

Große Kreisstadt Horb am Neckar

TEXTTEIL

des Bebauungsplans **Kühlwiesen Erweiterung** (WA) in Horb a.N. - Altheim

RECHTLICHE HINWEISE:

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diesem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004, zu letzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.7.2009.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 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.

UMFANG DIESER SATZUNG:

Die Satzung des Bebauungsplans "Kühlwiesen Erweiterung" besteht aus:

- dem hier abgedruckten Textteil vom 29.3.2010 und dem ihm zugeordneten Planteil vom 29.3.2010 (Planteil hier nicht abgedruckt)

AUFHEBUNG ALTER SATZUNGEN:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher ggf. gültigen bauplanungsrechtlichen Satzungen außer Kraft.

HINWEIS AUF ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

Auf die örtlichen Bauvorschriften (eigene Satzung) zum Bebauungsplan "Kühlwiesen Erweiterung" 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 Bau NVO):

- 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 BauGB + §§ 16 - 21 a 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.

2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

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

- 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 10,00 m, die maximal zulässige Traufhöhe 3,85 m.

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

- Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag.

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 19 BauNVO):

- Der im Bebauungsplan angegebene Wert für die GRZ ist der Maximalwert, der durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein kann.

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

- Festgesetzt ist entsprechend den Planeinschriften die "Offene Bauweise"

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.

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 UND STELLPLÄTZE

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

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6. BauGB):

- Im gesamten Plangebiet ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt. Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen hat keine nachbarschützende Wirkung.

8. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER

ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) Nr. 11.+ Nr. 26. + § 125 BauGB):

- Die im Lageplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Die Aufteilung kann im Rahmen des § 125 BauGB verändert werden.
- Die gemischte Verkehrsfläche "Anliegerweg mit beschränktem Fahrverkehr" ist als Gehfläche für alle Bürger und als Fahrfläche nur für die Anwohner und den damit verbundenen Verkehr festgesetzt.

- Die gemischte Verkehrsfläche "Landwirtschaftlicher Weg" ist als Gehfläche für alle Bürger und als Fahrfläche nur für die Landwirtschaft festgesetzt.
- 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. 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.

10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15. BauGB):

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

11. GEH-, FAHR- UND 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.
- Leitungsrecht 1 (LR 1): Das im Lageplan dargestellte Leitungsrecht 1 dient der Sammlung und Abführung von Oberflächenwasser aus den westlich an das Plangebiet anschließenden Flächen. Die Abführung erfolgt mittels offener Mulde bzw. Rohrleitung gemäß Darstellung im Planteil.

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

- Die im Planteil dargestellten Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode, die dem Gebäudebezug folgt, zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Bei Baumpflanzungen sind Abweichungen vom festgesetzten Standort um max. 4,0 m zulässig.
- Pflanzgebot für Einzelbäume: für die festgesetzten Baumpflanzungen sind Hochstämmen, mind. 3 x verschult, mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm oder Obstbaumhochstämmen und Nussbäume mit einem Stammumfang von min. 7 cm zu verwenden.

Es sind die nachfolgend aufgeführte Baumarten 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-Hochstämmen robuster Lokalsorten

- Flächen mit Pflanzgeboten für Einzelbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen - Pflanzgebot 1 (pfg 1): Auf der Fläche mit der Bezeichnung pfg 1 ist eine Feldhecke aus mind. 2 x verschulten Sträuchern und Heistern der nachfolgend aufgeführten Gehölzarten anzulegen:

Pflanzengruppe 3: Sträucher und Heister:

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

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

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume: die im Planteil mit Pflanzbindungen belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und während der Bauausführung gemäß DIN 18920 besonders zu schützen. Bäume, die wegen Krankheit oder aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

14. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 (3) BauGB + § 18 BauNVO):

- Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (EFH) ist entsprechend den Planeinschriften zwingend festgesetzt. Sie ist auf +/- 0,4 m einzuhalten.

HINWEISE:

1. DENKMALSCHUTZ:

- Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

2. BAUVORLAGEN UND ABSTECKEN DER NEUBAUTEN

(§ 59 (3) + (5) 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- 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 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:

- Es werden objektbezogene, ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen und Beratungen empfohlen.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

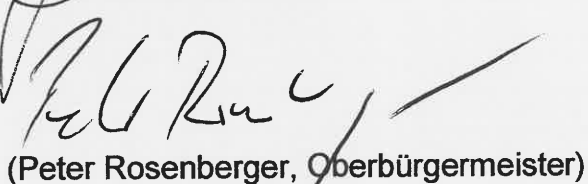
Aufgestellt:
Honhardt, den 29.3.2010
Planungsbüro:

Anerkannt:
Horb a.N., den 29.3.2010
Fachbereich Stadtentwicklung:

Ausgefertigt:
Horb a.N., den 21.7.2010
Bürgermeisteramt:


(RBM Armin May)


(RBM Gerhard Penck)


(Peter Rosenberger, Oberbürgermeister)