EXEMPLAR FB 3

Große Kreisstadt Horb am Neckar

TEXTTEIL

der **1. Änderung des Bebauungsplans Mühlacker** in Horb a.N. - Dettingen

RECHTLICHE HINWEISE:

RECHTSGRUNDLAGEN:

Der **1. Änderung des Bebauungsplans Mühlacker** liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 18.8.1995.

UMFANG DIESER SATZUNG:

Die Satzung **1. Änderung des Bebauungsplans Mühlacker** besteht aus:

- dem hier abgedruckten Textteil vom 18.11.1998 und dem ihm zugeordneten Planteil vom 18.11.1998 (Planteil hier nicht abgedruckt) sowie
- dem Grünordnungsplan vom 18.11.1998 und dem ihm zugeordneten Textteil vom 18.11.1998 (beide hier ebenfalls nicht abgedruckt).

AUFHEBUNG ALTER SATZUNGEN:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher gültigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Satzungen außer Kraft.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN :

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1. BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO):

1.1 **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO):
- Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:
- Ausnahmen entsprechend § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB + §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB , §§ 16 + 18 BauNVO + § 74 (1) Nr. 1 LBO):

- Die max. zulässige Höhe der Gebäude ist entsprechend Planeintrag festgelegt. Sie wird gemessen ab den im Planteil festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen bis zum First (Firsthöhe) bzw. bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe).
- Zur Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoß kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Kniestockhöhen um bis zu 50 cm zugelassen werden. Die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist in diesem Fall immer um den entsprechenden Betrag abzusenken, so daß die maximal zulässige Höhenlage der Traufe über NN nicht überschritten wird.

2.2 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 16 + § 20 (1) BauNVO):

- Die im Planteil eingetragene zulässige Zahl der Vollgeschosse gibt den Maximalwert für oberhalb der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gelegene Gebäudeteile an. Zu diesem Wert kann ein weiteres Vollgeschoß hinzugerechnet werden, wenn sich dieses unterhalb der EFH unter Einhaltung aller anderen Festsetzungen ergibt.
- Ergibt sich infolge der unter 2.1 festgesetzten Ausnahmen ein zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum, so kann dieses ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 **GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)** (§ 19 BauNVO):

- Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die GRZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

3. **ABWEICHENDE BAUWEISE a 1** (§ 9 (1) Nr. 2. BauGB + § 22 BauNVO):

- Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zulässig. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände gilt die offene Bauweise.

4. **NEBEN- UND VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 4. BauGB i.V. mit § 1 (6). (8) + (9) + § 14 BauNVO):

- Nebenanlagen nach § 14 (1) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

5. **GARAGEN, CARPORTS + STELLPLÄTZE** (§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO + § 74 LBO):

- Garagen und Carports sind nur auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Tiefgaragen dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden.
- Stellplätze sind auf den als "Grünflächen" dargestellten Flächen unzulässig.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf der befestigte Bereich für Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze pro Baugrundstück insgesamt 10,00 laufende Staßenmeter nicht überschreiten.
- Garagentore müssen mindestens 5,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen oder automatisch zu öffnende Tore besitzen.

6. **SICHTFELDER** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB):

- Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen im Bereich ausgewiesener Sichtfelder 0,80 m Höhe nicht überschreiten.
- hiervon ausgenommen sind die Festsetzungen zur Grünordnung, soweit es sich um Hochstämme handelt.

7. **VERKEHRSFLÄCHEN + VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 (1) Nr.11 + Nr. 26 BauGB):

- Die zu diesem Bebauungsplan erstellte Erschließungsplanung vom 25.3.1996 wird Bestandteil dieser Satzung. Ihre Festsetzungen sind einzuhalten.
- Die gemischte Verkehrsfläche "Anliegerweg mit beschränktem Fahrverkehr" ist als Gehfläche für alle Bürger und als Fahrfläche nur für die Anwohner und den damit verbundenen Verkehr festgesetzt.
- Die gemischte Verkehrsfläche "Landwirtschaftlicher Weg" ist als Gehfläche für alle Bürger und als Fahrfläche nur für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.
- Die entlang der Straße "Mühlacker" festgesetzten Verkehrsgrünstreifen dürfen, soweit eine andere, sinnvolle Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke nicht möglich ist, befestigt werden. Dabei darf die befestigte Fläche bei Grundstücken mit der Nutzungsschablone "**N 1**" 5,00 laufende Straßenmeter und bei Grundstücken mit der Nutzungschablone "**N 2**" 3,00 laufende Straßenmeter je Baugrundstück nicht überschreiten. Die Befestigung der Flächen muß mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:
  - Böschnungen in einem Streifen bis 7,50 m Breite (die erforderlichen Böschungen können der Erschließungsplanung vom 25.3.1996 entnommen werden, sie ist Teil des Bebauungsplans „Mühlacker"),
  - Hinterbeton für Randeinfassungen in einem Streifen bis 0,30 m Breite und bis 0,60 m Tiefe ab Oberkante Straße,
  - Verkehrszeichen in einem Streifen bis 1,00 m Breite,
  - alle für die Beleuchtung der Flächen erf. Einrichtungen wie Lampen, Schaltkästen, Kabeltrassen ect. in einem Streifen bis 0,50 m Breite.

