

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"SONDERGEBIET HOLZWERK"**

**GROSSE KREISSTADT HORB A.N.**  
**GEMEINDE GRÜNMETTSTETTEN**  
**GEMEINDE ALTHEIM**

**Landkreis Freudenstadt**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Auftraggeber:**

Große Kreisstadt  
Horb a.N.

**Planung:**

Gebhard Gfrörer, Dipl.Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt  
Dettenseer Straße 25  
72186 Empfingen



# **BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET HOLZWERK"** **IN HORB-ALTHEIM / GRÜNMETTSTETTEN**

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)

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

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

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **I.- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Sondergebiet** (§ 9 BauNVO, i.V.m. § 19 Abs. 5 und 9 BauNVO)  
Zulässig sind alle mit einem Holzwerk verbundenen Nutzungen wie sie im Lageplan beschrieben werden.  
Bezüglich der Störintensität sind die Vorgaben bzw. die Immissionsrichtwerte und die schalltechnischen Orientierungswerte analog den Bestimmungen des § 8 Baunutzungsverordnung für ein Gewerbegebiet einzuhalten.

Die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie die Spitzenpegel von 95 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts an den Grenzen des im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiets dürfen nicht überschritten werden.

**Ausnahmsweise zugelassen werden können Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit dem Produktionsbetrieb verbunden sind, die ausschließlich die dort hergestellten Produkte sowie entsprechende Handelswaren veräußern, deren Verkaufsfläche die Produktionsfläche deutlich unterschreitet.**

2. **Mass der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundfläche für die einzelnen Hallen, die Grundflächenzahl, die Geschloßflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen und die maximal zulässige Geschloßzahl festgesetzt.
- 2.1. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)  
Die Höhe baulicher Anlagen darf bei den Hallen und Überdachungen maximal 10,00 m über EFH betragen.
- 2.2. **Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs 2 BauGB)  
Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Diese darf im Mittel der Längsseiten eines Gebäudes höchstens 1,0 m über dem vorhandenen Gelände liegen.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Bauweise ist als offene im Planeintrag und im Übrigen als abweichende Bauweise festgelegt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO). Hierbei ist die in den einzelnen Baufenstern festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl zu berücksichtigen.
5. **Nebenanlagen, Garagen u. Stellplätze** (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 der LBO darstellen und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
  
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.  
  
Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
6. **Anschluß an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)  
Der Anschluß der Baugebiete an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Anschlüsse des Gebietes an die K 4703.  
  
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von sämtlichen Sichthindernissen (auch Pflanzungen) freizuhalten, die höher als 0,70 m über Fahrbahnoberkante sind.



7. **Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)**  
Das Leitungsrecht EVS begünstigt die Energieversorgung Schwaben. Das Leitungsrecht für die vorhandene Abwasserleitung begünstigt die Stadt Horb a. N.
  
8. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes als Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.



## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **Baukörper**

Die Hallen sind in Holzbauweise zu erstellen.

#### **Dachgestaltung**

**Zulässig sind:** Bei den Hallen und Überdachungen sind Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zugelassen. Bei den Wohn- und Verwaltungsgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.

Die Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und die begrünten Dächer sind als Flachdächer zugelassen.

### **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

#### **Unzulässig sind:**

- Werbeanlagen auf den Dächern baulicher Anlagen,
- Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Werbeanlagen dürfen maximal 1,0 m hoch sein und maximal 50 m vom Hundert der straßenzugewandten Fassade lang sein.

### **3. Gestaltung der Stellplätze**

siehe Festsetzungen im Grünordnungsplan

### **4. Einfriedungen und Stützmauern**

siehe Festsetzungen im Grünordnungsplan

### **5. Bodenschutz**

Aushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu verwenden und einzubauen.



### **III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

#### **A. Sondergebiet Holzwerk (§ 9 Abs.1 Nr.2, Nr.4, Nr.20 und Abs.4 BauGB)**

**Dachflächen von Garagen:** Flachdächer auf Garagen und Carports sind nur zulässig, wenn sie fachgerecht begrünt werden. Die Verwendung extensiver Begrünungsformen ist erwünscht.

**Fassadenbegrünung:** Fassadenflächen, die auf einer Länge von fünf Meter keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene fünf Meter Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste), soweit dies betriebstechnisch durchführbar ist.

**Private Stellplätze** sind mit einer durchlässigen Belagsausbildung wie Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden, die Ausbildung als wassergebundene Decke ist ebenfalls zulässig.

**Als Einfriedigungen** entlang der Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune nur zulässig, wenn sie in eine Hecke oder Strauchpflanzung integriert werden. Bei Hecken sind keine Koniferen zulässig.

**Die nicht überbauten oder für die Anlage von Verkehrsflächen erforderlichen Bereiche** innerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

**Lagerflächen** außerhalb der Baugrenzen sind, soweit keine Gefährdung für Boden und Grundwasser zu erwarten ist, mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung (z.B. wassergebundene Decke, Schotter) zu versehen. Die Lagerung **wassergefährdender Stoffe** bedarf der Genehmigung, Sicherheitsvorkehrungen sind nachzuweisen. Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen können oder auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu befestigen. Das hiebei anfallende Oberflächenwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Mit den neuen Lagerflächen ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Böschungsoberkante des neuen Steinachverlaufes einzuhalten.

