

**GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
"GASSENÄCKERLE"  
in Horb a. N., Stadtteil Dettensee**

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

21.11.2012

**Büro Gfrörer**  
Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Straße 23-25  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

**Grosse Kreisstadt Horb am Neckar, Stadtteil Dettensee  
Landkreis Freudenstadt**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
"GASSENÄCKERLE"**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010
- (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010, S. 416)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.Mai 2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 09. Mai 2009.

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

#### 1 GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

#### 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

##### 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Die Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

#### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Höchstens: wie in der Planzeichnung eingetragen und durch Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) sowie durch Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der Gebäude in der Nutzungsschablone bestimmt.

Hinweis: Bei den in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächenzahlen handelt es sich jeweils um Höchstmaße, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

#### 4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den gesamten Bereich wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

#### 5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) ist im Lageplan als absolutes Maß in m ü.NN zwingend festgesetzt. Abweichungen sind zulässig um +/- 50 cm.

#### 6 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung mit Angaben zur maximalen Traufhöhe (TH max) bzw. der maximalen Gebäudehöhe (GH max) über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Traufhöhe ist wie folgt definiert:

- Für Satteldach (SD) und Walmdach (WD) durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut,
- Für Pultdach (PD) durch den tiefer liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:

- Für Satteldach (SD) und Walmdach (WD) durch die Oberkante Firstziegel,
- Für Pultdach (PD) durch den höher liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

**7      STELLUNG DER GEBÄUDE**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude ist freigestellt.

**8      NEBENANLAGEN**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist pro Baugrundstück eine Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 40 cbm zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie auf der gesamten Grundstückslänge unzulässig.

**9      GARAGEN**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Garagen sind ohne Volumenbegrenzung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m freihalten.

**10     STELLPLÄTZE**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Belagsausbildung hergestellt werden.

**11     VERKEHRSFLÄCHEN**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:

- Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) und Stützmauern in einem Streifen bis 5,0 m Breite,
- Hinterbeton für Randeinfassungen in einem Streifen bis 0,3 m Breite und bis 0,6 m Tiefe ab Oberkante Straße,
- Verkehrszeichen in einem Streifen bis 1,0 m Breite,
- alle für die Beleuchtung der Flächen erforderlichen Einrichtungen wie Lampen, Schaltkästen, Kabeltrassen ect. in einem Streifen bis 0,5 m Breite.

Gemessen wird jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

**12     GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Welleweg verlaufen Versorgungsleitungen für Gas und Strom. Diese tangieren in Teilbereichen auch die privaten Grundstücksflächen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind entsprechende Leitungsrechte eingetragen. Die mit Leitungsrecht belegten Flächen dürfen nicht überbaut werden.

## **13 OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG (REGENWASSERBESEITIGUNG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

### **13.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen- und PKW-Stellplätzen ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Nicht versickerbare Niederschlagswässer sind gepuffert dem Mischwasserkanal zuzuleiten.

Bei der Anlage der Versickerungsmulden sind bezüglich Gestaltung und Bemessung die Vorgaben des Versickerungsgutachtens für das Flurstück 250/1 (Büro Reichel, 31.08.2012) zu berücksichtigen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass bis auf / in die angewitterten Feinsandsteine des Lettenkeupers ausgekoffert wird. Lehme oder Verwitterungsmergel müssen komplett ausgeräumt werden, da diese nicht sickertfähig sind. Gegebenenfalls ist die Mulde bis Unterkante des Mutterbodens mit sickertfähigem Kiessand 0/16 bis 0/32 oder mit Flusssand 0/4-0/6 aufzufüllen. Das Versickerungsgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für Flurstück Nr. 224 ist ebenfalls ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten vorzulegen, sobald ein konkretes Bauvorhaben geplant ist.

### **13.2 Errichtung von Zisternen**

Sollte eine Versickerung technisch nachweislich nicht möglich sein, so ist eine Zisterne vorzusehen. Pro Baugrundstück ist dann der Einbau einer Zisterne mit einem kombinierten Rückhalte- und Speicherraum vorgeschrieben. Rückhalte- und Speicherraum müssen jeweils min. 3,0 m³ Volumen aufweisen (zusammen somit mind. 6,0 m³). Das im Rückhalteraum gespeicherte Wasser ist zeitverzögert über eine Ablaufdrossel an den Kanal abzugeben, so dass Hochwasserspitzen reduziert werden. Die Abflussleistung der Drosselleitung darf max. 1,0 l/s betragen. Das im Speicherraum gesammelte Wasser kann als Brauch- oder Gießwasser verwendet werden. Der Zisternenüberlauf ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen. Auf das Merkblatt des Gesundheitsamtes Freudenstadt zur Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser wird hingewiesen.

### **13.3 Sonstige Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung**

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden.

Niederschlagswässer von sonstigen Flächen sowie das häusliche Schmutzwasser sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

## **14 FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) siehe Planeintrag**

zulässig für die festgesetzten Obstbaumpflanzungen sind sämtliche ortsüblichen und bewährten Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume sowie die Pflanzung von Wildobstbäumen wie z.B. *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Pyrus pyrausta* (Holzbirne) oder *Malus silvestris* (Holzapfel).

Die erforderlichen Obstbaumpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind parallel bzw. spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauausführung umzusetzen. Nach der Pflanzung ist ein Pflegeschnitt über mindestens 15 Jahre sicherzustellen.

Die als Pflanzbindungen dargestellten Bäume sind zu erhalten und ggf. wieder artentsprechend zu ersetzen.

Erforderliche Rodungen von Obstbäumen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. - 01.03. durchgeführt werden.

## II. HINWEISE

### 1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

### 2. Bauvorlagen und Abstecken der Neubauten

(§ 59 Abs. 3+5 LBO und § 6 Abs. 2 Nr. 2+3 LBOVVO)

Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Schnitten und Ansichten der Bauvorlagepläne darzustellen. Das Abstecken der Neubauten und das Höhennivellement müssen durch einen Vermessungsfachmann erfolgen.

### 3. Baugrunduntersuchungen

Es werden objektbezogene, ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen und Beratungen empfohlen.

### 4. Arbeitsräume an Straßenrändern

Werden Baugruben in der Nähe von öffentlichen Straßen und Wegen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht ausreichender Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

### 5. Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Egelstalquelle des Zweckverbandes Nordstetter Wasserversorgungsgruppe. Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Freudenstadt vom 18.06.1984 zum Schutz der Egelstalquelle ist zu beachten. So sind in diesem Gebiet unter anderem Erdwärmesondenanlagen nicht zulässig.

#### Gefertigt:

Empfingen, den 23.08.2012

#### zuletzt geändert:

Empfingen, den 21.11.2012

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen

#### Anerkannt und ausgefertigt:

Horb a.N., den 24. APR. 2013



Rosenberger, Oberbürgermeister