

Bebauungsvorschriften

(Textteil)

zum Bebauungsplan "Schloßgarten II"

in Horb a.N.-Dettensee

A RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.) § 2 und § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S.341) (BBauG).
- 2.) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl.I. S. 1237) (BauNVO).
- 3.) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl.I.S. 21).
- 4.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 108), geändert durch VO vom 16.3.1965 (GBI.S. 62).
- 5.) § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 351) (LBO).

B FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung der Begrenzung und der Art der einzelnen Baugebiete ist im Lageplan ausgewiesen.

§ 2 Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4-6 BauNVO sind nicht zugelassen.
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

- 1.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2.) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan ausgewiesen.
- 2.) Die Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan, differenziert, entweder "zwingend" oder als "Höchstgrenze" ausgewiesen.
- 3.) Im Hanggelände ist nach § 17 Abs. 5 BauNVO ein weiteres Vollgeschoß zugelassen, wenn dadurch die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird.
- 4.) Die Vorschriften des § 17 BauNVO bleiben unberührt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 Bauweise

- 1.) Die Bauweise ist im Lageplan wie nachfolgend festgesetzt:
 - o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - b = besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
d.h. offen, jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Hauptgebäude, ohne Grenzabstand an die durch das Gebäudeschema bestimmte Eigentumsgrenze zu erstellen.
- 2.) Für die Firstrichtung der Gebäude ist die Eintragung im Lageplan (Gebäudeschema und Richtungspfeil) maßgebend.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.) Die überbaubare Grundstücksfläche, begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen, ist aus dem Lageplan grafisch zu entnehmen.

- 2.) Verändern sich durch Neuvermessungen die geplanten Grenzen geringfügig, so rückt die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend mit.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstand

- 1.) Bei offener Bauweise gelten die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände der LBO.
- 2.) Bei besonderer (abweichender) Bauweise ist Grenzbau, nach dem Gebäudeschema, zwingend festgesetzt.
Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 8 Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Sockelhöhe der Gebäude (EFH) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf, vom natürlichen Gelände aus, höchstens betragen:
bei ebenem Gelände mit Gebäuden mit 1 Vollgeschoß max. 0,70 m
bei ebenem Gelände mit Gebäuden mit mehreren Vollgesch. max. 0,35 m;
bei geneigtem Gelände mit Gebäuden mit 1 Vollgeschoß bergseitig max. 0,40 m
bei geneigtem Gelände mit Gebäuden mit mehreren Vollgeschossen bergseitig max. 0,10 m.
Zum Nachweis der Sockelhöhe sind in den Bauvorlagen entlang den beiden Gebäudeseiten Schnitte über das bestehende und geplante Gelände, entsprechend der Bauvorl.VO., darzustellen. In denselben muß die Lage und Höhe der geplanten Gebäude, der Verkehrsflächen und der Entwässerung eingetragen sein (siehe auch § 19).
- 2.) Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im Lageplan festgesetzt. Bei Hausgruppen und im Anschluß an bestehende Gebäude ist die Dachneigung anzugleichen.
- 3.) Ein Kniestock mit max. 0,50 m ist nur bei eingeschobigen Gebäuden zulässig.
- 4.) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Dacheinschnitte sind möglich.
- 5.) Walmdächer sind bei größeren Baugrundstücken zugelassen.

§ 9 Nebengebäude

- 1.) Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2.) Nebengebäude müssen eingeschößig erstellt werden, Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 10 Überdachte Stellplätze und Garagen

- 1.) Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Lageplan ausgewiesenen Garagenflächen zugelassen. Grundsätzlich sind dieselben nicht freistehend zu errichten, sondern sie sind im Hauptgebäude unterzubringen oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen.
- 2.) Garagen als Grenzbauten sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder als gemeinsame Doppelgaragen zulässig.
- 3.) Die Überbauung des Vorgartens ist nur mit gemeinsamen Doppelgaragen, bei Einhaltung eines Straßenabstandes von 5,00 m möglich.
- 4.) Freistehende Garagen sind mit einem Flachdach (0-5°) zu versehen und einer Gebäudehöhe zwischen 2,50-3,00 m zu erstellen.

§ 11 Einfriedungen

- 1.) Bei Ausführung einer Einfriedung, entlang öffentlicher Straßen und Plätze, sind die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Diese Einfriedungen bzw. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Im Bereich der Flachdachgruppe sind entlang der Verkehrsflächen keine Einfriedungen zulässig.
- 2.) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Privatgrundstücken, die höher als die Verkehrsflächen liegen, sind genügend hohe Stützmauern aus gestocktem Stahlbeton oder Beton zu errichten, um die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze usw.) vor herabfallendem Erdreich zu schützen.

