

3. Änderung des Bebauungsplanes "Grießwiesen" in Horb a.N. - Betra

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.
-
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Die unter § 5 (3) aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die unter § 8 (2) Nr. 3 und 4 aufgeführten Betriebe und Anlagen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

2. Neben- und Versorgungsanlagen (§ 14 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie in ihrer Summe pro Grundstück eine Grundfläche von 12 m² oder 30 m³ umbauten Raum und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Für Garagen und überdachte Stellplätze gelten gesonderte Bestimmungen.

2.2 Versorgungsanlagen nach § 14 (2) sind zulässig.

2.3 Vorhandene Schuppen genießen Bestandsschutz. Erweiterungen sind in der Größenordnung der Grundfläche der bestehenden Schuppen zulässig.

3. Garagen, überdachte und offene Stellplätze, Zufahrten (§ 12 BauNVO und § 74 LBO)

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote) bzw. verkehrliche Gründe (z.B. Sichtbehinderungen) entgegenstehen, sind Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3.3 Auf ebenerdigen, nicht überdeckten Stellplätzen ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum je 4 Stellplätze zu pflanzen.

3.4 Garagen sind im Hauptgebäude oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen. Sie sind massiv auszuführen. Es sollen nicht mehr als zwei Garagen nebeneinander stehen.

3.5 Überdachte Stellplätze müssen eingegrünt werden. Dies kann durch eine extensive Dachbegrünung oder eine Umpflanzung an mindestens zwei Seiten erfolgen.

3.6 Stellplätze und Zufahrten sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

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

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

4.2 Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die Grundflächenzahl und die Anzahl der sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

5. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 16 BauNVO)

- 5.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude darf im Mittel höchstens 0,50 m über Oberkante gewachsenes Gelände, gemessen in der Mitte der zur Haupteinfahrungsstraße zugewandten Fassade des Gebäudes, liegen.
- 5.2 Die größte zulässige Firsthöhe über dem geplanten Erdgeschossfußboden wird, soweit im Lageplan nichts anderes festgesetzt wird, in Abhängigkeit von der Anzahl der geplanten Vollgeschosse festgesetzt:
- | | |
|--------------------------|-----------------|
| bei einem Vollgeschoss: | maximal 9,00 m |
| bei zwei Vollgeschossen: | maximal 12,00 m |

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Im Geltungsbereich sind vorhandene Bäume, Sträucher und Obstbäume zu erhalten. Falls durch die Erhaltung die Durchführung zulässiger Bauvorhaben oder der Obstanbau unzumutbar erschwert werden, sind Ausnahmen zulässig, wenn auf dem Grundstück für eine entsprechende Ersatzpflanzung gesorgt wird. Dies gilt auch für den altersbedingten Abgang von Bäumen. Während der Bauausführung sind die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und Obstbäume vor Beschädigung zu schützen (DIN 18920).
- 6.2 Auf den im Lageplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze und Obstbäume zu pflanzen. Vom im Lageplan eingezeichneten Standort kann ausnahmsweise um bis zu 4 m abgewichen werden, sofern dringende Gründe vorliegen.
- 6.3 Für Anpflanzungen sind Pflanzen der im Grünordnungsplan beigefügten Liste zu verwenden.
- 6.4 Anpflanzungen sind bis spätestens zu der auf die Bauabnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 7.1 Die maßgebliche Hauptfirstrichtung ist im Lageplan dargestellt. Bei nachgewiesener aktiver oder passiver Sonnenenergienutzung sind ausnahmsweise auch andere Hauptfirstrichtungen zulässig.

8. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist entsprechend den Planeinschriften und durch Text: „Offene Bauweise“.

9. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 9.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder stellen die maximal überbaubaren Flächen dar, deren vollständige Bebauung kann durch die jeweils zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt sein.
- 9.2 Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Erker, Vordach, Balkon) in den Obergeschossen um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

10. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 + Nr. 26 BauGB)

- 10.1 Die im Lageplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Die Aufteilung kann im Rahmen des § 125 BauGB verändert werden.
- 10.2 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:
- Böschungen in einem Streifen bis 2,0m Breite,
 - Hinterbeton für Randeinfassungen in einem Streifen bis 0,3m Breite und bis 0,6m Tiefe ab Oberkante Straße,
 - Verkehrszeichen in einem Streifen bis 1,0m Breite
 - alle, für die Beleuchtung der Flächen erforderlichen Einrichtungen wie Lampen, Schaltkästen, Kabeltrassen, etc. in einem Streifen bis 0,5m Breite.
- Gemessen wird jeweils ab der Straßenbegrenzungslinie.

11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dauerhafte Lagerflächen sind unzulässig. Eine landwirtschaftliche und obstbauliche Nutzung mit Obstbaumhochstämmen ist erwünscht. Es wird gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut empfohlen.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind – sofern im Lageplan nichts anderes festgesetzt wird – als beidseitig gleich geneigte Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung ist im Lageplan festgesetzt.
- 1.2 Die Dächer der Nebenanlagen, Garagen und Betriebsgebäude sind als geneigte Ziegeldächer in Form von Pult- oder Satteldächern auszuführen.
- 1.3 Die Garage kann, falls sie als Terrasse genutzt oder begrünt wird, mit einem Flachdach versehen werden.
- 1.4 Kniestöcke sind bis 0,50 m zulässig. Gemessen wird das Maß von der Oberkante Rohfußboden bis zur Unterkante der Fußpfette.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 2.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig
- 2.2 Die Dachgaubensatzung der Stadt Horb vom 5.3.1993 wird Bestandteil dieser Satzung. Ihre Festsetzungen sind einzuhalten.
- 2.3 Die Dacheindeckung der Gauben muss der des Hauptdaches entsprechen.

