

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 § 8 i.V.m. § 1 Abs. 1 5, 6, 9 und 10 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig
- Anlagen und Betriebsteile, für die eine Genehmigung nach den §§ 4 ff BImSchG i.V.m. § 2 der 4. BImSchV erforderlich ist, sind nur dann zulässig, wenn durch den Betreiber die Einhaltung der Grenz- und Richtwerte für Gewerbegebiete insbesondere der DIN 18005, der TA Luft sowie der VDI 2058 nachgewiesen wird.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit einem Produktionsbetrieb verbunden sind, ausschließlich die dort hergestellten Produkte veräußern und deren Verkaufsfläche die Produktionsfläche deutlich unterschreitet.
- die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen.

1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2 § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Lagerplätze sowie Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Ausnahmeweise zugelassen werden können:

- Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit einem Produktionsbetrieb verbunden sind, ausschließlich die dort hergestellten Produkte veräußern und deren Verkaufsfläche die Produktionsfläche deutlich unterschreitet.
- die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen.

1.3. **Fremdkörperfestsetzung § 1 Abs. 10 BauNVO**

Für die auf Fl.St.Nr. 1422/0 und 1426/1 vorhandenen und mit GEe 1/W sowie das auf Fl.St.Nr. 370 vorhandene und mit GEe 2/W gekennzeichnete Wohngebäude sind Erweiterungen um jeweils eine auf jeweils insgesamt zwei Wohneinheiten sowie bauliche Änderungen zulässig. Bei Erweiterung und baulichen Änderungen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 - 70 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten.

Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind nur entsprechend den Festsetzungen I.1.1. und I.1.2. zulässig; d.h. für GEe 1 W gilt dann die Festsetzung GEe 1 und für GEe 2 W die Festsetzung GEe 2.

1.4. **Dorfgebiet § 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO**

Nicht zulässig sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 sowie Abs. 3 genannten Nutzungen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

2.1. **Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse §§ 16 und 18 BauNVO**

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Höhe als oberste Außenwandbegrenzung (OAB) oder Traufhöhe (TH) über dem Bezugspunkt festgesetzt. Wohngebäude dürfen höchstens zwei Vollgeschosse aufweisen.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden dürfen technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde die Höhenfestsetzungen überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 von Hundert der Dachfläche einnehmen.

2.2 **Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB**

Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die jeweils talseitige Traufhöhe bzw. die oberste Außenwandbegrenzung des Gebäudes. Höhenbezugspunkt ist die bestehende Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Gebäudeaußenwand.

3. **Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) festgelegt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene

Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

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

Im GEE 1 und GEE 2 sind die baulichen Anlagen so zu errichten, daß die Außenwände parallel oder rechtwinklig zu einer Baugrenze errichtet werden.

Im GEE1 W, GEE 2 W und im MD ist bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen die Firstrichtung der vorhandenen bauliche Anlage zu übernehmen.

6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO**

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 der LBO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Zweckbestimmung der für diese Anlagen festgesetzten Flächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

7. **Anschluß der Bauflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Entlang der Neckarhauser Straße und entlang der K 4762 sind in der Planzeichnung Einfahrtsbereiche bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung der baulichen Anlagen und bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen oder der Landwirtschaft zuzuführen.

Neuanpflanzungen von Streuobstwiesen ("Obstwiese")

Entsprechend dem "Landespflegerischen Planungsbeitrag" sind auf den in Planzeichnung festgesetzten Bereichen Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und das Gelände als Wiesenfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Die Pflanzliste 9.4. Obstbäume ist zu beachten. Zur Erhaltung eines artenreichen Wiesenbestandes sind die Wiesenflächen zweimal jährlich zu mähen.

Klimaschutz

Die Dachflächen von Nebengebäuden sind dauerhaft zu begrünen.

Grundwasserschutz

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

Das auf Dächern anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung und/oder Brauchwassernutzung verwendet werden.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

9.1. Anpflanzung von Bäumen

Die Pflanzfläche (Wurzelraum) für Bäume und Sträucher muß mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Es sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen.

9.2. Flächen für Anpflanzungen

Pfg 1:

Die Fläche dient dem Sichtschutz und der Abpflanzung des vorhandenen Wohngebäudes zum gegenüberliegenden Gewerbebetrieb.

9.3. Fassaden

Geschlossene Wandflächen mit mehr als 10 m Länge und mehr als 2,5 m Höhe sind durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste zu begrünen. Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Wandfläche mit mehr als 2,5 m Höhe vor der Fassade ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen.

9.4. Pflanzliste

Bäume (Hochstämme oder Stammbüsche):

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roterle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbäume:**Apfel- Sorten:**

Rheinischer Winterrambour

Prinzenapfel

Landsberger Renette

Ontario

Harberts Renette

Boskoop

Salemer Klosterapfel

Jakobs Lebel

Birnen- Sorten:

Gellerts Butterbirne

Rote Regent

Stuttgarter Gaishirtle

Gute Luise

Gräfin von Paris

Grüne Jagdbirne

Esperens Herrenbirne

Grüne Magdalenbirne

Schweizer Wasser

Clairgeau`s Butterbirne

Bayrische Weinbirne

Sträucher (2 - 5 m hoch):

Haselnuß *Corylus avellana*

Kornellkirsche *Cornus mas*

Roter Hartriegel *Cornus sanguineum*

Weißdorn *Crataegus monogyna*

Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Schlehe *Prunus spinosa*

Faulbaum *Rhamnus frangula*

Hundsrose *Rosa canina*

Büschelrose *Rosa multiflora*

Kätzchenweide *Salix caprea mas*

Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Sträucher (bis 2 m Höhe):

Niedrige Heckenkirsche *Lonicera xylosteum* "Claveys Dwarf"

