

Bebauungsplan „Vogtweg“ in Horb a.N. - Ahldorf

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Satzung des Bebauungsplanes „Vogtweg“ besteht aus dem hier abgedruckten Textteil vom 28.05.2009 und dem ihm zugeordneten Planteil vom 28.05.2009 (Planteil hier nicht abgedruckt).

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

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

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO):
 - 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 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB + §§ 16 – 21a BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

- Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird durch Planeinschrieb in Meter (m) über Normalnull (NN) festgesetzt.
- Die maximal 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 10,00m, die maximal zulässige Traufhöhe 3,85m.
- Das geplante Gelände darf allseitig nicht mehr wie 1,0m unter der gebauten Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen. Hiervon ausgenommen ist je Wohnhaus ein Fassadenabschnitt mit maximal 5,0m Länge: hier darf das geplante Gelände um bis zu 2,40m unter der gebauten Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.

3. Grundwasserschutz (§9 (1) Nr. 20)

- Die maximale Entwässerungstiefe (ET) wird durch Planeinschrieb in Meter (m) unter natürlichem Gelände festgesetzt. Entwässerungsleitungen, Kanäle, Drainagen u.ä. sind nur oberhalb zulässig. Bei Kellern unterhalb der Entwässerungstiefe (ET) wird empfohlen, eine Abwasserhebeanlage einzubauen.
- Keller und Bauteile unterhalb der Entwässerungstiefe (ET) sind abzudichten. Es wird empfohlen, Gebäude auf Bodenplatten und Keller als weisse Wanne auszuführen.
- Baugruben die die maximale Entwässerungstiefe überschreiten sind fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten und der zentralen Mulden-Versickerung zuzuführen. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal im Vogtweg ist nicht zulässig. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist nur über die Belebtsbodenzone zulässig.
- Die Lagerung von Heizöl und anderen wassergefährdenden Stoffen in Erdtanks ist unzulässig. Die Lagerung im Gebäude ist zulässig.
- Erdwärmesonden sind unzulässig.

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

- Festgesetzt ist entsprechend den Planeinschrieben und durch Text: „offene Bauweise“

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder stellen die maximal überbaubaren Flächen dar, deren vollständige Bebauung durch die jeweils zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt sein können.

6. Neben- und Versorgungsanlagen

- (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 1 (6), (8) und (9) + § 14 BauNVO)
- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie auf der gesamten Grundstücksbreite unzulässig.
- Hiervon ausgenommen sind jedoch die nachfolgend genannten Garagen und Carports.

7. Garagen, überdachte und offene Stellplätze, Zufahrten

- (§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO + § 74 LBO)
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf der befestigte Bereich für Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze pro Baugrundstück insgesamt 10 laufende Straßenmeter nicht überschreiten.

8. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 + Nr. 26 BauGB)

- Die im Lageplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Die Aufteilung kann im Rahmen des § 125 BauGB verändert werden.
- Die Verkehrsfläche „Landwirtschaftlicher Weg“ ist als Gehfläche für alle Bürger und als Fahrfläche nur für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:
 - Hinterbeton für Randeinfassungen in einem Streifen bis 0,3m Breite und bis 0,6m Tiefe ab Oberkante Straße,
 - Verkehrszeichen in einem Streifen bis 1,0m Breite
 - alle, für die Beleuchtung der Flächen erforderlichen Einrichtungen wie Lampen, Schaltkästen, Kabeltrassen, etc. in einem Streifen bis 0,5m Breite.
 Gemessen wird jeweils ab der Straßenbegrenzungslinie.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Die Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Dauerhafte Lagerflächen sind unzulässig.
- Es wird gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut empfohlen.

10. Oberirdische Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13. BauGB)

- Die oberirdische Führung von Freileitungen die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen ist unzulässig. Alle Leitungen müssen unterirdisch verkabelt werden.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

- LR Niederschlagswasser: Die im Lageplan dargestellte Fläche dient der Abführung (Kanal) und Versickerung (Mulde) von unverschmutztem Niederschlagswasser. Die Fläche zur Versickerung ist von tief wurzelnder Vegetation frei zu halten und dauerhaft zu erhalten.

12. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25. a) BauGB)

- Pflanzpflicht für Einzelbäume: Die im Planteil dargestellten Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode, die dem Gebäudebezug folgt, zu setzen.
- Der Standort der Pflanzung darf gegenüber der zeichnerischen Darstellung im Lageplan um bis zu 4,0 m abweichen.
- Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind Hochstämme, mind. 3x verschult, mit einem Stammumfang von mind. 16cm zu verwenden. Für Obstbäume und Nussbäume gilt ein Stammumfang von mind. 7cm. Es sind die nachfolgend aufgeführten Bäume zu verwenden:

- Pflanzengruppe 1: Laubbäume (Wuchsklassen I und II):

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

- Pflanzengruppe 2: Obstbäume:

Apfel- und Birnbaum-Hochstämme robuster Lokalsorten.

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

- Pflanzengruppe 3: Sträucher und Heister

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

13. Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25. b) BauGB)

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume: die im Planteil gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und während der Bauausführung gemäß DIN 18920 besonders zu schützen. Abgestorbene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen in der Nähe des ursprünglichen Standortes zu ersetzen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

- Bei Bauarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 25 – zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unerändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Verstöße hiergegen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

2. Baugrunduntersuchungen

- Objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen und Beratungen werden empfohlen.
- Auf den geologisch-geotechnischen Bericht des Hydrogeologischen Büros Thomas Reichel vom 23.02.2009 wird hingewiesen.

3. 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 Baubeginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4. Entsorgung des Bauaushubes

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

5. Wasserschutzgebiet

- Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III der Egelstalquelle des Zweckverbandes Nordstetter Wasserversorgung. Die daraus resultierenden Auflagen sind zu beachten. Insbesondere sind Erdwärmesonden nicht zulässig
- Auf den geologisch-geotechnischen Bericht des Hydrogeologischen Büros Thomas Reichel vom 23.02.2009 wird hingewiesen.

Aufgestellt:

Horb a.N., den 28.05.2009

Fachbereich Stadtentwicklung

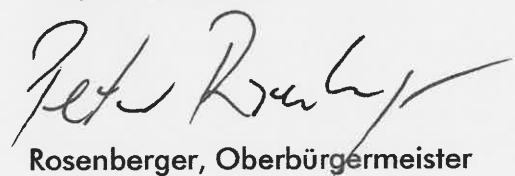

Penck


Klein

Ausgefertigt:

Horb a.N., den 19.01.2010

Bürgermeisteramt


Rosenberger, Oberbürgermeister