

Stadt Horb am Neckar

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„HOHENBERGKASERNE - MITTE“

Vorentwurf vom 28.09.2017 / erg. 24.10.2017

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang Sortimentsliste
- F Anhang Pflanzliste

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Umweltbericht (*Umweltbericht folgt zum Entwurf*)
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zur Konversionsfläche Kaserne „Hohenberg“ in Horb am Neckar, Landkreis Freudenstadt, Büro Gfrörer Architekten, Ingenieure, Sachverständige, Landschaftsarchitekten, aufgestellt Empingen, den 10.10.2014, ergänzt Empingen, den 17.07.2015 mit
 - **Endbericht der Fledermausuntersuchung** zum Bebauungsplan der Hohenbergkaserne in Horb, erstellt am 13. September 2014 von Dipl.-Biol. Isabel Dietz & Dr. Christian Dietz, Haigerloch
- **Schalltechnisches Gutachten**, BrennerBernardIngenieure (*folgt zum Entwurf*)

- Berichte des Geoinformationsdienstes der Bundeswehr, **Bericht zur KVF-Erfassung (Phase I)** zur Abgabe ins Grundvermögen auf der Hohenberg-Kaserne Horb Liegenschafts-Nr. 533212, Hrsg. LtrGeolInfoDBw, Heft 08/2011
- **Versickerungsfähigkeit und Klassifizierung der Felsböden** im Südosten der Hohenbergkaserne in Horb am Neckar, – Versickerungsbericht und Bodenklassifizierung des Trigonodusdolomits im Südosten des Kasernengeländes (Bereich Sporthalle und östlicher Sportplatz) – Stand: 22.09.2016, Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, Rottenburg-Kiebingen
- **Einzelhandelskonzept** für die Große Kreisstadt Horb am Neckar vom 30.03.2010 mit Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar, Endbericht, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, den 03.12.2009 (*Fortschreibung folgt*)

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

A1.1.1 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften.

A1.1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

A1.2 MI₁ – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

A1.2.1 Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe nur mit den unter Ziff. A1.2.4 aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Maßgaben,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.2.2 Nicht zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

A1.2.3 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

- Vergnügungsstätten, die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes zugelassen werden können,
sind gemäß (§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

A1.2.4 Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Arzneimittel,
- (Schnitt-)Blumen,
- Drogeriewaren,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Reformwaren,
- Zeitungen/ Zeitschriften,
- Zooartikel/ Tiernahrung.

Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

(Für die Beurteilung der Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten bei Einzelhandelsbetrieben gilt die gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Horb a.N. vom 30.03.2010 beschlossene Horber Sortimentsliste (siehe E Anhang Sortimentsliste.)

(Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich (vgl. BVG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.)

A1.3 MI₂ – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

A1.3.1 Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.3.2 Nicht zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

A1.3.3 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

- Vergnügungsstätten, die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes zugelassen werden können,
sind gemäß (§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 und im **Mischgebiet (MI₁, MI₂)** bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden.

Im gesamten Plangebiet darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** bzw. der festgesetzten **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der festgesetzten **maximalen Traufhöhe (TH max.)** in m ü. NN entsprechend den Planeinschrieben.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude mit Flachdächern ($\leq 5^\circ$) wird an der Oberkante Attika gemessen.

Die maximale Traufhöhe (TH max.) wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern ($> 5^\circ$) an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale Firsthöhe (FH max.) bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird an dem First gemessen.

Die festgesetzten maximalen Höhen (GH max., FH max. und TH max.) können auf maximal 5 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Aufzugsanlagen, Lichtkuppeln) um maximal 3,0 m überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine davon abweichende Überschreitung der max. Gebäudehöhe durch technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluft zugelassen werden, wenn normative Vorgaben eine größere Höhe erforderlich machen.

Mit Ausnahme von Aufzugsanlagen müssen die technisch bedingten Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika bzw. Traufe zurückversetzt werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ($\leq 5^\circ$) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die tatsächliche Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 1,0 m überragen und sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 2,0 m zurück zu versetzen. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ($> 5^\circ$) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden (vgl. Ziffer B1.1.4).

