

Große Kreisstadt Horb am Neckar

Rechtsverbindlich seit 27.01.98

TEXTTEIL

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

RECHTLICHE HINWEISE:

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995.

UMFANG DIESER SATZUNG:

Die Satzung Bebauungsplan **Talberg** besteht aus:

- dem hier abgedruckten Textteil vom 4.11.1996 und dem ihm zugeordneten Plan-
teil vom 4.11.1996 (Planteil hier nicht abgedruckt),
- der Erschließungsplanung vom 4.11.1996 (hier nicht abgedruckt) und
- dem Grünordnungsplan vom 4.11.1996 sowie dem ihm zugeordneten Textteil
vom 4.11.1996 (beide hier ebenfalls nicht abgedruckt).

AUFHEBUNG ALTER SATZUNGEN:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher gültigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Satzungen außer Kraft.

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 BauNVO):

- Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:
- Ausnahmen entsprechend § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. **MAB DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB + §§ 16 - 21 a BauNVO):
 - 2.1 **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB, §§ 16 + 18 BauNVO + § 74 (1) Nr. 1 LBO):
 - Die max. zulässige Höhe der Hauptgebäude ist entsprechend Planeintrag festgelegt. Sie wird gemessen ab den im Planteil festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen bis zum First (Firsthöhe) bzw. bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe). *
 - 2.2 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 16 + § 20 (1) BauNVO):
 - Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend Planeintrag festgelegt.
 - 2.3 **GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)** (§ 19 BauNVO):
 - Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die GRZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.
3. **ABWEICHENDE BAUWEISE a 1** (§ 9 (1) Nr. 2. BauGB + § 22 BauNVO):
 - Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zulässig. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände gilt die offene Bauweise.
4. **NEBEN- UND VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 4. BauGB i.V. mit § 1 (6), (8) + (9) + § 14 BauNVO):
 - Nebenanlagen nach § 14 (1) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
5. **GARAGEN/ CARPORTS + STELLPLÄTZE** (§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO + § 74 LBO):
 - Garagen sind nur auf den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen oder innerhalb des betreffenden Baufensters zulässig.
 - Stellplätze sind auf den als „Grünflächen“ dargestellten Flächen unzulässig.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf der befestigte Bereich für Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze pro Baugrundstück insgesamt 10,00 laufende Straßenmeter nicht überschreiten.
6. **SICHTFELDER** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB):
 - Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen im Bereich ausgewiesener Sichtfelder 0,70 m Höhe nicht überschreiten.
7. **VERKEHRSFLÄCHEN + VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 (1) Nr. 11 + Nr. 26 BauGB):
 - Die gemischte Verkehrsfläche "Anliegerweg mit beschränktem Fahrverkehr" ist als Gehfläche für alle Bürger und als Fahrfläche nur für die Anwohner

DECKBLATT
3. HNDG.



und den damit verbundenen Verkehr festgesetzt.

- Die gemischte 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:
 - Böschungen in einem Streifen bis 5,00 m Breite (die erforderlichen Böschungen können der Erschließungsplanung vom 4.11.1996 entnommen werden, sie ist Teil des Bebauungsplans Talberg),
 - Hinterbeton für Randeinfassungen in einem Streifen bis 0,30 m Breite und bis 0,60 m Tiefe ab Oberkante Straße,
 - Verkehrszeichen in einem Streifen bis 1,00 m Breite,
 - alle für die Beleuchtung der Flächen erf. Einrichtungen wie Lampen, Schaltkästen, Kabeltrassen ect. in einem Streifen bis 0,50 m Breite.Gemessen wird jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

8. FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG UND WASSERABFLUSS

(§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 16 + Nr. 20 BauGB):

- Das Oberflächenwasser von den Dachflächen darf - soweit topographisch möglich - nicht in die Kanalisation abgeleitet werden, sondern ist den im Plan dargestellten offenen Wassergräben zuzuleiten. Diese Verpflichtung gilt für die Anlieger, deren Grundstücke unmittelbar an Grundstücke mit eingetragenen Wassergräben angrenzen. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist untersagt. Hiervon ausgenommen ist lediglich das auf dem landwirtschaftlichen Weg im nördlichen Plangebiet anfallende Oberflächenwasser. Die offenen Wassergräben sind naturnah zu befestigen und dauernd zu unterhalten. Die im Planteil eingetragenen Wassergräben dürfen nicht verdoht werden.

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB + § 74 (1) Nr. 3 LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 4.11.1996 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.



10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR + LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Nr. 20. BauGB + § 74 (1) Nr. 3. LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 4.11.1996 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

11. GEH-, FAHR- + 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.

12. PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) Nr. 25. a) BauGB + § 74 (1) Nr. 3 LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 4.11.1996 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.



13. **PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 25. b) BauGB + § 74 (1) Nr. 3 LBO):
- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 4.11.1996 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.
14. **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE** (§ 9 (2) BauGB + § 18 BauNVO):
- Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (EFH) der Hauptgebäude ist entsprechend den Planeinschriften zwingend festgesetzt. Sie ist auf +/- 0,40 m einzuhalten. *RAUF FUßBODEN!*
 - Ist für einzelne Baufenster oder Baugrundstücke keine EFH festgesetzt, darf die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens maximal +/- 0,40 m über oder unter der Oberfläche desjenigen gemittelten Straßenabschnittes liegen, der dem Gebäude rechtwinklig gegenüberliegt. ?

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

15. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO):

15.1 Baukörperproportionen *B. HNDG.*

- entfällt -

15.2 Dachform und Dachneigung *B. HNDG.*

Die Dächer aller Baukörper sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel- Walm- oder Zeltdächer auszuführen. Dachneigung entsprechend den Planeinschriften.

- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind, sofern nicht ohnehin in das Hauptdach integriert, in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, sofern sie eine extensive Dachbegrünung aufweisen oder als Dachterrasse genutzt werden. *B. Änderung*

15.3 DACHEINSCHNITTE:

- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

15.4 DACHGAUBEN:

- Die Gauben sind entweder als Schleppgauben oder als Giebelgauben auszuführen. *an der Fläche in den 5. gaube*
- Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform und -größe ausgeführt werden. *- Gaube*
- Die Gauben sind symmetrisch auf der Dachfläche zu verteilen.
- Die Trauflänge der einzelnen Schleppgauben darf maximal 4,00 Meter

15.6. Firstrichtung und Gebäudeausrichtung

Die im Planteil dargestellte Firstrichtung stellt eine Empfehlung zur Ausrichtung des Gebäudes dar, von der insbesondere zur Ausnutzung der Solarenergie abgewichen werden kann.

betragen. Die Giebelbreite der Giebelgauben darf max. 1,50 m betragen. Die Summe aller Gauben einer Dachfläche darf 1/3 der Trauflänge des Hauptdachs in keinem Fall überschreiten.

- Der Abstand der Gauben vom Ortgang muß mindestens 2,00 m messen, der Abstand zu First und Traufe muß mindestens 1,50 m betragen.
- Die Dacheindeckung der Gauben muß der des Hauptdaches entsprechen.
- Die einzelnen Gaubenfenster müssen eindeutig stehende Formate aufweisen.

15.5 DACHDECKUNG:

- Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Betondachsteine in ziegelrotem Farbton zulässig. Andere Materialien und Farbtöne sind unzulässig.
- Wintergärten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

△ GELSDMCH

15.6 FASSADENGESTALTUNG UND FARBGEBUNG:

- Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen oder mit einer senkrechten Deckelschalung aus Holz zu versehen. Andere Materialien und Materialimitate (z.B. Holzimitat aus Kunststoff) sind nicht zulässig.
- Alle Fassadenflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen, Holz darf abweichend hiervon auch dunkelbraun oder grau eingelassen werden. Die verwendeten Farbtöne dürfen weder grell noch aufdringlich sein; sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

16. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 4.11.1996 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

17. ANTENNEN (§ 74 (1) Nr. 4 LBO):

- Die Errichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Gebäude ist nicht zulässig.

18. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO):

- Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

19. KENNTNISGABE BEI VERFAHRENSFREIEN VORHABEN (§ 74(1) Nr.7 LBO):

- Alle Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern über 0,50 m Höhe sind kenntnisgabepflichtig und durch Geländeschnitte nachzuweisen.

20. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

(§ 74 (2) Nr. 2 i.V. mit § 37 (1) LBO):

- Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 50 qm min. 1 geeigneter Stellplatz herzustellen; bei einer Wohnfläche von über 50 qm bis 80 qm sind min. 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnfläche über 80 qm min. 2 geeignete Stellplätze herzustellen.



HINWEISE

→ keine Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: LBO = Landesbauordnung
DSchG = Denkmalschutzgesetz
LBOVVO = Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung

21. DENKMALSCHUTZ:

- Bei Bauarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Verstöße hiergegen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, auf § 27 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

BERICHT
AUFZ.
ANFORDERUNGEN
U. VERSCH.

22. BAUVORLAGEN + ABSTECKEN DER NEUBAUTEN

(§ 59 (3) + (5) Nr. 2 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.

23. VERMESSUNGS- + 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.

24. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:

- Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

25. BAUGRUBENENTWÄSSERUNG:

- Dränagen zur Baugrubenentwässerung dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind an den geplanten Frischwasserkanal anzuschließen.

26. DACHENTWÄSSERUNG:

- Das Dachflächenwasser soll in einer Regenwasserzisterne aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden bzw. als sonstiges Brauchwasser Verwendung finden (Fassungsvermögen der Zisterne ca. 50 ltr./qm Dachfläche).
- Auf das Merkblatt des Gesundheitsamtes Freudenstadt zur Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser wird hingewiesen.

Zins.
2. BG



27. ENTSORGUNG DES BAUAUSHUBS:

- Überschüssiger Erdaushub soll auf ein Minimum reduziert werden; dieser soll daher vorrangig auf dem Baugrundstück eingebaut werden. An den Grenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

28. BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN:

- Aufgrund der vorhandenen geologischen Verhältnisse werden - insbesondere im nordöstlichen Planbereich - Baugrunduntersuchungen empfohlen.

29. UNTERBAUUNG VON 20-kV-FREILEITUNGEN:

- Die Bebauung der Grundstücke, die mit 20-kV-Leitungen überspannt sind, ist erst möglich, wenn die betreffenden Leitungen verlegt bzw. verkabelt sind.

ERGÄNZUNG DER HINWEISE

5. HNDG.

30. Baustellenverkehr

(neu)

Bei Baumaßnahmen auf Baugrundstücken entlang des Eibenweges soll die Abwicklung des Baustellenverkehrs von der Kühlwiesenstraße her erfolgen, da der Eibenweg im Einmündungsbereich zur Ringstraße keine ausreichende Durchfahrtsbreite aufweist.

31. Boden- und Grundwasserschutz

(neu)

Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird verwiesen.

ERGÄNZUNG DER HINWEISE

30. Boden- und Grundwasserschutz

(neu)

Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird verwiesen.

7. HNDG.

Doppelt
4. HNDG.
2. HNDG.

Anerkannt:
Horb a.N., den
Bürgermeisteramt:


(Oberbürgermeister Michael Theurer)



