

Große Kreisstadt Horb am Neckar

TEXTTEIL

des Bebauungsplanes **Hauseräcker** (WA) in Horb a.N. - Ahldorf

RECHTLICHE HINWEISE:

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Da das Rechtsverfahren für den Bebauungsplan Hauseräcker aller Voraussicht nach vor dem 1. Juli 2006 abgeschlossen sein wird, wird dieses vollständig nach den Vorschriften des oben genannten Baugesetzbuches durchgeführt.

UMFANG DIESER SATZUNG:

Die Satzung des Bebauungsplanes **HAUSERÄCKER** besteht aus:

- dem hier abgedruckten Textteil vom 16.9.2004 und dem ihm zugeordneten Planteil vom 16.9.2004 (Planteil hier nicht abgedruckt)

AUFHEBUNG ALTER SATZUNGEN:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisher eventuell gültigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Satzungen außer Kraft.

HINWEIS AUF ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

Auf die örtlichen Bauvorschriften (eigene Satzung) zum Bebauungsplan „Hauseräcker“ wird hingewiesen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN :

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1. BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO):

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO):

- Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:
- Ausnahmen entsprechend § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB + §§ 16 - 21 a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der Gebäude und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Eine Geschosßflächenzahl wird nicht festgesetzt.

2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB, §§ 16 + 18 BauNVO + § 74 (1) Nr. 1 LBO):

- Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt. Sie wird gemessen ab den geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) bis zum First (Firsthöhe) bzw. bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe). Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m, die maximal zulässige Traufhöhe 3,85 m.
- Sockelgeschoß: das geplante Gelände darf allseitig nicht mehr wie 1,0 m unter der gebauten Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen. Hiervon ausgenommen ist je Wohnhaus ein Fassadenabschnitt mit maximal 5,0 m Länge: hier darf das geplante Gelände um bis zu 2,8 m unter der gebauten Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 + § 20 (1) BauNVO):

- Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag.

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 19 BauNVO):

- Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die GRZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2. BauGB + § 22 BauNVO):

- Festgesetzt ist entsprechend den Planeinschriften und durch Text: „Offene Bauweise“ i.V. mit „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“: zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit max. 25 m Gesamtlänge.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2. BauGB):

- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder stellen die maximal überbaubaren Flächen dar; deren vollständige Bebauung kann durch die jeweils zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt sein.
- Es gelten die Baulinien und Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Plan.
- Soweit Baulinien ausgewiesen sind, muss die Hauptfassade auf diese gestellt werden. Mit untergeordneten Bauteilen dürfen die Baulinien um bis zu 0,5 m überschritten werden.

5. NEBEN- UND VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 4. BauGB i.V. mit § 1 (6), (8) + (9) + § 14 BauNVO):

- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie auf der gesamten Grundstückslänge unzulässig.
- Hiervon ausgenommen sind jedoch die nachfolgend genannten Garagen und Carports.

6. GARAGEN, CARPORTS + STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO + § 74 LBO):

- Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baufenster zulässig; sie sind jedoch mit ihrer Gebäudevorderkante mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- Auf allen Baugrundstücken, auf denen auch Baulinien ausgewiesen sind, sind zwischen den Baulinien und den Straßenbegrenzungs- bzw. Gehwegbegrenzungslinien (Vorgartenbereiche) Garagen und Carports auf ganzer Grundstücksbreite unzulässig.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf der befestigte Bereich für Hauszüge, Garagenzufahrten und Stellplätze pro Baugrundstück insgesamt 10,00 laufende Straßenmeter nicht überschreiten.

7. SICHTFELDER (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB):

- Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen im Bereich ausgewiesener Sichtfelder 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind die Festsetzungen zur Grünordnung, soweit es sich um Hochstämme handelt.

8. VERKEHRSFLÄCHEN + VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER

ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) Nr. 11 + Nr. 26 BauGB):

- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:
 - Böschungen in einem Streifen bis 5,0 m Breite,
 - Hinterbeton für Randeinfassungen in einem Streifen bis 0,3 m Breite und bis 0,6 m Tiefe ab Oberkante Straße,
 - Verkehrszeichen in einem Streifen bis 1,0 m Breite,
 - alle, für die Beleuchtung der Flächen erforderlichen Einrichtungen wie Lampen, Schaltkästen, Kabeltrassen ect. in einem Streifen bis 0,5 m Breite.
- Gemessen wird jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):

- Alle öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungen (z.B. für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Lagerplätze ect.) ist nicht zulässig.

10. GEH-, FAHR- + LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) Nr. 21. BauGB):

- Die im Lageplan dargestellten Flächen für Leitungsrechte gelten zugunsten der Stadt oder eines Erschließungsträgers und sind entsprechend zu belasten.

11. PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) Nr. 25. a) BauGB):

- Die im Planteil dargestellten Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode, die dem Gebäudebezug folgt, zu setzen; bei öffentlichen Flächen spätestens in der Pflanzperiode, die der Fertigstellung der Tiefbauarbeiten eines Erschließungsabschnittes folgt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind Abweichungen vom festgesetzten Standort um max. 4,0 m zulässig.
- Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind Hochstämme, mind. 3 x verschult, mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu verwenden. Für Obstbäume und Nußbäume gilt ein Stammumfang von min. 7 cm.
Es sind die nachfolgend aufgeführten Bäume zu verwenden:

Pflanzengruppe 1: Laubbäume (Wuchsklassen I und II):

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Wildkirsche	Juglans regia	Walnußbaum

Pflanzengruppe 2: Obstbäume:

Apfel- und Birnbaum-Hochstämme robuster Lokalsorten.