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Gebäude-, First- oder Traufhöhen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- o: offene Bauweise
- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

A4.1 Vorbauten, sonstige untergeordneten Bauteile

Untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO)) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,5 m überschreiten. (Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.) Eingangsüberdachungen dürfen die Baulinie ebenfalls ausnahmsweise bis zu 1,5 m überschreiten.

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen (Carports) und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22, § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen (ST) zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Pflanzbindungen sind zu beachten, siehe Ziff. A11.1).

A5 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche erhält die **Zweckbestimmung „Quartiersplatz“**.

Auf der Gemeinbedarfsfläche „Quartiersplatz“ sind Einrichtungen und Anlagen zulässig, die dem Aufenthalt, Zusammentreffen, Versammeln sowie der Freizeitgestaltung dienen wie z.B.:

- temporäre Freizeiteinrichtungen wie z.B. Freiluftkino, Eisbahn, etc.,
- eine der Platzfläche dienliche Möblierung einschließlich Überdachungen,
- gestalterische Elemente wie z.B. Wasserspiele etc.,
- Freianlagen zum Spielen und Versammeln,
- Fahrradabstellplätze,
- Stützmauern,
- Treppen- und Rampenanlagen,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.),
- Baum- und sonstige Pflanzungen (z.B. Anlage von Pflanzbeeten).

Die Fläche darf zur Andienung / Anlieferung überfahren werden.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die gem. Planeintrag festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche **„Fuß- und Radweg – Lage verschiebbar“** ist mit einer Breite von 2,5 m als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Weg ist in Nord-Süd-Richtung bis zu den jeweils angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) verschiebbar.

A6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Auf der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **„Öffentliche Parkfläche“** festgesetzten Fläche sind öffentliche Parkplätze sowie Einrichtungen für den öffentlichen Nahverkehr (z.B. überdachte Wartezone) zulässig.

A7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A7.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **„Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsflächen, Retentionsfläche“**

In der öffentlichen Grünfläche **„Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsflächen“** sind zulässig:

- frei geführte Wege,

- Spielbereiche,
- Aufenthalts- und Erholungsbereiche einschließlich Möblierung,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.),
- die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet dienenden Einrichtungen, Geländemodellierungen und baulichen Anlagen.

A7.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „wegbegleitendes Grün“

In der öffentlichen Grünfläche „wegbegleitendes Grün“ sind zulässig:

- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.),
- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet dienenden Einrichtungen, Geländemodellierungen und baulichen Anlagen.

Die gemäß Planeintrag festgesetzte öffentliche Grünfläche „wegbegleitendes Grün (E/A)“ darf für Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen an einer (1) Stelle auf einer Breite von max. 6,0 m unterbrochen werden.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Modifiziertes Mischsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das unbelastete Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten und / oder schadlos zu versickern (Mulden- / Rigolenversickerungsanlagen bzw. Mulden-/ Rigolenelemente). Es sind die im Versickerungsbericht des Büro Reichel vom 22.09.2016 (Anlage zum Bebauungsplan) enthaltenen Hinweise und Empfehlungen zu beachten.

Bestandsgebäude (Gebäude die vor dem 01.01.2015 errichtet wurden) dürfen das Niederschlagswasser auf dem Grundstück sammeln und gedrosselt in den Mischwasserkanal ableiten.

A8.2 Materialien mit Niederschlagskontakt

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A8.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und privater Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A8.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen (Carports)

Flachgeneigte Dächer ($\leq 5^\circ$) von Gebäuden sowie von Garagen und Carports sind zu mindestens zu 70 % der Gebäudegrundfläche extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Davon ausgenommen sind Dächer von Gebäuden die vor dem 01.01.2015 bestanden.

A8.5 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

A8.6 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

A8.6.1 Zeitliche Beschränkung Gehölzrodungen

Die Rodung von Gehölzen ist nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich Februar, zulässig. Ausnahmsweise ist die Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September zulässig, wenn zuvor durch einen Sachverständigen bestätigt wird, dass keine Fledermäuse oder Brutvögel betroffen sind.

