

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT

3A



ORTSTEIL DETTENSEE

BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSSGARTEN III "

CARL GRIESER, RBM
FREIER ARCHITEKT

KLOPSTOCKSTR. 57
70193 STUTTGART
TEL. 0711 - 634850

genehmigtes Exemplar

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan "Schloßgarten III"

Horb a.N.-Dettensee

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1990 (BGBl. I S.127)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1+6 BauNVO §§ 1-15 BauNV

1.1 WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude/Einzelgrundstück zulässig.

1.2 MD = Mischdorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Nicht zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten.

1.3 Auf der privaten Grünfläche 1 dürfen der Landwirtschaft dienende Gebäude (keine Wohngebäude) bis 50 qm Grundfläche pro Grundstück errichtet werden.

1.4 Kleintierhaltung ist generell zulässig, nicht jedoch in gewerblichem Umfang.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in obersten Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der GFZ nicht mitzurechnen. Dies gilt auch für Garagen in Vollgeschossen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundflächenzahl nur für begrünte Stellplätze ("car ports") und mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellte offene Stellplätze sowie für in gleicher Art hergestellte Zufahrten um bis zu 25 % überschritten werden.

3.0 BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

o = offene Bauweise

E/D = offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser

D/H = offene Bauweise, nur Hausgruppen (mind. 3 Häuser oder Doppelhäuser)

Sofern auf dem Nachbargrundstück auf die Grenze gebaut wird, ist an dieses Gebäude mit der gleichen Dachneigung und gleicher Traufhöhe anzubauen.

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Baugrenzen an der der Verkehrsfläche abgewandten Seite dürfen ausnahmsweise bis 20 m² Fläche und 3 m Tiefe überschritten werden, sofern die der Strasse zugewandte Seite als Baulinie festgelegt ist.

5.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.

6.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 Abs. 6 BauNVO

6.1 Garagen gem. § 2 Abs. 7 Satz 2 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen direkt hinter der der öffentlichen Erschließungsfläche zugewandten Baulinie/Baugrenze und auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen (Ga/St) zulässig.

6.2 Die ausgewiesenen Flächen für offene Stellplätze und begrünte Stellplätze (car ports) können bei anderer Grundstückseinteilung verschoben werden. Ihre Breite zur öffentlichen Verkehrsfläche ist pro Grundstück auf maximal 5 m begrenzt (behindertengerecht ausnahmsweise 6 m). Sie dürfen nicht eingefriedet werden.

7.0 NEBENANLAGEN

§ 23 Abs. 5 BauNVO

7.1 Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise können, jeweils eine pro Grundstück, zugelassen werden Pergolen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und Gewächshäuser bis 15 m² Grundfläche sowie "Gerätehäuser" bis 10 m³ umbautem Raum. Zisternen zum Auffangen der Dachentwässerung sind unter der Geländeoberfläche zulässig.

7.2 Auf den als private Grünfläche festgelegten Flächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

8.0 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
in Verb. mit § 73 LBO

Freileitungen sind nicht zulässig.

9.0 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG

9.1 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Wohnstraßen/Wohnwege festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr mit Gleichberechtigung für PKW, Fußgänger und Radfahrer.

9.2 Auf den Verkehrsgrünflächen entlang der Nellenburgstr. ist die Führung eines offenen Wasser-/Entwässerungsgrabens, südlich der Einmündung der Adam-Keller-Str. zusätzlich Versickerungsflächen, zulässig.

9.3 ZU- UND AUSFAHRTEN

Zufahrten zu Grundstücken über mit Zufahrtsverbot belegten Linien, sowie über öffentl. Stellplätze sind nicht zulässig.

10.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die im Plan eingetragene Trafostation ist dauerhaft einzugrünen (heimische Arten).

11.0 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Auf den, im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung sind Containerstandorte für das Sammeln von Recyclingprodukten zulässig.

12.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung im Bebauungsplan als Spielplatz mit Spielgeräten bis 2,5 mh, Spielflächen, Wasserflächen und Aufenthaltsflächen festgesetzt.

13.0 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13.1 Leitungsrecht

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Horb. Das Recht ist auf andere Versorgungsträger übertragbar.

14.0 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

14.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäume) zu bepflanzen. Diese und sonstige vorhandene Bäume außerhalb der Bauflächen sind zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

- 14.2 Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Flächenpflanzbindung, Flächenpflanzgebot) sind durchgehend auf die gesamte Länge Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher jeweils entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen und zu erhalten.

Je angefangene 50 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

Vorhandene Bäume und Sträucher sowie die bodennahe Vegetation sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang neu zu pflanzen.

- 14.3 Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zur Erhaltung von Pflanzen (Flächenpflanzbindung) sind alle vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die bodennahe Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang neu zu pflanzen.

Alle vorhandenen Bäume außerhalb der tatsächlich von Gebäuden überbauten Flächen sowie eines Abstandes von maximal 3 m um diese herum sowie außerhalb von zulässigen und ausgeführten Zufahrten, Stellplätzen und öffentlichen Straßen/Verkehrsmischflächen/Wegen sind zu erhalten und zu pflegen.