Dem Baugesuch ist ein Gestaltungsplan der Freiflächen beizufügen, der genehmigungspflichtig ist.

#### **B. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V. mit den Naturschutzgesetzen)**

Auf den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen durchgeführt werden.

Für den Bau von Straßen und Wegen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Es sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten.

**C. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10, 15, 20 und Abs. 6 BauGB)**

**Flächen mit Gestaltungsvorschriften 1- Verkehrsgrün 1:** Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen entlang der K 4703 sind mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen. Eine dreimalige Mahd pro Jahr ist ausreichend, es soll der Charakter eines krautreichen Saumes entstehen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bestehende Vegetationsstrukturen sind zu erhalten.

**D. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB)**

**neues Bachbett der Steinach als Gewässer II.Ordnung:** für die Verlegung des Bachabschnittes ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen, in dem die detaillierte neue Gewässergestaltung darzustellen ist, die Darstellung im Grünordnungsplan hat hier nur schematischen Charakter. Gefordert ist eine naturnahe Gewässergestaltung einschließlich standortgerechter Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, eine differenzierte Querschnittsgestaltung zur Schaffung von Strömungsvielfalt und unterschiedlichen Lebensräumen. Als geeignetes Pflanzmaterial sind unbedingt Vegetationsbestände aus dem alten Bachbett und den angrenzenden Strukturen zu entnehmen und am neuen Standort fachgerecht einzubauen. Zulässige Gehölzarten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

**E. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)**

**Flächen für Aufschüttungen:** Die für die Durchführung von Aufschüttungen zur Erweiterung des Betriebsgeländes zulässigen Flächen sind im Lageplan dargestellt und dürfen nicht überschritten werden. Als Material ist nur Aushub für das neue Bett der Steinach zulässig sowie Material aus der näheren Umgebung, für das eine Unbedenklichkeitsbescheinigung hinsichtlich der Gefährdung des Grundwassers erbracht werden muß. Die Höhe der Aufschüttung darf das Niveau des bestehenden Betriebsgeländes nicht überschreiten und ist mit einem Gefälle zur Steinach hin auszubilden.

**Flächen für Abgrabungen:** Die für die Gestaltung des neuen Bachbetts der Steinach erforderlichen Flächen sind im Massnahmenplan dargestellt. Sie können in ihrer Abgrenzung verändert werden, sofern im anschließenden Wasserrechtsverfahren deren Notwendigkeit deutlich wird. Das Aushubmaterial ist vollständig zur Erweiterung des Betriebsgeländes zu verwenden und darf nicht auf eine Deponie verbracht werden.

**F. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

**Pflanzung hochstämmiger Laubgehölze:** Als Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung durch Bebauung, zur Neuschaffung von Baumreihen sowie zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind an den im Plan festgesetzten Stellen großkronige Bäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und zu pflegen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B., Stammumfang mindesten 16-18 cm). Der festgelegte Standort kann um 7 m verändert werden.

**Anlage von Feldgehölzen und Wildhecken:** Als Wind-, Sicht- und Immissionsschutz sowie zur Schaffung linearer landschaftstypischer Biotopstrukturen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Feldgehölze und Wildhecken in mindestens 5 bis 7reihiger Pflanzung fachgerecht anzulegen und zu pflegen. Die Arten entsprechen der pot.nat. Vegetation und sind der Pflanzliste zu entnehmen. Der Anteil der zu pflanzenden Heister beträgt mind. 3 %, Qualität mind. 3xv., 200-250; Qualität der Sträucher mind. 2xv., 100-150.

Zusätzlich ist die Pflanzung von Bäumen und begleitenden Strauchgruppen entlang der Steinach vorzusehen, die genaue Lage ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens festzulegen. Hierbei ist auch die Pflanzung von Kopfweiden zulässig.

**Pflanzbindung:** Die vorhandenen und im Lageplan zum BBP und GOP gekennzeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze und Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen. Für den Schutz von Gehölzen vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen (DIN 18 920 i.V. mit den Naturschutzgesetzen von Bund und Ländern). Schnitt- und Pflegemaßnahmen an den Bäumen sind unter Berücksichtigung der natürlichen Wuchsform der einzelnen Arten bei Bedarf zulässig.

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:** Diese Flächen dienen als Ausgleichsflächen für den geplanten Eingriff und grenzen an das Landschaftsschutzgebiet "Waldbrunnen" an. Ziel ist ein dauerhafter Schutz der Steinach einschließlich der zugehörigen Abstandsflächen. Die Flächen sind als extensiv genutztes Grünland in Absprache mit den Naturschutzbehörden zu pflegen. Entlang den Heckenpflanzungen sind 3 bis 5m breite Krautsäume zu entwickeln.

#### IV. WEITERE HINWEISE

##### Erdaushub, Bodenbelastung, Altlasten

- a) Bodenaushub ist auf sichtbare Belastungen (Bauschutt, Bitumen, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- b) Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzung der Fläche Bodenbelastungen vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

##### Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungszeichen sind auf die Dauer der Bauausführung zu schützen. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

##### Baugrunduntersuchungen

Für die geplante Erweiterungsfläche werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Aufgestellt:

Empfingen, den 23.03.1995

zuletzt geändert:

Empfingen, den 24.07.1995

Dipl. Ing. G. Gröner



Anerkannt: 11. Dez. 1995

Große Kreisstadt Horb a.N., den

Munding, Bürgermeister