§ 12. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 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.

- 2.) Vorplätze und Stellplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 3.) Abfahrtsrampen für Kellergaragen sind nur bis zu einer max. Ausgrabungshöhe von 0,80 m zulässig.

§ 13 Gebäudefarbgebung

Die Gebäudefarbgebung hat in einem hellen Farbton zu erfolgen. Die Farben dürfen aber nicht grell und aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

V. Weitere Festsetzungen

§ 14 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Der vorhandene Bewuchs (größere Bäume) ^{ist} ~~sind~~ möglichst zu erhalten.

§ 15 Grundstücke zur Freihaltung

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung frei zu halten.

§ 16 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

§ 17 Antennen

Außenantennen sind nicht zulässig. Bei größeren Gebäudegruppen, besonders bei Flachdachgeb., sind Sammelantennen zu erstellen.

§ 18 Zugänglichkeit

Die Gebäude entlang der K 4767 erhalten keinen unmittelbaren Zugang zu dieser Straße. Sie sind durch einen Zaun ohne Tür und Tor von dieser klassifizierten Straße abzugrenzen.

§ 19 Absteckung der Neubauten und Bauvorlagen

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen. In den Bauvorlagen sind die Gebäudeschnitte entsprechend der BauVorl.VO. darzustellen. (siehe auch § 8).

§ 20 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht der im Lageplan einbandierten Fläche von ca. 4,8 ha.

§ 21 Ausnahmen und Befreiung

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

§ 22 Denkmalschutz

Sollten bei Ausgrabungsarbeiten im Planungsbereich Funde getätigt werden, so ist unverzüglich das Landesdenkmalamt -Außenstelle Karlsruhe- zu benachrichtigen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1.) Der Staubgehalt der Abluft von Sieb-, Zerkleinerungs- und Abfüllanlagen oder ähnlichen Emissionsquellen darf im Dauerbetrieb 150 mg/Nm³ nicht überschreiten. Im übrigen sind für den Staubgehalt die Richtwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 8.9.64 (Gem.Ministerialblatt des Bundesministeriums des Inneren S. 433) zu berücksichtigen. Der Grauwert von Rauchfahnen aus Feuerungen muß heller sein als der Wert der Nr. 2 der Ringelmann-Skala.

2.) Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen auf Nachbarn oder Dritte nur bis zu folgenden Immissionsrichtwerten einwirken:

a) Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	70 dB (A)
b) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	tags 65 dB (A)
	nachts 50 dB (A)
c) Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	tags 60 dB (A)
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	nachts 45 dB (A)
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	
d) Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	tags 55 dB (A)
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	nachts 40 dB (A)
e) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	tags 50 dB (A)
	nachts 35 dB (A)
f) Kurgebiet, Klinikgebiet (§ 11 BauNVO)	tags 45 dB (A)
	nachts 35 dB (A).

Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen Wohnungen, die mit den Anlagen verbunden sind, tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschreiten. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 7.00 Uhr. Die Festsetzung des Beurteilungspegels erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16.7.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.7.1968).

- 3.) In dem Gebiet des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Anlagen im Sinne des § 16 der Gewerbeordnung nicht genehmigt, ausgenommen Feuerungs- und Müllverbrennungsanlagen.
- 4.) Im Bereich von Vermessungspunkten, ist, vor Beginn von Baumaßnahmen, beim Staatl. Vermessungsamt Horb, Antrag auf Versicherung dieser Punkte zu stellen.
- 5.) Entlang der in den Gärten vorgesehenen Kabeltrassen der Deutschen Bundespost sind vor Abschluß dieser Verlegungsarbeiten keine Bepflanzungen durchzuführen und keine hochwertigen Oberflächen aufzubringen. Dies gilt für fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Danach werden die Kabeltrassen bei Durchführung der Arbeiten den örtlichen Gegebenheiten angepaßt. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Kosten des Grundeigentümers im Benehmen mit dem zuständigen Fernmeldebaubezirk ein PVC-Rohr auslegen zu lassen, in dem später die Kabel eingezogen werden können.
- 6.) Im gesamten Plangebiet dürfen keine Abwasserversickerungen erfolgen und wassergefährdende Flüssigkeiten und Stoffe dürfen nur in oberirdischen Tanklagern (Kellerlagerungen) gelagert werden.

Aufgestellt:

Horb a.N., den 5. September 1974

In Vertretung
Amis

Bürgermeisteramt

Ch.