- 14.4 Die im Plan dargestellten Hecken entlang der Erschließungsflächen sind als geschnittene Laubhecken in der Höhe 1,0 m bis 1,5 m zu pflanzen und zu erhalten. Sie dürfen neben den Unterbrechungen für Zufahrten, für anders liegende notwendige Grundstückszufahrten und Hauszugänge im kleinstmöglichen Maß unterbrochen werden.

15.0 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 15.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen bis zu einer horizontalen Tiefe von maximal 4,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Aufschüttungen zum Ausgleich der Flächen sind zulässig.

- 15.2 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe und 0,6 m vertikaler Tiefe zulässig.

Der Hinterbeton sowie die Böschungen sind von den jeweiligen Eigentümern zu dulden.

16.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

§ 9 Abs. 2 BauGB

- 16.1 Im Anschluß an Gebäude dürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von maximal 0,7 m - gemessen von der bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenwand - nicht überschreiten.
- 16.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen dürfen max. 0,3 m - gemessen von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche an der höchsten Stelle am Schnittpunkt mit der Außenwand - über der natürlichen Geländeoberfläche an dieser Stelle liegen.
- 16.3 Sockel - gemessen von der EFH bis zum natürlichen/neuen Gelände dürfen 1,4 m nicht überschreiten. In diesem Fall sind auch höhere als im Pt. 16.1 angegebene Anschüttungen zulässig bzw. gefordert.
- 16.4 Veränderungen des natürlichen Geländes in Form von Aufschüttungen und/oder Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zur Herstellung von ebenen Sitzplätzen, bis 20 qm im Anschluss an Gebäude zulässig.
Der Fuß von Aufschüttungen bzw. die Oberkante von Abgrabungen muß von Nachbargrundstücken bzw. öffentl. Flächen min. 1,0 m Abstand einhalten.
- 16.5 Bei zweigeschossigen Gebäuden dürfen Untergeschosse nicht mehr als 0,7 m über das natürliche oder künstliche Gelände hinausragen.
Ausnahmsweise sind dazu auch höhere Aufschüttungen als in 16.1/16.4 vorgeschrieben/zulässig.
- 16.6 Der im Plan bezeichnete Bereich für Aufschüttungen kann bis auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen angefüllt werden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51), § 9 Abs. 4 BauGB.

1.0 DACHGESTALTUNG

1.1 DACHFORM

- Als Dachform sind zweiseitig gleich geneigte Dachflächen als Satteldächer zulässig. Nicht zulässig sind Walmdächer und Krüppelwalmdächer.
- Garagen und Versorgungsanlagen sind mit zweiseitig, in der Dachneigung des Hauptgebäudes geneigten Dächern, zu versehen, es sei denn, sie werden als Terrassen genutzt. Ausnahmsweise kann bei ans Gebäude angebauten Garagen (Traufe) auch eine niedrigere Dachneigung zugelassen werden.
- Nebendächer an der Fassade sind nur als Vordächer über Hauseingängen zulässig.

1.2 DACHNEIGUNG

Dachneigungen sind entsprechend dem Einschrieb im Bauungsplan auszuführen.

1.3 DACHDECKUNGSMATERIAL

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel und ausnahmsweise Glas auf höchstens 1/3 der einzelnen Dachfläche zulässig.

Bei Dachaufbauten sind ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig, ausgenommen asbest-/asbestersatzstoffhaltige Stoffe sowie Kunststoffe.

1.4 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE UND DACHFLÄCHENFENSTER

- Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Von der Traufe zur Gaube und von der Gaube zum First muß ein Abstand von mind. 1,5 m, vom Ortgang von mind. 2 m eingehalten werden. Gauben auf der jeweiligen Seite müssen gleich sein.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Es sind auf einer Seite entweder Dachflächenfenster oder Gauben zulässig.
- Als Dachflächenfenster sind dachebene Hochformate zu verwenden. Die Gesamtbreite darf 1/3 der jeweiligen Dachseite, die Zahl der Formate auf einer Seite zwei, nicht überschreiten.

2.0 GEBÄUDEHÖHEN

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>	<u>maximale Traufhöhe</u>	<u>maximale Firsthöhe</u>
Z = I	3,0 Meter	9,0 Meter
Z = II	6,0 Meter	12,0 Meter

Die Trauf- und Firsthöhe ist auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bezogen.

Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden. Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauflänge ausgenommen.

3.0 FASSADENGESTALTUNG

Kunststoff-, asbest-/asbestersatzstoffhaltige Verkleidungen und Imitate sind nicht zulässig.

Je Fassadenseite sind 2 Materialien, maximal jedoch 3 Materialien neben Fenstern und Türen je Gebäude zulässig.