A8.6.2 Gebäudeabbrüche

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist eine Prüfung von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Sofern festgestellt wird, dass Fledermausquartiere betroffen sind, ist rechtzeitig vor Durchführung der Baumaßnahmen der Fledermaussachverständige des Landkreises Freudenstadt zu beteiligen und erforderlichenfalls bei der höheren Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

A8.6.3 Gebäudesanierungen

Gebäudesanierungen sind fledermausverträglich durchzuführen. Sofern bei Gebäudesanierungen festgestellt wird, dass Fledermausquartiere betroffen sind, ist rechtzeitig vor Durchführung der Baumaßnahmen der Fledermaussachverständige des Landkreises Freudenstadt zu beteiligen und erforderlichenfalls bei der höheren Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

A9 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Gehrechten zu belasten.

GR: Die eingetragene Gehrechte (GR) gelten zugunsten der Allgemeinheit und der Anlieger. Innerhalb der Flächen für die die Gehrechte festgesetzt sind, ist Radverkehr zulässig.

A10 Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (folgt) sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen – Verkehrslärm erforderlich. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.

Auf die Schalltechnische Untersuchung BrennerBernardIngenieure (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen. (Folgt zum Verfahrensstand Entwurf)

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A11.1 Pflanzbindung

A11.1.1 pb1 – Pflanzbindung Einzelbäume

Gemäß Planeinschrieb sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzel-

raumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

A11.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

A11.2.1 pz1 – Pflanzzwang Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind hochstämmige standortheimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 6,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verschoben werden.

A11.2.2 pz2 – Fläche mit Pflanzzwang: Ortsrandeingrünung / Freiwachsende Hecke

Die mit pz2 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung einschließlich Einfriedungen freizuhalten. Es ist eine durchgehende freiwachsende Hecke anzulegen, indem zwei Reihen von Sträuchern (maximaler Abstand der Sträucher zueinander 1,25 m; Arten gemäß Pflanzliste im Anhang) angepflanzt und nur extensiv gepflegt werden (kein regelmäßiger Heckenschnitt).

A11.2.3 pz3 – Gärtnerische Gestaltung (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 40 %, im Mischgebiet (MI₁, MI₂) sind mindestens 20 %, der privaten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzzwänge Einzelbäume (pz1) sowie bestehende Bäume (pb1) werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

A11.2.4 pz4 – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 6 offene PKW-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang. Pflanzzwänge Einzelbäume (pz1) sowie bestehende Bäume (pb1) werden angerechnet.

A12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal xxx m Tiefe festgesetzt. *(folgt gemäß Erschließungsplanung zum Entwurf).*

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

B1.1.2 Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer. Flachgeneigte Dächer ($\leq 5^\circ$) sind zu begrünen (vgl. Ziffer A8.4).

B1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung $< 18^\circ$ nur zulässig in Form von technischen Aufbauten wie z.B. Fahrstühle, Lüftungs- und Klimaanlage und Lichtkuppeln.

Bei Gebäuden mit $\geq 18^\circ$ Dachneigung sind Dachaufbauten auch in Form von Dachgauben zulässig.

B1.1.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern ($> 5^\circ$) in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Gebäuden mit Flachdächern ($\leq 5^\circ$) sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß Festsetzung Ziffer A2.3. zulässig.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade (unselbständige Werbeanlagen), nur bis zu einer Werbefläche von 1 m^2 und nur bis zur Höhe der Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Im **Mischgebiet (MI₁, MI₂)** sind Werbeanlagen nur an Gebäudefassaden zulässig. Werbeanlagen an der Gebäudefassade (unselbständige Werbeanlagen), sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Sie dürfen nur bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Länge des einzelnen Werbeschriftzuges darf 1/5 der Länge der Fasadenseite entlang der jeweiligen Erschließungsstraße, jedoch nicht mehr als 10,0 m, betragen.

Im Erdgeschoss (EG) ist des Weiteren je Geschäft (Gewerbebetrieb, Laden) mit eigenem Kundenzugang, jeweils eine Werbeanlage an der Fassade im Erdgeschoss (EG) zulässig.

Die Werbung je Ladenbreite darf insgesamt eine Höhe von 0,6 m und eine Länge von mehr als 50 % der Ladenbreite nicht überschreiten; höchstens jedoch 10,0 m je Werbeanlage.

Im **gesamten Plangebiet** sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen,
- wechselnde großflächige Werbebanner an der Gebäudefassade,
- Werbeanlagen in den Bereichen der p2-Flächen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Abholfläche für private Müllentsorgung

Die eingetragenen Standorte „Abholfläche für private Müllentsorgung“ können um bis zu 6,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verschoben werden. Die Flächen sind so zu gestalten, dass diese nicht als ständige Sichthindernisse für die ein-, u. ausparkenden Fahrzeuge der Fläche für Stellplätze, in Erscheinung treten.

