

Große Kreisstadt Horb am Neckar

Bebauungsplan "Steigäcker" in Horb a. N. - Betra

Begründung mit Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen

Stand: 25.09.1996

NACHTRIEB & WEIGEL

Mechthildstraße 68
Bahnhofstraße 44

72108 Rottenburg am Neckar
67346 Speyer

Städtebau . Umweltplanung

Telefon/Telefax 07472/26452
Telefon 06232/77320 Telefax 620583

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. N. 64/86, Teil I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (**Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, Inv-WoBauLG**) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz, InvWoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- I. **Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO
 1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen bzw. der Höhenlage festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch im Bereich der Nutzungsschablone 1 bis zu einer GRZ von 0,5 und im Bereich der Nutzungsschablone 2 bis zu einer GRZ von 0,6.

2.2 Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die Traufhöhe des Gebäudes i.V.m. der Firsthöhe und der Zahl der Vollgeschosse. Höhenbezugspunkt ist die bestehende Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Gebäudeaußenwand.

Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen ist auf höchstens drei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 LBO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die als "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße" festgesetzten Flächen sind als Mischflächen ohne getrennte Fuß- und Radwegführung auszuführen.

Die Gestaltung und Aufteilung der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen ist unverbindlich.

8. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

"Kinderspielplatz"

"Verkehrsgrün"

"Wiese mit Niederschlagswassermulde"

8.2 Private Grünflächen

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

"Gärten"

"Obstwiesen"

9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Festgesetzt wird der "Entwässerungsgraben" am südwestlichen Rand des Baugebietes zur Ableitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers aus den nach I.10.7 festgesetzten Flächen.

10. Maßnahmen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Bodenschutz

Bei allen Ausschachtungsarbeiten ist der durchlebte Oberboden (Mutterboden) getrennt von den darunter liegenden Bodenschichten abzutragen und zu lagern. Beim späteren Wiederaufbau des Bodens ist die ursprüngliche Schichtung wieder herzustellen.

10.2 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

10.3 Baumschutz

Bei zu erhaltenden Bäumen, in deren Nähe Bauarbeiten durchgeführt werden, sind Maßnahmen nach DIN 18290 durchzuführen.

10.4 Neuanpflanzung von Streuobstbeständen

Die als "Obstwiese" festgesetzten Flächen dienen als Ausgleichs- und Ersatzflächen für die durch das Baugebiet entfallenden Streuobstwiesen. Sie liegen am Ortsrand und sollen das Baugebiet in die Landschaft einbinden. Sie sind mit standortgerechten hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang

zu ersetzen. Für die Gestaltung der Flächen und die vorzunehmenden Anpflanzungen sind die Darstellungen des in der Begründung zu diesem Bebauungsplan enthaltenen Grünordnungsplanes maßgebend.

10.5 Anlage von Gehölzhecken

Am neu entstehenden Ortsrand im Nordwesten sollen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und als neue Lebensräume in den dort vorgesehenen "Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" naturnah zusammengesetzte und strukturierte Gehölze aufgebaut werden.

10.6 Pflege von Wiesen

Zur Erhaltung eines artenreichen Wiesenbestandes sind die Wiesenflächen der in der Planzeichnung als "Obstwiese" festgesetzten Bereiche ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

10.7 Ressourcenschutz

Das auf **Dachflächen anfallende Niederschlagswasser** der westlich und südlich der Erschließungsstraße "Steigäcker" liegenden Bauflächen ist in den nach I.9. festgesetzten offenen Entwässerungsgraben einzuleiten und über die nach I.10.8 festgesetzte Wiese mit Niederschlagswassermulde dem Vorfluter zuzuleiten.

Die Ausgestaltung des Anschlusses an den Entwässerungsgraben ist im Bauantrag darzustellen.

10.8 Wiese mit Niederschlagswassermulde

Die Wiese soll zunächst als Rückhaltung für nicht im Grabenverlauf versickertes Niederschlagswasser dienen. Dafür wird eine Geländemulde mit geringer Tiefe geschaffen, die periodisch überflutet sein wird. Diese Geländemulde ist über eine Rohrverbindung an den Vorfluter angeschlossen.

10.9 Minimierung der Versiegelung

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Parkplätze, Stellplätze, Aufstell- und Zufahrtsflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster, versickerungsfähiges Verbundpflaster o.ä.). Der für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche vorgesehene Bereich ist mit einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen und über die Ortskanalisation zu entwässern.