Purpurbeere *Symphoricarpos chenaultii*

Korallenbeere *Symphoricarpos orbiculatus*

Brombeere *Rubus fruticosus*

Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe):

Efeu *Hedera helix*

Kletterhortensie *Hydrangea petiolaris*

Mauerwein *Parthenocissus tricuspidata*

Kletterpflanzen (mit Kletterhilfe):

Anemonenwaldrebe *Clematis montana rubens*

Gemeine Waldrebe *Clematis vitalba*

Geisschlinge	Lonicera heckrottii
Immergrüne Geisschlinge	Lonicera henryi
Knöterich	Polygonum aubertii
Blaurebe	Wisteria sinensis

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

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden **Anpflanzungen**, die im zeichnerischen Teil festgesetzten **zu erhaltenden Bäume und Sträucher** sowie die vorhandenen Bäume und Sträucher in den **Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfb 1, Pfb 2)** sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entweder durch gleiche Arten oder entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen bis zu einer Breite von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton bis zu einer Breite von 0,3 m von der Straßenbegrenzungslinie aus und einer Tiefe bis zu 0,6 m Tiefe zulässig.

Zur Herstellung der Straßenbeleuchtung entlang der Straße "Veigelesgärten" sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen die dafür erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. Lampen, Kabeltrasse) bis zu einer Breite von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig.

Böschungen, Hinterbeton und Straßenbeleuchtung sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Baukörpergestaltung

Unzulässig sind:

Verblendungen der Fassaden mit Kunststoffmaterialien, Faserzement, Dachpappe, Metallblech oder Materialien, mit denen ein anderer Baustoff nachgeahmt wird (Fachwerkimitationen, Holzimitationen o.ä.)

Dachgestaltung

Zulässig sind

- a. Flachdächer bis zu einer Neigung von 5 Grad
- b. Pult-, Shed- und Satteldächer.

Bei Errichtung oder Erweiterung von Wohngebäuden ist die Dachform am Bestand anzulehnen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und begrünte Dächer sind zugelassen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i.S.d. § 2 LBO darstellen,
- Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Werbeanlagen dürfen max. 1,0 m hoch sein und max. 25 vom Hundert der straßenzugewandten Fassade lang sein.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i.S.d. § 2 LBO darstellen, als Hinweisschilder im Zufahrtsbereich des Betriebsgrundstückes bis zu einer Höhe von 2,0 m; das Hinweisschild darf eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten. Je Grundstück können bis zu zwei Hinweisschilder zugelassen werden.

3. Gestaltung der Stellplätze

Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind 10 v.H. der Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 m² vorzusehen.

Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 0,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, daß innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlußabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

4. Einfriedungen und Stützmauern

Zulässig sind:

- Lebende Einfriedungen (Hecken mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune) bis 2,0 m;
- Stützmauern bis zu 1,0 m Höhe über Gelände zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken.

Nicht zulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

5. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Vorgärten**

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Vorgartenzonen dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

6. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die bei der Bebauung der Grundstücke möglicherweise erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sind zu beachten.

HINWEISE

1. **Geländeverhältnisse**

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

2. **Bauunterlagen**

Dem Bauantrag sind beizufügen:

- **Freiflächengestaltungsplan** unter Berücksichtigung des Pflanzgebotes
- zwei **Geländeschnitte** über das Baugrundstück, denen neben den Höhen auch die Anpassung an die öffentliche Verkehrsfläche und die Nachbargrundstücke zu entnehmen sind.

3. **Bodendenkmalpflege**

Vorhandene Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, hinstorische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

4. Vermessungs- und Grenzzeichen

Sie sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt in Horb a.N. zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

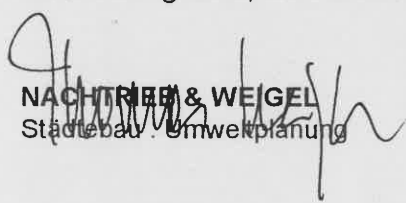
5. Bodenschutz

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

6. Baugrunduntersuchungen

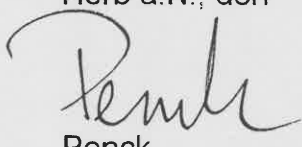
Der Festgesteinsuntergrund besteht aus dickbankigem, drusigen Dolomitstein des Oberen Muschelkalk und neigt zur Verkarstung. Erdfälle und Bodensenkungen sind daher nicht auszuschließen. Das Geologische Landesamt empfiehlt Baugrunduntersuchungen.

Rottenburg a.N., den 04.01.1995/01.06.1995/30.11.1995


NACHTRIEB & WEIGEL
Stadtplanung, Umweltplanung

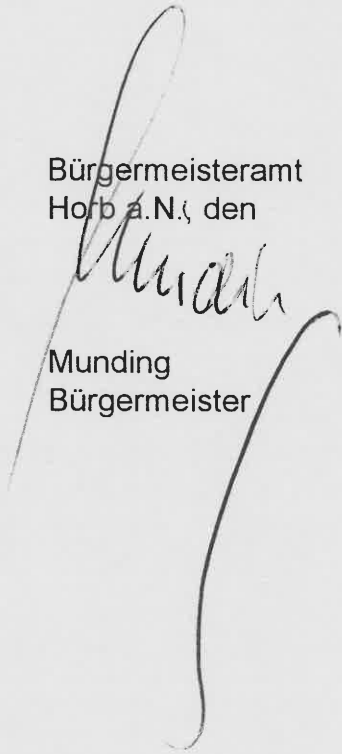
anerkannt:

Stadtplanungs- und Hochbauamt
Horb a.N., den


Penck

Horb/Betra/bp_veig/BGGESA.DOC

Bürgermeisteramt
Horb a.N., den


Munding
Bürgermeister