEF2, S. 17).

1.15 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:
- Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen),
 - Hinterbeton für Randeinfassungen in einem Streifen bis 0,30 m Breite und bis 0,60 m Tiefe ab Oberkante Straße,
 - Verkehrszeichen in einem Streifen bis 1,00 m Breite,
 - alle für die Beleuchtung der Flächen erforderlichen Einrichtungen wie Lampen, Schaltkästen, Kabeltrassen ect. in einem Streifen bis 0,50 m Breite.

Gemessen wird jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

- b) Die in der Planzeichnung eingezeichneten privaten Grundstückszugänge sind in Größe und Standort nicht verbindlich. Sie können je nach Zuweg und Auffahrt an einem anderen Standort hergestellt werden. Eventuelle Pflanzgebote oder sonstige Festsetzungen, die am jeweiligen Standort getroffen sind, sind im unmittelbaren Umfeld weiterhin herzustellen.
- c) Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mit wasserdurchlässigen Belägen oder wahlweise unbefestigt herzustellen.

1.16 VERSORGUNGSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Auf den Flächen für Ent- und Versorgungsanlagen ist je nach dargestelltem Planzeicheneintrag das Aufstellen von Recyclingcontainern (beispielsweise Altglas- und/oder Altkleidercontainer) und die Herstellung von Transformatorenstationen zur Versorgung des Gebiets zulässig.

2. HINWEISE

2.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1.1

Fund von Kulturdenkmälern

(§ 2 und § 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 umgehend zu melden. Archäologische Funde (beispielsweise: Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (beispielsweise: Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.1.2

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

(§ 34 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz)

Gegen eine Verunreinigung des Grundwassers bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften durch wassergefährdende Stoffe – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen. Das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) geregelt.

2.1.3

Grundwasser (§ 37 Wassergesetz für Baden-Württemberg)

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn hydrogeologische Erkundungen durchzuführen.

2.1.4

Vermeidung von Tötungstatbeständen (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Sollten Rodungs- oder Abholzmaßnahmen vorgenommen werden, sind diese gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Um Tötungsdelikte von Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.

Die Baufeldräumung darf nicht innerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. in der Zeit vom 1. März bis 31. August, durchgeführt werden.

2.1.5

Bauvorlagen und Abstecken der Neubauten (§ 59 Abs. 3+5 LBO und § 6 Abs. 2 Nr. 2+3 LBOVVO)

Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Schnitten und Ansichten der Bauvorlagepläne darzustellen.

2.2 SONSTIGE HINWEISE

2.2.1

CEF-Maßnahmen auf außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen

Die zugeordneten Maßnahmen in Form von Buntbrachen und Aufwertung von Nahrungsflächen für Bluthänfling und Feldlerche gemäß Punkt 1.14 d) befinden sich auf den Flst.-Nr. 750, 751/1, 751/2, 687/1, 752, 753 und 470/1 Gemarkung Obertalheim.

2.2.2

Zisternen

Der Einbau von Zisternen zur Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser wird empfohlen (Fassungsvermögen ca. 50 ltr./qm Dachfläche). Der Zisternenüberlauf ist an den gepl. Regenwasserkanal anzuschließen.

2.2.3

Retention und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

2.2.4

Arbeitsräume an Straßenrändern

Werden Baugruben in der Nähe von öffentlichen Straßen und Wegen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht ausreichender Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

2.2.5

Anforderungen an den Bau von Photovoltaikanlagen

Für den Betrieb von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen, Sicherungssysteme auf dem aktuellen Stand der Technik zur Notabschaltung für den Brandfall herzustellen, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu modernisieren.

2.2.6

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Altlastenerkundungen durchzuführen. Falls bei Erdarbeiten geruchlich oder optisch auffälliges Material angetroffen wird, sind die jeweiligen Maßnahmen mit dem Landratsamt Freudenstadt (Bau- und Umweltamt) abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.2.7

Umgang mit Erdboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei höchstens schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Boden-schutzbehörde zu melden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.2.8

Geotechnik

Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vor Beginn von Bauarbeiten durchzuführen.

Für das nebenliegende Baugebiet „Barbel-West“ liegt ein Erschließungs- und Versickerungsgutachten vom Hydrogeologischen Büro Thomas Reichel, Horb-Ihlingen, vom 8.8.2005 vor. In Anbetracht der geringen Entfernung zum nebenliegenden Plangebiet werden die Ergebnisse des Gutachtens nachrichtlich übernommen:

Als Baugrund sind in „Barbel-West“ angewitterte Kalksteine des Oberen Muschelkalks mit teilweise geringmächtiger steiniger Verwitterungszone zu erwarten. Die Kalksteine sind durchweg klüftig bis stark klüftig ausgebildet und leicht bis mittelstark verlehmt. Verkarstungserscheinungen (z.B. Dolinen) im Oberen Muschelkalk sind nicht gänzlich auszuschließen.

Hydraulisch betrachtet bestehen in „Barbel-West“ insgesamt gute Bedingungen für die Versickerung von nicht kontaminiertem Niederschlags- und Oberflächenwasser. Die Filterfähigkeit der Böden und Gesteine des Oberen Muschelkalks ist im Mittel jedoch als schlecht bis sehr schlecht zu bewerten.

