

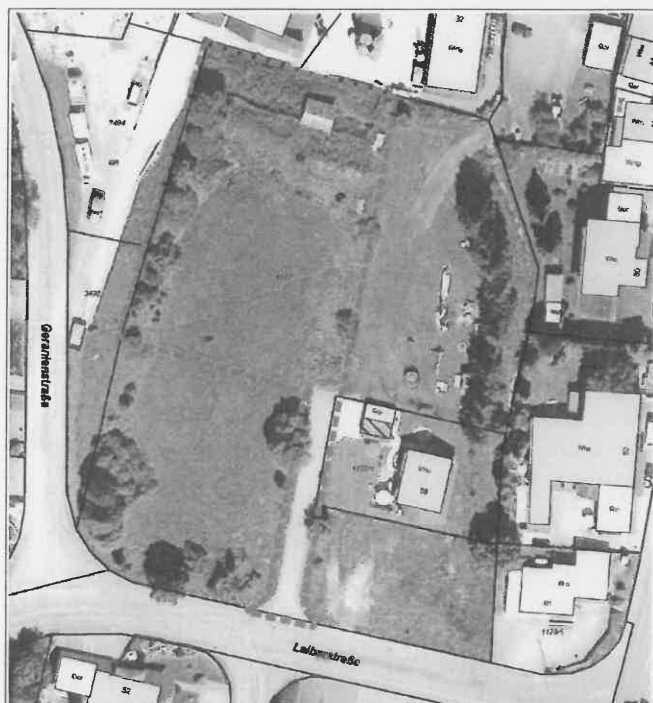
**GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“LAIBER II - 7. ÄNDERUNG“**

in Horb a.N. – Gemarkung Altheim

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand: 29.09.2015



Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

**Gemarkung Altheim
Landkreis Freudenstadt**

BEBAUUNGSPLAN "LAIBER II - 7. ÄNDERUNG" PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55, 58).

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO, § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEe) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, und die für ein Mischgebiet zulässigen Lärmimmissionswerte nicht überschritten werden;
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.,
2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesen. Sie werden jeweils von der EFH (=Rohfußboden) bis zur Traufhöhe bzw. Firsthöhe gemessen, bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone). Aufgebaute Werbeanlagen werden der Gebäudehöhe nicht zugerechnet.

Ermittlung der EFH:

Als Bezugspunkt gelten die nachfolgend genannten 4 gemittelten Punkte.

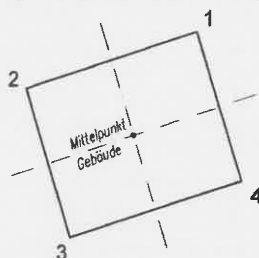
- Die 4 Eckpunkte des Gebäudes bezogen auf das natürliche Gelände (Skizze A).

Abweichungen um +/- 1,00 m sind zulässig.

(siehe nachfolgende Skizze)

Skizze A

EFH = gemittelter Wert aller 4 Bezugspunkte

**3.2. Grundflächenzahl****(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)**

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

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN**(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. § 22 BauNVO)**

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf nicht mehr als 50 m betragen.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Lagerplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude ist frei.

7. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS**(§ 9 Abs.1 Nr.14 und 16 BauGB)**

Unbelastetes Oberflächenwasser ist gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.

Der Nachweis zur ordnungsgemäßen Ableitung ist im Wasserrechtsverfahren bzw. im Bauantragsverfahren zu erbringen.

8. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Sofern Garagen das zulässige Maß nach § 6 Abs. 1 LBO überschreiten, jedoch die gesetzlichen Grenzabstände einhalten, können auch diese außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Stellplätze müssen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung versehen werden.

9. NEBENANLAGEN**(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 10.1. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstückflächen Böschungen und notwendige Stützmauern generell zulässig. Eine genaue Festlegung erfolgt im Erschließungsplan.
- 10.2. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstückflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.
- 10.3. Kabelverteilerkästen, Fundamente und Einrichtungen für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen.
- Der anfallende und nicht zum Wiedereinbau auf der Grundstücksfläche verwendbare Oberboden ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde auf landwirtschaftliche Flächen zur Verbesserung der Bodenqualität zu verbringen. Alternativ kann der Oberboden auf den Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgebracht werden.

12. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3. hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

- Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18cm.

Der Standort kann frei gewählt werden.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche

12.1. Pflege und Entwicklungsarbeiten

Die festgesetzten Pflanzgebote sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang artentsprechend zu ersetzen.

13. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Im Lageplan eingetragene Leitungsrechte zugunsten der Stadt Horb (Abwasserleitungen) sowie innerhalb der privaten Verkehrsflächen zugunsten der Flst. Nr. 1177, Nr. 1177/1, Nr.1177/2 und Nr.1177/3.

14. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, STADTERHALTUNG, DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs.6 BauGB i.V. mit DSchG)

14.1. SICHERUNG VON BODENFUNDEN (§ 20 Denkmalschutzgesetz –DSchG-)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

15. HINWEISE**15.1. Bodenversiegelung
(§ 1a Abs.1 BauGB)**

Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie Begrenzung von Bodenversiegelungen wird hingewiesen.

15.2. Mutterboden

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

15.3. Geotechnik/Geologie

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Standsicherheit von Böschungen und Mauern sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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 lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

15.4. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

15.5. Hydrogeologie

Für die Anlage von Erdwärmesonden werden entsprechende Voruntersuchungen empfohlen.

15.6. Beseitigung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Verordnung des UVM vom 22. März 1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sind kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

15.7. Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Im Rahmen von Bauausführungen bietet die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle
e-Mail: tuttlingen.pp.praevention@polizei.bwl.de, Tel. 07461/941-153 des Polizeipräsidiums Tuttlingen kostenlose Beratung an.

Gefertigt:

Empfingen, den 10.06.2015

zuletzt geändert:

Empfingen, den 29.09.2015

Büro Gfrörer

Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Horb a.N., den 30.09.2015



Bürgermeisteramt

Peter Rosenberger, Oberbürgermeister