

STADT

HORB AM NECKAR

STADTTTEIL

GRÜNMETTSTETTEN

LANDKREIS

FREUDENSTADT

B E B A U U N G S P L A N

>>SEEBLICK - OST <<

beschleunigtes Verfahren nach § 13b i.V. § 215a BauGB

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen
Festsetzung des Lageplanes werden folgende**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Geltungsbereich
2.2	Art der baulichen Nutzung
2.2.1	Allgemeines Wohngebiet
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Überbaubare Fläche

Ziffer	Inhalt
2.6	Zahl der Vollgeschosse
2.7	Herstellen der Verkehrsflächen
2.8	Nebenanlagen
2.9	Kabelkästen und Straßenbeleuchtung
2.10	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
2.10.1	Allgemeines
2.10.2	Beleuchtung
2.10.3	Gestaltung von Grünflächen
2.10.4	Versiegelungen
2.10.5	Bodenschutz
2.10.6	Vogelschlag
2.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
2.11.1	Pflanzfestsetzung 1 – PFF 1 – öffentlich
2.11.2	Pflanzfestsetzung 2 – PFF 2 – privat
2.11.3	Pflanzfestsetzung 3 – PFF 3 – öffentlich
2.11.4	Pflanzfestsetzung 4 – PFF 4 – öffentlich
2.11.5	Pflanzfestsetzung 5 – PFF 5 – privat
2.11.6	Pflanzfestsetzung 6 – PFF 6 – öffentlich
2.11.7	Pflanzfestsetzung 7 – PFF 7 – öffentlich
2.11.8	Pflanzbindung – PFB – privat
2.11	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.12	Anordnung von Garagen und Carport
2.13	Flächen für Regenwasserbeseitigung
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Pflanzenliste

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I. S. 202)
- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)
- 1.12 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke

2.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Siehe Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

2.4 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<<.

2.5 Überbaubare Flächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Als überbaubare Flächen sind Baugrenzen festgesetzt. Diese sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

2.6 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzt.

2.7 Herstellen der Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden. Randsteine von öffentlichen Straßen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

2.8 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Außerhalb der bebaubaren Flächen (Baufenster) ist je Baugrundstück maximal eine Nebenanlage nach § 14 (1) BauNVO bis zu einem Volumen von 40 m³ zulässig.

Zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinien sind auf der gesamten Grundstückslänge Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

2.9 Kabelkästen und Straßenbeleuchtung **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden. Gleichmaßen gilt dies für Lichtmastfundamente, Lichtmaste und Verkehrsschilder.

2.10 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.10.1 Allgemeines

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Oberboden und der kulturfähige Unterboden bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für den künftigen Wiedereinbau benötigt sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluss von Erdarbeiten sind Unter- und Oberboden lagenweise auf den zum Wiedereinbau vorgesehenen Grundstücken aufzubringen. Durch die Wiederverwendung des im Baugebiet anfallenden Erdaushubs ist ein Massenausgleich anzustreben.

Die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken

2.10.2 Beleuchtung

Außenleuchten müssen mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED) ausgestattet werden. Folgende Punkte sind bei der Wahl der Leuchten zu beachten:

- Eine Beleuchtung sollte 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.
- Nur Verwendung von Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur)
- Nur Ausleuchtung der notwendigen Flächen (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung) –

deshalb nur Einsatz von abgeschirmten Leuchten. Die Beleuchtung erfolgt von oben nach unten.

2.10.3 Gestaltung von Grünflächen

Die Grünflächen, die um die Neupflanzungen entstehen, sollten extensiv bewirtschaftet und auf Blütenreichtum bei der Artenzusammensetzung geachtet werden, sodass Nahrungsquellen für Insekten entstehen.

2.10.4 Versiegelungen

Versiegelung müssen auf das notwendige bzw. vorgeschriebene Maß gehalten werden.

2.10.5 Bodenschutz

Das Baugebiet ist nach Möglichkeit an den Geländeverlauf anzupassen, um größerer Erdmassenbewegungen zu vermeiden.

2.10.6 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Eckverglasungen nur zulässig, wenn für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich Vogelschutzglas oder eine nachgewiesene wirksame Markierung (z. B. Siebdruckverfahren, Folien, außenliegender Sonnenschutz) verwendet werden.

2.11 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

2.11.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>öffentlich<< Öffentliche Grünfläche

Die mit PFF 1 bezeichneten Flächen sind als Magerwiesen zu entwickeln. Dazu sind die Flächen mit einer standortgeeigneten Mischung einzusäen und maximal 2-mal jährlich zu mähen. Dabei ist das Mähgut aufzunehmen und abzufahren. Innerhalb der Fläche PFF 1 sind Mulden und Gräben zur Ableitung Regenwasser aus dem Gebiet und aus dem Außenbereich zulässig.