B3.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche von (\geq) 50 m² bis (\leq) 80 m² und auf 2 Stellplätze mit einer Wohnfläche über ($>$) 80 m² erhöht.

Bei Wohnungen bis ($<$) 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz pro Wohnung erforderlich.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

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.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Geologie / Baugrund / Versickerung

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Aus der fernerkundlichen Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergeben sich Hinweise auf ein Rutschungsgebiet im oberen Bereich des sich südöstlich an das Plangebiet anschließenden Steilhangs. Sollte im Umfeld dieser Gefahrenhinweisfläche eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Für das Plangebiet wurde mit Datum vom 22.09.2016 die Versickerungsfähigkeit und Klassifizierung der Felsböden im Südosten der Hohenbergkaserne in Horb

am Neckar – Versickerungsbericht und Bodenklassifizierung des Trigonodusdolomits im Südosten des Kasernengeländes (Bereich Sporthalle und östlicher Sportplatz) – untersucht Auf die Untersuchung „Versickerungsfähigkeit und Klassifizierung der Felsböden im Südosten der Hohenbergkaserne in Horb am Neckar, – Versickerungsbericht und Bodenklassifizierung des Trigonodusdolomits im Südosten des Kasernengeländes (Bereich Sporthalle und östlicher Sportplatz) – Stand: 22.09.2016, Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, Rottenburg-Kiebingen“ wird verwiesen (Anlage des Bebauungsplanes). Die Hinweise und Empfehlungen sind zu beachten.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen, durch ein fachtechnisch qualifiziertes Ingenieurbüro, empfohlen.

C4 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)

Im Rahmen der Aufgabe der militärischen Nutzung der Hohenbergkaserne wurde das Gelände durch den Geoinformationsdienst der Bundeswehr untersucht (siehe Anlage zum Bebauungsplan „Berichte des Geoinformationsdienstes der Bundeswehr, Bericht zur KVF-Erfassung (Phase I) zur Abgabe ins Grundvermögen auf der Hohenberg-Kaserne Horb Liegenschafts-Nr. 533212, Hrsg. LtrGeoInfoDBw, Heft 08/2011“). Es wurden 20 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) beschrieben und bewertet. Die Untersuchung stellt zusammenfassend fest, dass es keinen Verdacht aus der Nutzung auf Grundwassergefährdungen und Bodenkontaminationen im Bereich der Kaserne mit dringendem Handlungsbedarf gem. BMVg Erlasse 2006/2007 (akute Gefährdung) gibt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Kontaminationsverdachtsflächen KVF 4, KVF 5, KVF 20 sowie ein Fettabscheider, welche sich allesamt in bzw. am Gebäude Nr. 6 befinden. Hierbei handelt es sich um Heizöltanks, eine zentrale Heizanlage mit Abscheider sowie einen Hydrauliköltank.

Beim Abriss der Gebäude bzw. Baumaßnahmen kann zu einem erhöhten Kosten- und Zeitaufwand für die Entsorgung/Verwertung kommen.

C5 Einzelhandelskonzept

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Horb a.N. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.03.2010 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb a. N. als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ist das „Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar, Endbericht, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, den 03.12.2009“.

C6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Horb am Neckar ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C7 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C8 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2 – 3, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	24.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Horb am Neckar, den	.....
Peter Rosenberger, Oberbürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

E ANHANG SORTIMENTSLISTE

Tab. 5: Vorschlag für die "Horber Liste"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren, Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Elektrogroßgeräte • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Fahrräder und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Kinderwagen, -sitze • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel/ lebende Tiere • Zooartikel/ Tiermöbel
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs- und Genussmittel • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel/ Tiernahrung 	

Quelle: Vorschlag auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung/ Erhebung im Mai/ Juni 2009

Einzelhandelskonzept für die Große Kreisstadt Horb am Neckar vom 30.03.2010 mit Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar, Endbericht, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, den 03.12.2009 (*Fortschreibung folgt*)

F ANHANG PFLANZLISTE

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

Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

Hochstämmige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus aria</i>	echte Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Hecke

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingr. Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere