

STADT

HORB AM NECKAR

STADTTEIL

GRÜNMETTSTETTEN

LANDKREIS

FREUDENSTADT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETS

>>SEEBLICK - OST<<

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

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Örtliche Bauvorschriften
2.1	Geltungsbereich
2.2	Dachformen, Dachneigung
2.3	Dachgauben

Ziffer	Inhalt
---------------	---------------

- 2.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.5 Werbeanlagen
- 2.6 Außenantennen und Versorgungsleitungen
- 2.7 Einfriedungen
- 2.8 Anzahl von Stellplätzen

- 3. Hinweise**
- 3.1 Kanalhausanschlüsse
- 3.2 Abwasserbehandlung
- 3.3 Dränungen
- 3.4 Gewerbliche Abwässer
- 3.5 Vermessungs- und Grenzzeichen
- 3.6 Grundwasserschutz
- 3.7 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 3.8 Geotechnik
- 3.9 Bodenschutz
- 3.10 Bodenaushub
- 3.11 Grundwasser

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010
(GBl. S. 358), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023
(GBl. S. 422)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seeblick - Ost“ in Horb – Grünmettstetten.

2.2 Dachformen, Dachneigungen **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldach (SD) > 20°
- Walmdach (WD) > 20°
- Pultdach (PD) 0° - 10°

Freistehende Solar – und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig:

Flachgeneigte Dächer (bis 5° Neigung) oder Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

Zusammenhängende Garagen und Carport müssen, sofern sie auf dem gleichen Grundstück errichtet werden, die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Dachformen und Dacheindeckungen der Garagen und Carport müssen dem jeweiligen Hauptgebäude entsprechen

2.3 Dachgauben **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Zulässige Dachaufbauten ab einer Dachneigung von einschließlich 28°

- Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach
- Dreiecksgauben

Zulässige Dachaufbauten ab einer Dachneigung von einschließlich 38°

- Schleppgauben,
- und deren abgewandelte Sonderform wie Ochsenaugengauben und Fledermausgauben.

Maß und Gestaltung der Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
- Die Länge der Gaube bzw. die Summe der Längen einzelner Gauben darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Länge der einzelnen Gaube darf 2,00 m nicht überschreiten.
- Vom Ortgang (Dachkante) ist ein Mindestabstand von 2,00 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. - Die maximale Höhe der Gauben darf, gemessen von der Oberkante Dachhaut des Anschnittes mit dem Hauptdach an der Traufe bis Oberkante Dachhaut (Traufe) am Dachaufbau, 1,40 m nicht überschreiten. Der Abstand des Anschnittes zur Traufe muss mindestens 0,60 m umfassen.
- Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muss bei Schleppgauben mindestens 1,00 m und bei giebelständigen Gauben mindestens 0,50 m an der Dachhaut gemessen unter dem Hauptfirst liegen.
- Die Dachneigung der giebelständigen Gauben, mit Ausnahme der Dreiecksgauben, darf von der Dachneigung des Hauptdaches maximal 5° abweichen.
- Die Ortgangseiten der Dreiecks- und giebelständigen Gauben müssen gleichschenkelig sein.
- Es dürfen auf einer Dachfläche nur Dachaufbauten gleicher Art und Größe hergestellt werden. Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Seiten- und Stirnflächen sind in Farbe und Material der Dachdeckung des Hauptdaches anzupassen oder mit einem Putz zu versehen.

2.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Grelle, leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien (ausgenommen Glas) sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung und zur Entwässerung des Gebäudes, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, sind nicht zulässig (beispielsweise unbeschichtete Metalle).

2.5 Werbeanlagen **(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Vordächer
- Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig.

2.6

Außenantennen und Versorgungsleitungen **(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.
- Parabolische Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig. Die Anzahl der Vorrichtungen sind auf 1 je Gebäude begrenzt. Die Farbgebung ist dem Standort am Gebäude anzupassen.

2.7

Einfriedungen **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen, gelten folgende Festsetzungen:

- Einfriedungen sind generell zulässig, dürfen aber die Verkehrssicherheit und Funktionalität der Verkehrsanlagen nicht beeinträchtigen. Zu öffentlichen Straße und Wegen ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Von landwirtschaftlichen Flächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten
- Bei Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.
- Es sind ausschließlich „tote“ Einfriedungen (Zäune und Mauern) sowie Hecken aus standortgerechten, heimischen

Gehölzen (siehe Pflanzliste) zulässig. Die Höhe ist auf 1,3 m begrenzt. Drahtzäune sind mit heimischen Pflanzen einzugrünen.

- Das Nachbarschaftsrecht ist generell zu beachten

2.8 Anzahl von Stellplätzen **(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Allgemein gilt:

Private Stellplätze für PKW sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden, sofern kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen gegeben ist.

Bis zur Baugenehmigung der Wohngebäude sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

Wohnungen mit Wohnfläche bis 50 m²:

1 Stellplatz je Wohneinheit

Wohnungen mit Wohnfläche von mehr als 50 m² bis 80 m²:

1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Ungerade Stellplatzberechnungen sind aufzurunden.

Wohnungen mit Wohnfläche von mehr als 80 m²:

2 Stellplätze je Wohneinheit.

Garagen, Carport und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze können auch auf den zugehörigen Garagen- oder Carportzufahrten nachgewiesen werden, wenn deren Mindestmaß von 5,50 m x 2,50 m eingehalten ist.

3. HINWEISE

3.1 Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.2 Abwasserbehandlung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das unverschmutzte Niederschlagswasser muss an den Regenwasserkanal abgeleitet werden, welcher in die öffentlichen Retentionsflächen einleitet.

3.3 Dränungen

Dränungen dürfen nicht an die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen werden.

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund - bzw. Quellwasseraustritten, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wiederherzustellen. Ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

3.4 Gewerbliche Abwässer

Eventuell anfallende wassergefährdende Abwässer bedürfen einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist im Einzelfall mit dem Landratsamt Freudenstadt (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) abzustimmen.

3.5 Vermessungs- und Grenzeichen

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

3.6 Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

3.7 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der vorhandenen Leitungen wird empfohlen eine Anlage zur Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. Zisternen) zu errichten.

3.8

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Meißner-Formation. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9

Bodenschutz

Generell wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. Vorhabendurchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

3.10

Bodenaushub

Das Baugebiet ist nach Möglichkeit an den Geländeverlauf anzupassen, um größerer Erdmassenbewegungen zu vermeiden. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren von Mutterboden ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu Prüfen.

3.11

Grundwasser

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer https://maps.lgrbbw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen (<https://lgrbwissen.lgrbbw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG, <https://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden. Die Geodaten zu rechtskräftig festgesetzten, fachtechnisch abgegrenzten, geplanten und im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebieten werden von den unteren Wasserbehörden der Stadt- und Landkreise vorgehalten. Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Aufgestellt:

Horb, den 01.06.2022 / 24.04.2023 / 23.04.2024 / 23.10.2024

gez.

Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH
Andre Leopold

Ausgefertigt:

Horb, den 27.11.2024

gez.

Peter Rosenberger
Oberbürgermeister