

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz, InvWoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) i.d.F. vom 18.11.1991 (BGBl. I, S. 1588)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die Festsetzungen I.9. sind zu beachten.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen bzw. der Höhenlage festgesetzt.

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhen. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert. Höhenbezugspunkt ist die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes.

2.2. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf maximal 1,20 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsflächen in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt die schmale Grundstücksseite.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garage (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
Die als "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg" festgesetzten Flächen sind als Mischflächen ohne getrennte Fuß- und Radwegführung auszuführen.

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Die im Plan festgesetzten Standorte für Trafoanlagen dienen der Versorgung des Gebietes. Die Stationen sind dauerhaft einzugrün.

9. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 durch Einwirkungen von Verkehrslärm oder die Immissionsrichtwerte des § 2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung durch Einwirkungen von Sport- und Freizeitlärm überschritten werden.

Bei der Bebauung sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die gewährleisten, daß in Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel von maximal 35 dB(A) nicht überschritten wird.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern standortgerechte, einheimische Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 cm fachgerecht zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzfläche ist als offene Bodenfläche zu gestalten und darf eine Fläche von 2 x 2 m nicht unterschreiten.

Von den festgesetzten Standorten für Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn dieses aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Böschungen auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten in einer horizontalen Tiefe von maximal 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler und 0,8 vertikaler Tiefe vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 LBO

12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 - 4 LBO)

12.1. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadenbegrünungen und Wintergärten sind zulässig.

12.2. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit 28 - 42° Dachneigung auszuführen und mit rottonigen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Flach-dächer auf Nebengebäuden und Garagen sind unzulässig.

12.3. Dachaubauten

Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel sowie als giebelständige Gauben ab einer Dachneigung von 28° zulässig; Schleppgauben sind ab 38° zulässig. Gauben auf der jeweiligen Seite müssen gleich sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

- Abstand zur Traufe mindestens 0,6 m
- Abstand zum First mindestens 0,5 m
- Abstand vom Ortgang mindestens 2,0 m

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig.

12.4 Fassadengestaltung

Kunststoff, Asbest oder asbestersatzstoffhaltige Verkleidungen und Imitate sind nicht zulässig. Je Fassadenseite sind maximal zwei Materialien neben Türen und Fenstern je Gebäude zulässig.

12.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

12.6. Außenantennen

Pro Gebäude/Hausgruppe ist nur eine Außenantenne oder Parabolantenne in der Farbe des Daches zulässig (die Voraussetzungen dafür sind ggf. privatrechtlich zu regeln), sofern kein Anschluß an das Kabelnetz der TELEKOM oder eines anderen Unternehmens für Rundfunk und Fernsehempfang möglich ist.

12.7. Niederspannungsfreileitungen

Das Führen von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

13. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedungen (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

13.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

13.2. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen können aus-nahmsweise Stützmauern zugelassen werden, sofern diese eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

HINWEISE

14. Unterbringung von Aushub

Bei der Realisierung des Baugebietes ist darauf zu achten, daß der Bauaushub innerhalb des Baugrundstückes bzw. des Baugebietes verbleibt.

15. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe für das "Grabungsschutzgebiet Untere Gärten in Horb-Ahldorf" vom 01.März 1982. Veränderungen in diesem Grabungsschutzgebiet und Arbeiten, durch die verborgene Kulturdenkmale zu Tage gefördert oder gefährdet werden können, dürfen nur mit Genehmigung des Landesdenkmalamtes vorgenommen werden. Sind Veränderungen oder Arbeiten nach anderen Vorschriften genehmigungspflichtig, tritt die Zustimmung des Landesdenkmalamtes an die Stelle seiner Genehmigung.

Die Rechtsverordnung kann beim Bürgermeisteramt, 72160 Horb am Neckar, während der Dienststunden eingesehen werden.

Grabungsarbeiten müssen dem Landesdenkmalamt rechtzeitig angezeigt werden, damit das Landesdenkmalamt ausreichend Zeit für eine Grabung hat.

16. Schlußabnahme

Die Schlußabnahme soll erst erfolgen, wenn alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher gepflanzt sind.

17. Vermessungs- und 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 Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

18. Geologie

Die Festgesteine des Plangebietes neigen zur Verkarstung. Erdfälle und Bodensenkungen sind daher nicht auszuschließen. Aufgrund dieser geologischen Situation ist es empfehlenswert, auf der Grundlage einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einen statischen Nachweis zu führen und die Untergeschosse auszusteifen.

19. Grundwasserschutz

Aufgrund der geologischen Situation ist bei Verwendung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen Vorsicht geboten. Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

20. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die bei der Bebauung der Grundstücke eventuell erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der angrenzenden Grundstücke sind zu beachten. Aushub ist auf dem Grundstück zu verwenden und einzubauen.

Rottenburg, den 15.04.1994 / Ergänzung 27.09.1994

NACHTRIEB & WEIGEL

Städtebau . Umweltplanung

AHLTF4.WPS

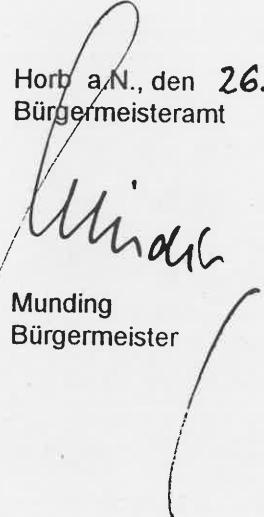
anerkannt:

Horb a.N., den 26.01.1995
Stadtplanungs- und Hochbauamt


Hotz


Penck

Horb a.N., den 26.01.1995
Bürgermeisteramt


Munding
Bürgermeister