3. Dachdeckung und Fassadengestaltung

- 3.1 Als Dacheindeckung sind Dachziegel in rotem bis braunem Farbton und Beton-Dachsteine in rotem bis braunem Farbton zulässig. Andere Materialien und andere Farbtöne sowie glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- 3.2 Auf Gewächshäusern und Wintergärten sind Glasdächer ausnahmsweise ohne Beschränkung der Dachneigung zulässig.
- 3.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
- 3.4 Dächer können begrünt werden.
- 3.5 Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen oder mit einer Schalung aus Holz zu versehen. Andere Materialien und Materialimitate (z.B. Holzimitat aus Kunststoff) sind nicht zulässig.
- 3.6 Fassadenbegrünungen sind wünschenswert.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Flächengröße von 2 m², pro Gebäudeseite nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

5. Gebäudefarbgebung

Die Farbgebung der Gebäude ist auf die vorhandene ortstypische Bebauung und auf die Nachbarschaftsbauung abzustimmen. Grelle und blendende Farben sind unzulässig.

6. Antennen

Die Errichtung von mehr als zwei sichtbaren Antennen oder Parabolantennen pro Gebäude ist nicht zulässig.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen von Grundstücken sind generell bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

7.2 Die Einfriedung von Grundstücken außerhalb von Pflanzgebotflächen ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn dies nicht mit einer Sichtbehinderung des Verkehrs verbunden ist.

7.3 Gewerblich genutzte Grundstücke sollen im Bereich von Betriebshöfen und Lagerflächen Einfriedungen erhalten.

7.4 Einfriedungen, die eine Höhe von 0,70 m überschreiten, sollen transparent als Zäune oder Gitter in Verbindung mit Hecken oder Kletterpflanzen ausgeführt werden. Ausnahmsweise kann die Wand auch als geschlossene Wand ausgeführt werden, wenn sie von der Grundstücksgrenze auf das Grundstück soweit zurückgenommen wird, dass auf der Seite zur Verkehrsfläche eine vollständige Begrünung mit Pflanzen mindestens gleicher Wuchshöhe durchgeführt wird.

7.5 Mülltonnenplätze und Müllcontainerplätze sind einzufrieden oder so anzulegen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

8. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 72 (1) Nr. 3 LBO)

8.1. Alle unbebauten und unbefestigten Freiflächen sind als Wiesen- oder Pflanzflächen anzulegen sowie mit standortgerechten Laubbäumen und mit Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Dauerhaften Lagerflächen sind unzulässig.

8.3 Die Befestigung von Hofflächen, Garagenzufahrten und PKW-Stellplätzen sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

8.4 Alle befestigten Flächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen usw.) sind aus langfristig wasserdurchlässigen Belägen – wie in Splitt verlegten Dränsteinen, Pflasterrasen, Schotterrassen o.ä. – herzustellen. Weitergehende gesetzliche Regelung bei gewerblich genutzten Grundstücken bleiben hiervon unberührt.

9. Grundstücksgestaltung

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Maximalwert von +/- 1 Meter ist hierbei einzuhalten. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

10. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 i.V. mit § 37 (1) LBO)

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

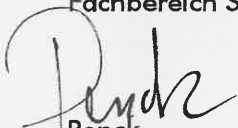
11. Niederspannungsfreileitungen

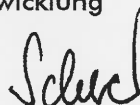
Das führen von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

D. Hinweise

1. Wassergefährdende Flüssigkeiten
Im gesamten Plangebiet dürfen keine Abwässer versickert werden. Wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten sind nur in oberirdischen Tanklagern (Kellerlagerung) nach den geltenden Bestimmungen.
2. Baugrunduntersuchung
Objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen und Beratungen werden empfohlen.
3. Denkmalschutz
Bei Bauarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 25 – zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unerändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Verstöße hiergegen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
4. Boden- und Grundwasserschutz
Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird verwiesen.
5. Absteckung der Neubauten und Bauvorlagen
Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen. In den Bauvorlagen sind die Geländeschnitte entsprechend der LBOVVO darzustellen.
6. Vermessungszeichen und Grenzzeichen
Vermessungszeichen und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Vermessungsamt zu beantragen.
7. Entsorgung von Bauaushub
Bei der Realisierung des Baugebietes soll darauf geachtet werden, dass der Bauaushub innerhalb der Baugrundstücke bzw. des Baugebietes verbleibt. Wird Bodenaushub abgefahren, ist die Wiederverwertung der Deponierung vorzuziehen (Erdaushubbörse)

Aufgestellt:
Horb a.N., den 06.09.2005
Fachbereich Stadtentwicklung


Penck


Scherer

Anerkannt:
Horb a.N., den 06.09.2005
Bürgermeisteramt


Theurer
Oberbürgermeister