

Stadt Horb am Neckar

Bebauungsplanänderung „Hahner“, 3. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Projekt: Bebauungsplanänderung „Hahner“, 3. Änderung
in Horb am Neckar

Planungsträger: Stadt Horb am Neckar
Marktplatz 8
72160 Horb am Neckar

Landkreis: Freudenstadt

Projektnummer: 1250

Bearbeiter: Stephan Kempka, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Büroleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fassung: 14. August 2025

Inhalt

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise.....	10

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 14.05.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 26.07.2024
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 24.09.2024
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 04.10.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.10.2024	bis 08.11.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 27.09.2024	bis 08.11.2024
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 25.03.2025
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 04.04.2025
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.04.2025	bis 09.05.2025
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 31.03.2025	bis 09.05.2025
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 30.09.2025
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 30.09.2025

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Horb am Neckar übereinstimmen.

Horb am Neckar, den 01.10.2025

gez.

Peter Rosenberger
Oberbürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am 10.10.2025

Horb am Neckar, den 10.10.2025

gez.

Peter Rosenberger
Oberbürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2023 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

MU 1

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Zulässig sind

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

MU 2 und MU 3

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



MU 1, MU 2 und MU 3

Unzulässig sind

- Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO.
- Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise können
 1. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote, Bootszubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- motorisierte Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte, sonstiger Gartenbedarf
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Kinderwagen, Kindersitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Spielwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Werkzeuge
- Zooartikel/ lebende Tiere
- Zooartikel, Tiermöbel und lebende Tiere

und, ergänzend hierzu branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche, bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² je grundstücksmäßiger Einheit, zugelassen werden;



2. Verkaufsflächen als betrieblich untergeordnete Ergänzung und in unmittelbarer räumlicher Einheit zu
- a) Versandhandel, oder
 - b) Großhandel, oder
 - c) Handwerksbetrieben,
- bis zu einer Größe von max. 400 m² je grundstücksmäßiger Einheit, zugelassen werden.

3. Einzelhandelsbetriebe sind in Form eines Nachbarschaftsladens bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² je grundstücksmäßiger Einheit und nur für Nahversorgungszwecke zulässig.

Es sind nur folgende (nahversorgungsrelevante) Sortimente zulässig:

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika (Apothekerwaren)
- Reformwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Zooartikel, Tiernahrung und Zubehör

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 21.05.2019 mit 1. Änderung vom 31.01.2023 beschlossene Horber Sortimentliste.

4. Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika (Apothekerwaren)
- Reformwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zooartikel-, Tiernahrung und Zubehör

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Bastelbedarf
- Bekleidung aller Art
- Bücher
- Computer, Software, Kommunikationselektronik
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-/Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren/Bestecke
- Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeit, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Optik und Akustik
- Sanitärwaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Sportartikel inkl. Sportgeräte und Campingartikel
- Ton- und Bildträger
- Uhren
- Waffen, Jagdbedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektroartikel
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- motor. Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Kinderwagen, Kindersitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromaterial)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Spielwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Werkzeuge
- Zooartikel, Tiermöbel und lebende Tiere

Quelle: Horber Sortimentliste mit Anpassung der 1. Änderung des Einzelhandelskonzeptes
(31.01.2023)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Tiefgaragen sind, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

MU 1: Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit I (eins) festgesetzt.

MU 2: Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit V (fünf) festgesetzt.

MU 3: Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit IV (vier) festgesetzt.

Tiefgaragen sind, gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO, nicht als Vollgeschosse anzurechnen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

MU 1: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,00 m.

MU 2: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 16,00 m.

MU 3: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,50 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. NN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

MU 1: Die maximal zulässige EFH beträgt 501,00 m ü. NN.

MU 2 / MU 3: Die maximal zulässige EFH beträgt 499,50 m ü. NN.

Diese darf um höchstens 0,5 m überschritten werden. Unterschreitungen sind zulässig.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung und für sonstige technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Stützmauern, Auffahrampen, Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen, Carports und erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfelder.

Nicht überbaute Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.



8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs ist, auf dem in der Planzeichnung als Zu- und Abfahrtsverbot dargestellten Bereich entlang der Straße „Steigle“ (Flurstück 1732), nicht zulässig.

9. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Freileitungen sind zu dulden.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten, Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

10. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das häusliche und gewerbliche Abwasser sowie das verschmutzte Niederschlagswasser sind über den öffentlichen Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Das anfallende unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen ist, getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischen zu speichern und innerhalb des Plangebiets soweit möglich zur Versickerung zu bringen. Ist dies nicht oder nur teilweise möglich, kann das unverschmutzte Niederschlagswasser ausnahmsweise kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Gründe sind im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Für die Versickerung sind Mulden-Rigolenelemente oder -systeme (Mulde mit darunter liegendem Schotterkörper) zulässig.

Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen für die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal sind im Rahmen des Bauantrags zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Stützmauern und Böschungen die aus topografischen Gründen erforderlich sind, um Höhenunterschiede gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen (Teil-)Grundstücken zu überwinden, sind bis zu einer lichten Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Höhere Abgrabungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

4 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Freudenstadt anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. 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. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

4. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten weitere Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Freudenstadt unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

5. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.



6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Artenschutz

Um das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben des geplanten Bauwerkes zu minimieren, sollten bei der Planung und baulichen Umsetzung des Gebäudes die Wirkungsfaktoren gemäß dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 (LAG VSW (2021)) berücksichtigt werden. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen (z.B. Markierung großer Glasflächen, Anbringen von Außenjalousien, Unterteilung großer Glasflächen u.a.) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko vermieden werden.

Aufgestellt:

Balingen, den 14.08.2025



i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Ausgefertigt:

Horb am Neckar, den 01.10.2025

gez.

Peter Rosenberger

Oberbürgermeister