

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Grießwiesen" in Horb a.N.-Betra

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- 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 Wohnlandbaugesetzes vom 22.4.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995

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.
Die in § 8 (2) Nr. 2 genannten Anlagen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sind nur ausnahmsweise zulässig.
Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. Neben- und Versorgungsanlagen (§ 14 BauNVO)
 - 2.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern sie in ihrer Summe pro Grundstück eine Grundfläche von 12 m² und/oder 30 m² umbauten Raum und eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
 - 2.2 Versorgungsanlagen nach § 14 (2) sind zulässig.
 - 2.3 Der vorhandene Schuppen auf dem Grundstück Flst.Nr. 237/7 genießt Bestandsschutz. Erweiterungen sind in der Größenordnung der Grundfläche des bestehenden Schuppens 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.
- 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 Offene und überdachte Stellplätze müssen eingegrünt werden.
- 3.6 Stellplätze und Zufahrten sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- 4.1 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.

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

- 5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel höchstens 0,30 m über Oberkante gewachsenes Gelände, gemessen in der Mitte der Fassade des Gebäudes, liegen.
- 5.2 Die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschoßfußboden wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:
bei einem Vollgeschoß: maximal 9,00 m
bei zwei Vollgeschossen: maximal 12,00 m
- 5.3 In Einzelfällen sind Ausnahmen von den zwei vorgenannten Regelungen bis 0,50 m zulässig, wenn:
- der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und/oder die Entwässerung unzumutbar erschwert werden,
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

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 Durch-

führung 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. (s. DIN 18920).

- 6.2 In den im Lageplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen Gewerbegebiet und Dorfgebiet sind nach Abschluß der Bauarbeiten standortgerechte, heimische Laub- gehölze und Obstbäume zu pflanzen. Vom im Lageplan eingezeichneten Standort kann ausnahmsweise nur bis zu 4 m abgewichen werden, sofern dringende Gründe vorliegen.
- 6.3 Die am nördlichen Rand des Plangebiets festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Obstbäumen zu bepflanzen.
- 6.4 Für Anpflanzungen sind Pflanzen der im Grünordnungsplan beigefügten Liste zu verwenden.
- 6.5 Anpflanzungen sind bis spätestens zu der auf die Bauabnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

7. Dachform und Dachneigung

- 7.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als beidseitig gleich geneigte Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung ist im Lageplan festgesetzt.
- 7.2 Die Dächer der Nebenanlagen, Garagen und Betriebsgebäude sind als geneigte Ziegeldächer in Form von Pult- oder Satteldächern auszuführen.
- 7.3 Die Garage kann, falls sie als Terasse genutzt oder begrünt wird, mit einem Flachdach versehen werden.
- 7.4 Kniestöcke sind bis 0,50 m zulässig.

8. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 8.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig
- 8.2 Die Gauben sind entweder als Schleppgauben oder Giebelgauben auszuführen.
- 8.3 Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform und Gaubengröße ausgeführt werden.
- 8.4 Die Gauben sind symmetrisch auf der Dachfläche zu verteilen.
- 8.5 Die Trauflänge der einzelnen Schleppgauben darf maximal 4,00 Meter 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.

- 8.6 Der Abstand der Gauben vom Ortgang muß mindestens 2,00m messen, der Abstand zu First und Traufe muß mindestens 1,50 m betragen (gemessen wird in der Dachfläche).
- 8.7 Die Dacheindeckung der Gauben muß der des Hauptdaches entsprechen.
- 8.8 Die einzelnen Gaubenfenster müssen eindeutig stehende Formate ausweisen.
- 8.9 Dachgauben und liegende Dachfenster sind nicht gleichzeitig zugelassen.

