

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Gries III" in Horb am Neckar-Bildechingen

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 1986
2. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25. 08. 1987.
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 81) vom 30. 07. 1981.
5. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. 11. 1983, geändert durch Gesetz vom 01. 04. 1985.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

- Die unter § 3 (3) aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Die unter § 4 (3) aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- Die unter § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 aufgeführten Anlagen und Betriebe sind nicht zulässig
- Die unter § 6 (3) aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Die unter § 8 (3) Nr. 1 aufgeführten Ausnahmen sind zulässig.
- Die unter § 8 (3) Nr. 2 und 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die Fläche der bestehenden Straßenmeisterei ist entsprechend § 11 (1 + 2) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Straßenmeisterei festgesetzt.

2. Neben- und Versorgungsanlagen (§ 14 BauNVO)

- Nebenanlagen nach § 14 (1) sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern sie pro Grundstück in ihrer Summe eine Grundfläche von 12 m² und 30 m³ umbauten Raum und eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig
- Versorgungsanlagen nach § 14 (2) sind zulässig.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§ 12 BauNVO und § 73 LBO)

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
- Offene und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Auf ebenerdigen, nicht überdeckten Stellplätzen ist bei mehr als drei Stellplätzen mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum je vier Stellplätze zu pflanzen.
- 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.
- Offene und überdachte Stellplätze müssen eingegrünt werden.
- Die Versiegelung der Stellplatzgrundfläche und der Garageneinfahrten ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- 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)

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel höchstens 0,30 m über Oberkante gewachsenes Gelände, gemessen in der Mitte der Fassade des Gebäudes, liegen.
- 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	11,00 m.

In Einzelfällen sind Ausnahmen von den zwei vorgenannten Regelungen bis zu 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)

- Die im Lageplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nach Abschluß der Bauarbeiten mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Zur freien Landschaft hin sind die Baugrundstücke mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Hecken einzupflanzen. Die Bepflanzung ist nach Abschluß der Bauarbeiten unverzüglich herzustellen und dauernd zu unterhalten.
- Auf dem Gelände der Straßenmeisterei ist die vorhandene Bepflanzung außerhalb der überbaubaren Fläche zu erhalten.

7. Anschluß an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Zufahrten und Zugänge zur B 14 sind nur über die Mühlenbergstraße zulässig.
- Die Baugrundstücke entlang der B 14 sind auf dieser Seite tür- und torlos einzufrieden.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- Flächen für Stützmauern und Böschungen, die für die Herstellung der Verkehrsfläche erforderlich sind, sind im Erschließungsplan dargestellt.

Der Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und -neigung

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 46° auszuführen.
- Die Dächer der Nebenanlagen, Garagen und Betriebsgebäude sind als geneigte Ziegeldächer in Form von Pult- oder Satteldächern auszuführen.
- Die Garage kann, falls sie als Terrasse genutzt oder begrünt wird, mit einem Flachdach versehen werden.
- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
- Zur Angleichung an eine bestehende Nachbarbebauung kann gestattet oder verlangt werden, die dort vorhandene Dachneigung zu übernehmen.

2. Dachaufbauten und -einschnitte

- Dacheinschnitte sind nicht zulässig
- Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig.
- Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist zu erhalten. Art, Größe und Anzahl der Gauben sollen sich der Gesamtfläche unterordnen.
- Einzelgauben und gekoppelte Gauben sind zulässig, wenn sie das Bild der geschlossenen Dachfläche nicht beeinträchtigen. Die lichten Fensteröffnungen sollen das Maß von 0,90 x 1,20 m (stehendes Rechteck) nicht überschreiten. Kommen mehrere Einzelgauben vor, sollten diese mit der Fensterachse der Fassade korrespondieren.

Ein Dachstreifen von mind. 1,50 m muß als Abstand zu Gaube und First eingehalten werden, ein Dachstreifen von mind. 2,0 m als Abstand vom Ortgang.

- Dachgauben und liegende Dachfenster sind nicht nebeneinander zugelassen.

3. Dachdeckung und Fassadengestaltung

- Als Dacheindeckung sind für alle geneigten Dächer nur rotbraune bis braune Dachziegel zugelassen.
Es wird empfohlen, Tonziegel zu verwenden.
- 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.
- 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.
- Fassadenbegrünungen bedürfen keiner Genehmigung und sind wünschenswert.

4. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Flächengröße von 2,0 qm nicht überschreiten.

5. Gebäudefarbgebung

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

6. Antennen

- Die Errichtung von mehr als einer Antenne pro Gebäude ist im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Bei Mehrfamiliengebäuden ist für jeden Wohnungsinhaber eine Anschlußmöglichkeit zu gewährleisten. Die Errichtung von Unterdachantennen bleibt den Gebäudeinhabern unbenommen.

7. Einfriedungen

- Einfriedungen von Grundstücken an Vorgartenflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig
- Die Einfriedung von Grundstücken außerhalb von Vorgartenflächen an Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 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.
- Mülltonnenplätze und Müllcontainerplätze sind einzufrieden oder so anzulegen, daß sie von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

8. Grundstücksgestaltung

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

D WEITERE HINWEISE

1. Wassergefährdende Flüssigkeiten

Wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten sind nur in oberirdischen Tanklagerungen (Kellerlagerung) nach den Bestimmungen der VLwF zu lagern.

2. Abwässer

Sämtliche im Plangebiet anfallende Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

3. Baugrunduntersuchung

Im Baugebiet besteht eine potentielle Erdfallgefährdung. Bei größeren Bauvorhaben ist eine Baugrunduntersuchung notwendig

4. Denkmalschutz

Bodenfunde bei Ausgrabungsarbeiten im Planungsbereich sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt - Außenstelle Karlsruhe - zu melden. Das Verschweigen eines Fundes ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz (§ 27 DSchG).

5. 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.

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. Schalltechnische Orientierungswerte lt. DIN 18005 Teil 1

	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Reines Wohngebiet	50 dB	35 dB
Allgemeines Wohngebiet	55 dB	40 dB
Mischgebiet	60 dB	45 dB
Gewerbegebiet	65 dB	50 dB

8. Die Schallemission 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.

9. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt möglicherweise noch im Einzugsbereich für den Tiefbrunnen Neckartal der Nordstetter Gruppe. Vorsorglich müssen hier Schutzbestimmungen der Schutzzone III B angewendet werden.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 24. 07. 1990
Stadtplanungs- und Hochbauamt
im Auftrag

Trienekens
Trienekens

Anerkannt:
Horb a. N., den
Bürgermeisteramt
in Vertretung

Munding
Munding

16/3 92.