10.10 Zisternen

Bei Herstellung einer Zisterne auf dem Baugrundstück gilt:

- Auf den Grundstücken südlich und westlich der Erschließungsstraße "Steigäcker" (siehe Festsetzungen I. 10.7) ist der Überlauf der Zisterne an den offenen Entwässerungsgraben anzuschließen. Die Ausgestaltung des Anschlusses an den offenen Entwässerungsgraben ist im Bauantrag darzustellen.

- Auf allen anderen Grundstücken ist der Überlauf der Zisterne an die Grundstücksentwässerung anzuschließen.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die Gestaltung und die Bepflanzung der nachstehend aufgeführten Flächen sind die Darstellungen des in der Begründung zu diesem Bebauungsplan enthaltenen Grünordnungsplanes maßgebend.

11.1 Kinderspielplatz

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind giftige, gifthaltige und stachelige Pflanzen unzulässig. Baumpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern durchzuführen.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sowie die in den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorhandenen Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten bzw. entsprechend den Darstellungen des in der Begründung zu diesem Bebauungsplan enthaltenen Grünordnungsplanes zu ersetzen.

13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern an Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Böschungen auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten in einer horizontalen Tiefe von maximal 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler und 1,0 m vertikaler Tiefe vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO

14. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1,2, und 4 LBO

14.1. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadenbegrünungen und Wintergärten sind zulässig.

14.2. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit 35 - 45° Dachneigung auszuführen und mit rotonigen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Flachdächer auf Nebengebäuden und Garagen sind unzulässig.

14.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel sowie als giebelständige Gauben ab einer Dachneigung von 35° zulässig; Schleppgauben sind ab 38° zulässig. Gauben auf der jeweiligen Seite müssen gleich sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

- Abstand zur Traufe mindestens 0,6 m
- Abstand zum First mindestens 0,5 m
- Abstand vom Ortgang mindestens 2,0 m

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig.

14.4 Fassadengestaltung

Kunststoff, Asbest oder asbestersatzstoffhaltige Verkleidungen und Imitate sind nicht zulässig. Je Fassadenseite sind maximal zwei Materialien neben Türen und Fenstern je Gebäude zulässig.

14.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

14.6. Außenantennen

Pro Gebäude/Hausgruppe ist nur eine Außenantenne oder Parabolantenne in der Farbe des Daches zulässig (die Voraussetzungen dafür sind ggf. privatrechtlich zu regeln), sofern kein Anschluß an das Kabelnetz der TELEKOM oder eines anderen Unternehmens für Rundfunk und Fernsehempfang möglich ist.

14.7. Niederspannungsfreileitungen

Das Führen von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

15. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

15.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

15.2. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen können ausnahmsweise Stützmauern zugelassen werden, sofern diese eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

16. Garagen und Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, bei einer Wohnfläche von 50 m² bis 80 m² 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnfläche von über 80 m² 2 Stellplätze herzustellen.

HINWEISE

17. Unterbringung von Aushub

Bei der Realisierung des Baugebietes ist darauf zu achten, daß der Bauaushub innerhalb des Baugrundstückes bzw. des Baugebietes verbleibt.

18. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die bei der Bebauung der Grundstücke eventuell erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der angrenzenden Grundstücke sind zu beachten. Aushub ist auf dem Grundstück zu verwenden und einzubauen.

19. Schlußabnahme

Die Schlußabnahme soll erst erfolgen, wenn alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher gepflanzt sind.

20. Vermessungs- und 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 Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

21. Geologie

Die Festgesteine des Plangebietes neigen zur Verkarstung. Erdfälle und Bodensenkungen sind daher nicht auszuschließen. Aufgrund dieser geologischen Situation ist es empfehlenswert, auf der Grundlage einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einen statischen Nachweis zu führen und die Untergeschosse auszusteifen.

22. Bauantrag

Den Unterlagen zum Bauantrag sind von einem Vermessungsbüro gefertigte Geländeprofile beizufügen, die insbesondere darstellen:

- das bestehende und das geplante Gelände,
- die Anschlüsse an das Gelände der angrenzenden Grundstücke,
- die geplanten Gebäude sowie
- Aufschüttungen und Abgrabungen.
- für die Grundstücke westlich und südlich der Erschließungsstraße "Steigacker" der Anschluß der Dachflächen an den Entwässerungsgraben (siehe Festsetzung I.10.7).

23. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte Funde und Fundplätze entdeckt werden. Funde sind nach § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Rottenburg a.N., den 06.02.1996/13.06.1996/25.09.1996

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

proj_win/Horb/Betra/bp_steig/TF.DOC

anerkannt:

Stadtplanungs- und Hochbauamt
Horb a.N., den 25. Sept. 1996

Penck