2.11.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 - >> privat<< Vorgartenflächen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen. Je angefangene 10 m² der Fläche PFF 2 ist ein Baum oder Strauch zu pflanzen.

Als Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu wählen (siehe Umweltbericht: Pflanzliste).

2.11.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>öffentlich<< Ortsrandeingrünung

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 3 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang der Bebauung zur freien Flur. Die hier bereits vorhandenen Heckenstrukturen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

2.11.4 Pflanzfestsetzung PFF 4 - >>öffentlich<< Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 4 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang der Bebauung zum Straßenraum. Diese sind als Offenladflächen anzulegen und mit einer Wiesensaat einzusäen. Niederwüchsige Sträucher und Bodendecker sind zulässig.

2.11.5 Pflanzfestsetzung PFF 5 - >>privat<< Baumpflanzungen

Die mit PFF 5 bezeichneten Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der jeweilige Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Pflanzliste ist hierbei einzuhalten. Die Baumstandorte PFF 5 können auf die Vorgaben aus Ziffer 2.11.2 (PFF 2) angerechnet werden.

2.11.6 Pflanzfestsetzung PFF 6 - >>öffentlich<< Baumpflanzungen

Die mit PFF 6 bezeichneten Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzliste ist hierbei einzuhalten.

2.11.7 Pflanzfestsetzung PFF 7 - >>öffentlich<< Öffentliche Grünfläche

Die mit PFF 7 bezeichneten Flächen sind als Wiesenflächen zu entwickeln und zu unterhalten.

2.11.6 Pflanzfestsetzung PFB >> privat<< Generelle flächenhafte Baumpflanzung

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die unter PFF 2 aufgeführten Bäume sind darauf anrechenbar.

2.12 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in m über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Punkt der Dachhaut.

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

2.13 Anordnung von Garagen / Carport

Garagen, Carport und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sichtdreiecke und Vorgartenflächen. Zufahrten und Zuwegungen sind je Baugrundstück bis zu einer Breite von 6,0 m (in der Summe) auch auf den Vorgartenflächen zulässig.

Bei senkrechter Zufahrt (von der Straße) zur Garage / Carport gilt:
Der Stauraum von Garage / Carport zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5,0 m betragen.

Bei paralleler Zufahrt (von der Straße) zur Garage / Carport gilt:
Garagen / Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Ausgenommen davon sind Garagen an reinen Fußwegen.

2.14 Flächen für die Regenwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Regenwasser aus Dach-, Hof- und Straßenflächen ist in einen separaten Regenwasserkanal einzuleiten und wird in der Retentionsfläche gesammelt und zurückgehalten.

2.15 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplan-gebiets und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung

im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen („A“) insbesondere zum Ausgleich für Verlust und Beseitigung von Boden und Vegetation.

A 1 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.11.1 Pflanzfestsetzung 1
PFF 1 >>öffentlich<<

A 2 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.11.2 Pflanzfestsetzung 2
PFF 2 >>privat<<

A 3 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.11.3 Pflanzfestsetzung 3
PFF 3 >>öffentlich<<

A 4 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.11.4 Pflanzfestsetzung 4
PFF 4 >>öffentlich<<

A 5 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.11.5 Pflanzfestsetzung 5
PFF 5 >>privat<<

A 6 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.11.6 Pflanzfestsetzung 6
PFF 6 >>öffentlich<<

A 7 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.11.7 Pflanzfestsetzung 7
PFF 7 >>öffentlich<<

A 8 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.11.6 Pflanzbindung PFB
PFB >>privat<<

A 9 Artenschutzrechtlicher Ausgleich: Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche

Für die Feldlerche wird folgende externe Ausgleichsmaßnahme geschaffen:

Flst: 3449/1

Größe der Maßnahme: 1.500 m²

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

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. PFLANZENLISTE (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

1.1. Baumpflanzungen – PFF 5 und PFF 6

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

1.2. Feldgehölz – PFF 3

Gemäß den Vorgaben des Naturschutzgesetzes ist für die geplante Pflanzmaßnahme in der freien Landschaft nur autochthones und gebietstypisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist bei der Vergabe der Leistungen entsprechend nachzuweisen. Der maximale Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m darf zur Ausbildung von dichten Heckenstrukturen nicht überschritten werden.

Bäume - Qualität: Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher - Qualität: Hochstamm, Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	zweigriff. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt:

Horb am Neckar, den 01.06.2022 / 24.04.2023 / 23.04.2024

gez.

Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH
André Leopold

Ausgefertigt:

Horb am Neckar, den

gez.

Peter Rosenberger
(Oberbürgermeister)