Auf eine fachgerechte Filterung des Niederschlags-/ Oberflächenwassers durch die belebte Bodenzone (Mutterboden) sollte äußerster Wert gelegt werden. Hierdurch wird auch der Eintritt des Sickerwassers in die hydraulisch hoch leitfähigen, stark klüftigen und evtl. verkarsteten Felsgesteine des Muschelkalkes zeitlich verzögert.

Im Bereich der Retentionsmulde sollte eine mindestens 0,3 bis 0,4 m starke Mutterbodenschicht mit relativ geringen kf-Werten eingebaut werden, um eine mögliche Gefährdung der Unterlieger zu minimieren und den Grundwasserschutz zu optimieren. Durch eine zusätzliche Filterschicht aus Fein-/ Mittelsand unter der Mutterbodenschicht können die Versickerungs- und Filterbedingungen in der Mulde weiter optimiert werden.

2.2.9

Bestandsleitungen

Vor Beginn von Erdarbeiten, insbesondere bei Abgrabungen oder Bohrungen, beim Baggern, Eintreiben von Pfählen, Einsatz einer Bodendurchschlagsrakete und sonstigen Arbeiten im Erdreich sowie beim Befahren mit schweren Baufahrzeugen sind stets bei den zuständigen Stellen des Versorgungsunternehmens (Abteilung, Bezirksstelle) Erkundigungen über eventuell im Baustellenbereich verlegte Versorgungsleitungen einzuholen.

2.2.10

Grundstücksgrenzen

Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

KRISCHPARTNER

Horb, den

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

.....

(Peter Rosenberger)

Oberbürgermeister

ANLAGE 1 ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL)

PFLANZENLISTEN

Allgemeines	Für die Begrünung der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet.
Herkunft der Gehölze	Es ist darauf zu achten, dass bei den Laubbäumen und Sträuchern bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) verwendet werden.
Herkunft der Ansaatmischungen	Es ist darauf zu achten, dass bei den Ansaatmischungen bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Ansaaten des Ursprungsgebietes 11 (Südwestdeutsches Bergland) verwendet werden.
Pflanzzeit	Für ein gutes Anwachsen, insbesondere von Wurzelware, wird der Herbst empfohlen.
Mindestqualitäten	Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten: – Laubbäume für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen Hochstamm mdB, Stammumfang mind. 18-20 cm – Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sowie privaten und öffentlichen Grünflächen Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm oder Solitär mind. 3xv. Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm – Sträucher für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sowie privaten und öffentlichen Grünflächen Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100 cm
Für Pflanzgebot 1	Straßenbäume Für die Baumpflanzungen in der Nähe von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen sind ausschließlich Hochstämme geeignet.

Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtbereich Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Gew. Esche 'Geessink'
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

Vgl. auch: Galk Straßenbaumliste: <http://www.galk.de/index.php/arbeitskreise/stadtbaeume>

Für Pflanzgebot 3

Öffentliche und private Grünflächen zur Ortsrandgestaltung

Für die Anlage der artenreichen Wiese eignen sich Blumenwiesenmischungen für extensiv genutzte Wiesen und einem Blumen / Gräseranteil von 50:50. Für geeignete Straucharten und Laubbäume bis 20 m Höhe siehe Pflanzliste für Pflanzgebot 4.

Im Folgenden sind empfohlene Baumarten zur Anpflanzung gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgeführt.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Für Pflanzgebot 4

Retentionsmulden

Für die Retentionsmulden eignet sich eine Wiesenansaat für wechselfeuchte Standorte und mit einem Anteil von 30% Blumen und 70% Gräsern.

Für Pflanzgebot 5

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Entwässerungsmulde

Für die Bepflanzung des Erdwalls eignen sich folgende feuchtheitsverträgliche Straucharten:

Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
--------------------	---------------------

Frangula alnus	Faulbaum
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Für Pflanzgebot 6

Bäume auf privaten Grundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden, z. B. Äpfel (Schöner aus Boskoop, Schöner aus Wiltshire, Maunzenapfel, Osnabrücker Renette), Birnen (Palmischbirne, Großer Katzenkopf, Schweizer Wasserbirne, Amanlis Butterbirne, Anjou-Birne), darüber hinaus sind auch folgende Arten möglich:

Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Großsträucher und Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gew. Hasel
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Örtliche Bauvorschriften

Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Für Heckenpflanzungen im Bereich von Einfriedungen sind ausschließlich schnittverträgliche oder Sträucher mit geringem Wuchs geeignet, da die Höhe der Einfriedung 0,8 m nicht überschreiten darf.

Carpinus betulus	Hainbuche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Dachbegrünung

Die Schichtaufbaustärke sollte bei der Extensivbegrünung von Flachdächern mind. 10 cm betragen. Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Pflanzen aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedum-Arten (Fetthenne).

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN „BARBEL–WEST–ERWEITERUNG“ ORTSTEIL TALHEIM

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1. GELTUNGSBEREICH:

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Barbel–West–Erweiterung“ in Horb am Neckar, Ortsteil Talheim.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform/ Dachneigung

- a) Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Gebäude, die zu einem Doppelhaus zusammengeschlossen sind, müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

- b) Dachform und Dachdeckung der Garagen und Carports müssen dem jeweiligen Hauptgebäude entsprechen.

Für Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer zulässig, sofern die Dachflächen eine extensive Dachbegrünung aufweisen oder als Dachterrasse genutzt werden.

Zusammenhängende Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

2.1.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.1.3 Dachgauben

Die Herstellung und Gestaltung von Dachgauben richten sich nach den Bestimmungen der Dachgaubensatzung der Stadt Horb am Neckar vom 5. März 1993.

2.1.4 Dachdeckung und Dachbegrünung

- a) für geneigte Dächer sind nur Ton- oder Betondachsteine in Rot-, Rotbraun- und Grautönen oder extensive Dachbegrünung zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- b) Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 10° sind zu einem Anteil von mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Bauteile sind mit mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substrathöhe als Vegetationsschicht zuzüglich der Isolier-/ Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu bedecken. Für die Einsaat ist eine Saatgutmischung aus artenreichem, autochthonem Saatgut mit mindestens 25 verschiedenen einheimischen Kräuterarten, einheimischen Gräsern (max. 50%) und Sedumarten zu verwenden.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

Geeignete Ansaatmischungen enthält die dem Bebauungsplan beigefügte Pflanzliste in Anlage 1.

2.1.5 Fassadengestaltung und Farbgebung

Großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Keramik o.ä. sind unzulässig.

2.1.6 Anlagen zur Versorgung des Gebiets

Bauliche Anlagen zur Versorgung des Gebiets wie beispielsweise Umspannstationen sind in ihrer Größe auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.2 GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Unbebaute Flächen

- a) Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht anderweitig genutzten Grundstücksteile (Wege, Stellplätze, Terrassen, etc.) sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen (Wiese) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten sind nicht zulässig. Heckeneinfriedungen sind aus einheimischen Laubgehölzen (und Eibe) zulässig.

Geeignete Gehölzarten enthält die dem Bebauungsplan beigefügte Pflanzliste in Anlage 1.

- b) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf der befestigte Bereich für Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze pro Baugrundstück insgesamt 10 laufende Straßenmeter nicht überschreiten.

2.2.2 Einfriedungen

- a) Zulässig sind nur Einfriedungen bis 0,80 m Höhe sowie Hecken aus gebietsheimischen Gehölzen bis 0,80 m Höhe.

Drahtzäune sind nur dann zulässig, wenn sie mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden.
- b) Zur freien Landschaft und zu Grünflächen hin sind Einfriedungen immer mit gebietsheimischen Sträuchern abzapflanzen und so zu gestalten, dass sie von Kleintieren, z.B. von Igeln, ohne Schwierigkeiten überwunden werden können.
- c) Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenkante zulässig. Der entstehende Zwischenstreifen ist unbefestigt als Rasenfläche oder mit niedrigem Bewuchs (bodendeckende Stauden und Gehölze bis zu einer Höhe von 30 cm) zu gestalten. Bei Gehwegflächen ist kein Abstand erforderlich.

2.3 AUSSENANTENNEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Antenne oder Parabolantenne pro Gebäude ist nicht zulässig. Antennenanlagen sind nur auf der Dachfläche zulässig. Sie müssen von der Traufkante einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten. Die Größe und Höhe der Antennenanlagen sind auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.4 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

2.5 ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 50 qm mindestens 1 geeigneter Stellplatz herzustellen; bei einer Wohnfläche von über 50 qm bis 80 qm sind mindestens 1,5 geeignete Stellplätze und bei einer Wohnfläche von über 80 qm sind mindestens 2 geeignete Stellplätze herzustellen.

2.6 HÖHENLAGE DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen. Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

2.7 ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- a) Das Längsprofil bzw. das Gefälle der Entwässerungsmulde entlang den Baugrundstücken Nr. 1 bis Nr. 8 sowie Nr. 16 ist so auszubilden, dass das Wasser entsprechend des natürlichen Geländeverlaufs in Richtung des zur Ableitung vorgesehenen Leitungen abfließen kann. Bei zu hohem Gefälle sind Abtreppungen vorzusehen.

Die Leitungen sind unterhalb der öffentlichen Grünflächen im Bereich des Wohnwegs 1 und 2 herzustellen und in das Kanalsystem abzuleiten.

Hinweis hierzu: Die Herstellung der Retentionsmulde obliegt der Stadt Horb. Diese wird vor Veräußerung der Baugrundstücke hergestellt, um die Funktionsfähigkeit der Mulde sicherzustellen.

- b) Anfallendes Oberflächenwasser ist vom Schmutzwasser getrennt im Trennverfahren abzuleiten. Die Anschlussstellen der Abflussleitungen werden von der Stadt Horb am Neckar bestimmt.

AM

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

KRISCHPARTNER

Horb, den

.....

(Peter Rosenberger)

Oberbürgermeister

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de