9. Dachdeckung und Fassadengestaltung

- 9.1 Als Dacheindeckung sind für alle geneigten Dächer nur rotbraune bis braune Dachziegel und Dachsteine zugelassen. Falls Tonziegel verwendet werden, sind diese auch in naturrot zugelassen.
- 9.2 Auf Gewächshäusern und Wintergärten sind Glasdächer ausnahmsweise ohne Beschränkung der Dachneigung zulässig. Dächer aus transparentem Kunststoff können dabei als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Dächer können begrünt werden.
- 9.3 Verblendungen der Fassaden mit Kunststoff, Faserzement, Dachpappe oder Metallblech sind unzulässig sowie alle Materialien, mit denen ein anderer Baustoff nachgeahmt wird, wie z. B. Fachwerkimitationen aus Pappe, Holzimitationen aus Kunststoff oder ähnliches.
- 9.4 Fassadenbegrünungen sind wünschenswert.

10. Werbeanlagen

- 10.1 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.

11. Gebäudefarbgebung

- 11.1 Die Farbgebung der Gebäude ist auf die vorhandene ortstypische Bebauung und auf die Nachbarschaftsbauung abzustimmen.

12. Antennen

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

Bei Mehrfamiliengebäuden ist für jeden Wohnungsinhaber eine Anschlußmöglichkeit zu gewährleisten. Die Errichtung von Unterdachantennen bleibt den Gebäudeeinhabern unbenommen.

13. Einfriedungen

- 13.1 Einfriedungen von Grundstücken und Vorgartenflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
- 13.2 Die Einfriedung von Grundstücken außerhalb von Vorgartenflächen an Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, sofern dies nicht mit einer Sichtbehinderung des Verkehrs verbunden ist.
- 13.3 Gewerblich genutzte Grundstücke sollen im Bereich von Betriebshöfen und Lagerflächen Einfriedungen erhalten. Diese sollen transparent als Zäune oder Gitter in Verbindung mit Hecken oder Kletterpflanzen ausgeführt werden und dürfen zu privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,80 m nicht übersteigen, wenn damit gleichzeitig keine Sichtbehinderung des Verkehrs verbunden ist. 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.
- 13.4 Mülltonnenplätze und Müllcontainerplätze sind einzufrieden oder so anzulegen, daß sie von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

14. Grundstücksgestaltung

- 14.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

D. Weitere Hinweise

- a) Wassergefährdende Flüssigkeiten
Im gesamten Plangebiet dürfen keine Abwässer versickert werden. Wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten sind nur in oberirdischen Tanklagern (Kellerlagerung) nach den Bestimmungen der VLwF zu lagern.
- b) Baugrunduntersuchung
Bei größeren Bauvorhaben ist eine Baugrunduntersuchung notwendig.
- c) Denkmalschutz
Bodenfunde bei Ausgrabungsarbeiten im Planungsbereich sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenk-

malamt - Referat Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe - zu melden.

d) Kleindenkmal

Vielleicht vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser) sind unverändert an ihrem Standort zu lassen. Zwingende erforderliche Veränderungen sind mit dem Landesdenkmalamt, Referat Bau- und Kunstdenkmalpflege, Karlsruhe abzustimmen.

e) Absteckung der Neubauten und Bauvorlagen

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen. In den Bauvorlagen sind die Gebäudeschnitte entsprechend der BauVor-.VO. darzustellen.

f) 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.

f) Schalltechnische Orientierungswerte lt. DIN 18005 Teil 1

	Beurteilungspegel	
	tags	nachts

Bei Dorfgebieten (MD) und
Mischgebieten (MI)

60 dB (A)	45 dB (A)
-----------	-----------

Bei Gewerbegebieten (GE) und
vergleichbaren öffentlichen
Betrieben

65 dB (A)	50 dB (A)
-----------	-----------

g) Die Schallemissionen von Anlagen dürfen für Wohnungen, die mit den Anlagen verbunden sind, tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschreiten. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden; sie beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

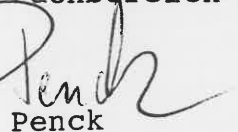
h) Entsorgung des Bauaushubs

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.

Aufgestellt:

Horb a.N., den 19.08.98

Fachbereich Stadtentwicklung


Penck


Scherer

Anerkannt:

Horb a.N., den 19.08.98

Bürgermeisteramt


Theurer
Oberbürgermeister