4.0 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 2/3 begrünt werden.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen/Wegen und auf Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig als geschnittene belaubte Hecke und 1,0 m als stehender Holzlattenzaun und als Maschendrahtzaun mit einer dauerhaften Vorpflanzung zur öffentlichen Verkehrsfläche in mindestens gleicher Höhe. Sockel an Einfriedungen sind nicht zulässig (siehe auch Pt. 14.4).

Stützmauern sind - sofern nicht vorgeschrieben - bis max. 0,7 m Höhe zulässig und entlang öffentlicher Erschließungsflächen um mind. das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen. Betonmauern sind zu stocken oder zu begrünen.

5.0 AUSSENANTENNEN

Pro Gebäude/Hausgruppe/Doppelhaus ist nur eine Außenantenne/Antennenschüssel in der Farbe des Daches zulässig. (Die Voraussetzungen dafür sind gegebenenfalls privatrechtlich zu regeln.)

6.0 ABFALLBEHÄLTER

Sie sind einzugrünen bzw. der Sicht von öffentlichen Verkehrs-/Gehflächen aus zu entziehen.

III HINWEISE

1.0 GELÄNDESCHNITTE

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte (längs und quer) mit eingetragener Erdschoßfußbodenhöhe, bestehendem Gelände und best. Bepflanzung über das Bau- grundstück beizufügen.

2.0 MUTTERBODEN

§ 202 BauGB

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern, auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

3.0 FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

Im Bauantrag müssen die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden und Dächer erkenntlich sein.

4.0 UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Im Bereich unterirdischer Leitungsführungen sind Pflanzungen mit einer Wurzeltiefe von mehr als 20 cm nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

5.0 BEFESTIGUNGEN

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sollten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden.

Im Anschluß an die öffentlichen Flächen sind nur quadratische und rechteckige Pflastersteine und Platten empfohlen.

Auf wasserdurchlässigen Belägen dürfen z.B. Autos nicht gewaschen und gewartet werden.

6.0 VERKEHRSFLÄCHEN

Die dargestellte Aufteilung in Grünflächen/Parkeerungsflächen und Flächen vornehmlich zum Fahren und zum Gehen ist allgemeine Richtlinie für den Ausbau und nicht verbindlich.

7.1 VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und soweit erforderlich unter den erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten.

Die Sicherung von gefährdeten Grenz- und Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Staatl. Vermessungsamt in Horb a.N. zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

- 7.2 Die Bezeichnung der Flurstücke und Grenzen entspricht nicht dem derzeitigen Rechtszustand, da das Flurbereinigungsverfahren "Dettensee - Mühringen" noch nicht rechtskräftig ist.

8.0 ERSCHLIESSUNGSPLAN

Der Plan zur Erschließung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9.0 GESTALTUNGSPLAN

Der Gestaltungsplan gibt Hinweise zur baulichen Gestaltung.

10.0 ZISTERNEN/DACHENTWÄSSERUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Dachentwässerung soll über Zisternen (z.B. zur Gartenbewässerung) mit mind. 5 m³ (1 m³ pro ca. 50 qm Dach) Füllmenge erfolgen. Der Überlauf erfolgt in die öffentliche Kanalisation.

Sofern entlang der Nollenburgstrasse ein offener Wassergraben angelegt wird soll die Dachentwässerung der angrenzenden Gebäude direkt in diesen erfolgen.

Zum Schutz des Grundwassers sind die Zisternen dicht auszuführen. Ihre Tiefe darf die Gründungstiefe des Hauses nicht unterschreiten. Das Wasser sollte nur zur Gartenbewässerung verwendet werden, als Brauchwasser (z.B. Toiletten), ist ein 2. Grauwassersystem notwendig.

- 11.0 Die Plangebiete befinden sich innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes der Egels- talquelle.

Die Auflagen und Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 18.06.1984 sind zu beachten.

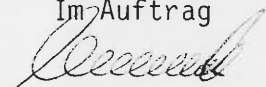
- 12.0 Zum Schutz des Grundwassers dürfen wassergefährdende Stoffe z.B. Heizöl nur oberirdisch (Kellerlagerung) gelagert werden.

- 13.0 Auf Grund der geologischen Situation wird die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 14.1 Baugesuche an der Schlossgartenstr. sind dem Landesdenkmalamt zur Verfügung zu stellen.
- 14.2 Werden bei Baumassnahmen Bodendenkmale/archäologische Funde angeschnitten/gefunden so ist der Bau sofort bis auf weiteres einzustellen und das Landesdenkmalamt/Polizei zu benachrichtigen. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit bestraft (§ 20 DSchG).
- 15.0 Südlich des Baugebietes befindet sich die Bundesautobahn. Lärmschutzmassnahmen an der Autobahn sind nicht vorgesehen.
Bei Bedarf sind sie individuell an/im Haus vorzunehmen.

Aufgestellt: Stuttgart, den 03.04.1992 - C. Grieser -
Ergänzt : Stuttgart, den 12.11.1992/30.03.93 - C. Grieser -
geändert: Stuttgart, den 05.01.1994



Anerkannt!
Horb a.N., den 10.01.1994
Bürgermeisteramt
Im Auftrag



Kronenbitter