- Für die festgesetzten Hecken- und Strauchpflanzungen sind mind. 2 x verschulte Sträucher und Heister der nachstehend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden:

Pflanzengruppe 3: Sträucher und Heister:

Acer Campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Holzapfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Wildkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylostrum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Schneeball
Corylus avellana	Haselnuß	Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehendorn	Ligustrum vulgare	Liguster

12. PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25. b) BauGB):

- Die im Planteil mit Pflanzbindungen belegten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bäume und Sträucher, die wegen Krankheit, aus

Sicherheitsgründen o.ä. entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

13. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 (2) BauGB + § 18 BauNVO):

- Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (EFH) ist entsprechend den Planeinschriften zwingend festgesetzt. Sie ist auf $\pm 0,40$ m einzuhalten.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ:

- Bei Bauarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Verstöße hiergegen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

2. BAUVORLAGEN + ABSTECKEN DER NEUBAUTEN

(§ 59 (3) + (5) Nr. 2 LBO + § 6 (2) Nr. 2 + Nr. 3 LBOVVO):

- Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Schnitten und Ansichten der Bauvorlagepläne darzustellen.
- Das Abstecken der Neubauten und das Höhennivellement müssen durch einen Vermessungsfachmann erfolgen.

3. VERMESSUNGS- + GRENZZEICHEN:

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

4. ENTSORGUNG DES BAUAUSHUBS:

- Bei der Realisierung des Baugebietes soll darauf geachtet werden, dass der Bauaushub innerhalb der Baugrundstücke bzw. des Baugebietes verbleibt. Wird Boden abgefahren, ist die Wiederverwertung der Deponierung vorzuziehen (Erdaushubbörse).

5. BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN:

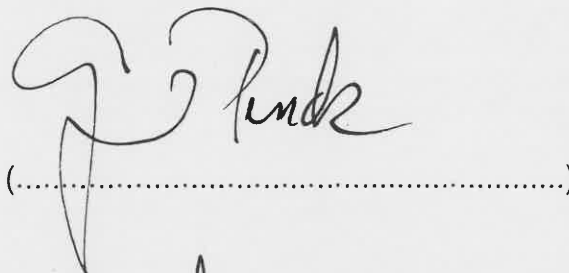
- Im Plangebiet sind Erdfälle und Bodensenkungen nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird empfohlen, im Zuge der weiteren Planung bzw. vor Beginn der Bauarbeiten ein privates Ingenieurbüro zur Beratung hinzuzuziehen. Unabhängig hiervon werden im gesamten Plangebiet biegesteife Plattengründungen (anstelle der üblichen Streifenfundamente) empfohlen.
- Die im Planteil ausgewiesene Doline kann nicht überbaut werden. Eine Überbauung der „nicht definierten Muldenstruktur“ ist laut geologischem Gutachten möglich, wenn geeignete Maßnahmen ergriffen werden.
- Aufgrund der erhöhten Klüftung und Verkarstung des Muschelkalkes ist die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen als problematisch anzusehen. Werden Anlagen errichtet, so sollten Bohrverfahren mit Luftspülung Anwendung finden. (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg)

6. **TIEFERGRÜNDUNGEN:**
Werden in unmittelbarer Nachbarschaft zu den ausgewiesenen Leitungsrechten nicht unterkellerten Gebäude errichtet, sind Tiefergründungen notwendig.
7. **KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNG ÜBER SICHERHEITSVORKEHRUNGEN AN BAUVORHABEN:**
- Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle in Freudenstadt (Telefon: 07441/536-365) gibt kostenlose Hinweise für planerische und bauliche Maßnahmen an Bauvorhaben zur Prävention vor Straftaten.
8. **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. Frischwasserkanal anzuschließen.
9. **ABSTANDSFLÄCHEN ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN:**
Bezüglich der Abstandsflächen, die mit Hecken und Einfriedungen von landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten sind, ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu beachten.
10. **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.
11. **ABSTANDSFLÄCHEN ZUR WEITER NÖRDLICH LIEGENDEN HÄRTEREI:**
- Nördlich des Plangebietes befindet sich auf Flurstück 1863/1 eine Härterei (Murber Steige 35) von der Emissionen ausgehen. Hierzu hat die Stadt durch Herrn Dr. Ing. Harald Gross, Büro für technische Messungen, 70794 Filderstadt-Bernhausen ein Gutachten erstellen lassen. Es kommt zu dem Ergebnis, dass das Nebeneinander von Härterei und Wohnbebauung mit den jetzt geplanten Abstandsflächen unproblematisch ist.

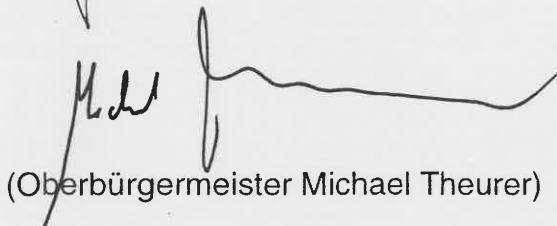
Aufgestellt:
Honhardt, den 16.9.2004
Planungsbüro:


(RBM Armin May)

Anerkannt:
Horb a.N., den 13. DEZ. 2004
Fachbereich Stadtentwicklung:


(.....)

Anerkannt:
Horb a.N., den 13. DEZ. 2004
Bürgermeisteramt:


(Oberbürgermeister Michael Theurer)