

**STADT HORB AM NECKAR
LANDKREIS FREUDENSTADT**

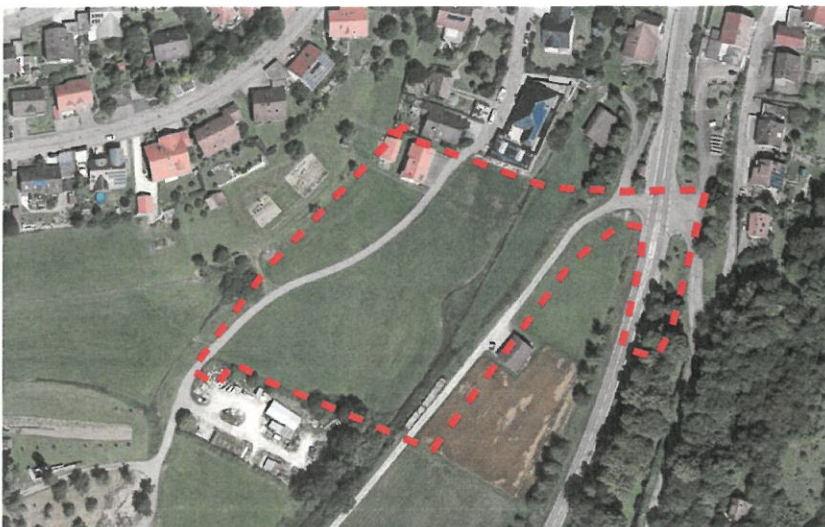
BEBAUUNGSPLAN "MÜHLELADEN - MÜHLWIESEN"

IN HORB A.N. - ALTHEIM

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 12.06.2017

*RECHTSVERBINDLICH
SEIT 27.10.2017*



Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

STADT HORB AM NECKAR

**Gemarkung Altheim
Landkreis Freudenstadt**

BEBAUUNGSPLAN "MÜHLELADEN - MÜHLWIESEN"

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der neuesten Fassung

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.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

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 schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500 im Original).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. MI Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Vergnügungsstätten.

2.2. SO Sondergebiet 'Nahversorgung'

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe sind in Form eines Nachbarschaftsladens mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 qm für Nahversorgungszwecke zulässig
Im SO sind folgende „nahversorgungsrelevante Sortimente“ zulässig:

1. Arzneimittel
2. (Schnitt-) Blumen
3. Drogeriewaren
4. Nahrungs- und Genussmittel
5. Reformwaren
6. Zeitungen/Zeitschriften
7. Zooartikel/Tiernahrung

Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Für die Beurteilung der Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten bei Einzelhandelsbetrieben gilt die gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Horb a.N. vom 30.03.2010 beschlossene Horber Sortimentsliste (siehe Anlage: „Einzelhandelskonzept für die große Kreisstadt Horb a.N. vom 30.03.2010“).

2. Lagerhäuser

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)****3.1. Zahl der Vollgeschosse****(§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2. Höhe der baulichen Anlagen**(§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)**

Die maximale Gebäude- und Traufhöhen (GH max. / TH max.) sind gemäß Planeintrag in m ü. NN angegeben.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf

- mit technischen Anlagen um max. 1,50 m und
- mit Anlagen zur Solarenergienutzung um max. 0,50 m überschritten werden.

4. BAUWEISE**(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Sondergebiet sind Einzelgebäude bis zu einer Grundfläche von max. 900 m² zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

Offene überdachte Stellplätze (Carports) sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind mindestens 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

7. 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.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO)

Freileitungen sind nicht zulässig.

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

9.1. Minimierung der Versiegelung

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen usw.) auszuführen.

9.2. Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

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

10. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

In den dargestellten Gewässerrandstreifen sind jegliche baulichen Anlagen, Wege sowie Auffüllungen oder Abgrabungen nicht zulässig.

11. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft wird die Durchführung einer planexternen Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Auf Grund der Lage außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist hierfür eine vertragliche Regelung zu treffen.

12. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

- Gehölzrodungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Nicht vermeidbare Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02. zulässig um die Tötung von evtl. brütenden Vögeln und deren Entwicklungsformen sowie auch eine Gefährdung von Fledermäusen ausschließen zu können
- ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich, so müssen ersatzweise ('worst-case' Ansatz) zwei Nisthilfen für Vögel (Nisthöhlen) und zwei Fledermaus-Quartiere (1* Flachkasten, 1* Fledermaus-Höhle) entsprechend der Hersteller-Informationen an in der Umgebung verbleibenden Bäumen angebracht werden.
- Offenlegung des verdolten Rabennestbächles an südlicher Plangebietsgrenze.

13. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN

Folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt.

13.1. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die Maßnahmen müssen im Zuge der Erschließung der Bauplätze, spätestens jedoch in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauausführung durchgeführt werden.

- Pflanzgebot 1 (PFG 1) Feldheckenpflanzung an nordwestl. Grenze des Geltungsbereichs
- Pflanzgebot 2 (PFG 2) Feldheckenpflanzung entlang des Bachlaufs
- Pflanzgebot 3 (PFG 3) hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum

PFG 1 Feldheckenpflanzung am Geltungsbereichsrand:

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel

Ligustrum vulgare / Liguster

Corylus avellana / Gewöhnliche Haselnuß

Sambucus nigra / Schwarzer Holunder

Prunus spinosa / Schlehe

Prunus padus / Traubenkirsche

Rosa canina / Hundsrose

PFG 2 Feldheckenpflanzung am Gewässerrand:

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel

Ligustrum vulgare / Liguster

Corylus avellana / Gewöhnliche Haselnuß

Rhamnus frangula / Gewöhnlicher Faulbaum

Sambucus nigra / Schwarzer Holunder

Salix alba / Silberweide

Salix purpurea / Purpurweide

Salix viminalis / Korbweide

PFG 3 Baumpflanzungen:

Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 10m abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Zufahrten dies erfordern. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre / Feld-Ahorn

Prunus avium / Vogelkirsche

Acer pseudoplatanus / Bergahorn

13.2. Pflanzbindungen (§ 9 abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen.

13.3. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Da die entstehenden Eingriffe nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, werden planexterne Maßnahmen benötigt.

Als Ausgleich soll auf einer bestehenden Ackerfläche eine Magerwiese entwickelt werden.

Geplant ist diese Maßnahme im Gewann Loch auf Gemarkung Altheim durchzuführen. Hierzu sollen die Flurstücke 2056, 2061, 2062, 6063 und 2064 heran gezogen werden.

Eine detaillierte Beschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

14. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Öffnungszeiten des Marktes sind beschränkt auf den Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Die Anlieferung von Waren ist nur im Tageszeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

Die Einkaufswagen sind innerhalb eines Wetterschutzes aufzustellen. Die Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes sind asphaltiert herzustellen, bei einer Verwendung von Pflasterbelag für die Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes sind alternativ lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.

15. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Anschlussflächen der Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsfläche durch eine entsprechend weiche Modellierung des Geländes anzupassen.

III. HINWEISE

BESTANDSSCHUTZ

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen,
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen oder
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang, ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

GEOTHERMIE/ERDWÄRMESONDEN

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht - Bohranzeige). Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen.

GEOTECHNIK

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens bzw. einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte 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 lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

BODENSCHUTZ

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sind bei der Planung und Umsetzung insbesondere zu beachten:

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
- wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.

Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bauaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

BODENDENKMALPFLEGE

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampflampen oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Das Licht ist konzentriert in Richtung der baulichen Anlagen und Parkplätze abzustrahlen. Die Betriebszeit beleuchteter Werbeanlagen soll auf die Betriebszeiten des Markts beschränkt und außerhalb der Betriebszeiten auf ein Mindestmaß heruntergefahren werden.

SCHALLTECHNISCHER NACHWEIS

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein detaillierter schalltechnischer Nachweis zu führen, wenn die genaue Planung der Gebäude bekannt ist.

Aufgestellt:
Empfingen, den 12.05.2016

zuletzt geändert:
Empfingen, den 12.06.2017

Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Horb a.N., den 19.07.2017

Peter Rosenberger, Oberbürgermeister