  Gemessen wird jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

8. **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB + § 74 (1) Nr. 3 LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 25.3.1996 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

9. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR + LANDSCHAFT:**
(§ 9 (1) Nr. 20. BauGB + § 74 (1) Nr. 3. LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 25.3.1996 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

10. **GEH-, FAHR- + LEITUNGSRECHTE** (§ 9 (1) Nr. 21. BauGB):

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1: Das im Planteil ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 gilt zugunsten von Flurstück 190/7 und ist entsprechend zu belasten.

- Leitungsrechte 2 - 4: Die im Lageplan dargestellten Flächen für die Leitungsrechte 2 - 4 gelten zugunsten der Stadt und sind entsprechend zu belasten.

11. **FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB):

- Am bestehenden Gebäude Kreuzstraße 41 und an den geplanten Gebäuden Kreuzstraße 33 + 35 sind im Falle von - nach LBO kenntnisgabepflichtigen - Um- oder Neubaumaßnahmen die lärmzugewandten Räume (Aufenthaltsräume für Wohn- und Schlafzwecke) mit Schallschutzfenstern zu versehen. Die betroffenen Hauswände sind im Planteil mit "PS" gekennzeichnet.

12. **PFLANZGEBOTE** (§ 9 (1) Nr. 25. a) BauGB + § 74 (1) Nr. 3 LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 25.3.1996 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

13. **PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 25. b) BauGB + § 74 (1) Nr. 3 LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 25.3.1996 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

14. **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE** (§ 9 (2) BauGB + § 18 BauNVO):

- Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (EFH) der Hauptgebäude ist entsprechend den Planeinschrieben zwingend festgesetzt. Sie ist auf +- 0,50 m einzuhalten.
- Ausnahmen hierzu laut 2.1.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)

15. **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO):

15.1 **DACHFORM UND DACHNEIGUNG:**

- Die Dächer aller Baukörper sind als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer ohne Walm auszuführen. Dachneigung entsprechend den Planeinschrieben.
- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Ausnahmen hierzu laut 2.1, d.h., ausnahmsweise kann ein Kniestock bis 1,00 m zugelassen werden.
- Garagen und Nebengebäude sind, sofern nicht ohnehin in das Hauptdach integriert, in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

15.2 **DACHEINSCHNITTE:**

- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

15.3 **DACHGAUBEN:**

- Die Gauben sind entweder als Schleppgauben oder als Giebelgauben auszuführen.
- Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform und -größe ausgeführt werden.
- Die Gauben sind symmetrisch auf der Dachfläche zu verteilen.
- Die Trauflänge der einzelnen Schleppgauben darf maximal 4.00 Meter betragen. Die Giebelbreite der Giebelgauben darf max. 1,50 m betragen. Die Summe aller Gauben einer Dachfläche darf 1/3 der Trauflänge des Hauptdachs in keinem Fall überschreiten.
- Der Abstand der Gauben vom Ortgang muß mindestens 2.00 m messen, der Abstand zu First und Traufe muß mindestens 1,50 m betragen.
- Die Dacheindeckung der Gauben muß der des Hauptdaches entsprechen.
- Die einzelnen Gaubenfenster müssen eindeutig stehende Formate aufweisen.

15.4 **DACHDECKUNG:**

- Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Betondachsteine in ziegelrotem Farbton zulässig. Andere Materialien und Farbtöne sind unzulässig.
- Wintergärten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

15.5 **FASSADENGESTALTUNG UND FARBGEBUNG:**

- Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen oder mit einer senkrechten Deckelschalung aus Holz zu versehen. Andere Materialien und Materialimitate (z.B. Holzimitat aus Kunststoff) sind nicht zulässig.
- Alle Fassadenflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen, Holz darf abweichend hiervon auch dunkelbraun oder grau eingelassen werden. Die verwendeten Farbtöne dürfen weder grell noch aufdringlich sein; sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

16. **GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 25.3.1996 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

17. **ANTENNEN** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO):

- Die Errichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Gebäude ist nicht zulässig.

18. **NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO):

- Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

19. **KENNTNISGABE BEI VERFAHRENSFREIEN VORHABEN** (§ 74(1) Nr.7 LBO):

- Alle Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern über 0,50 m Höhe sind kenntnisgabepflichtig und durch Geländeschnitte nachzuweisen.

20. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

(§ 74 (2) Nr. 2 i.V. mit § 37 (1) LBO):

- Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 50 qm min. 1 geeigneter Stellplatz herzustellen; bei einer Wohnfläche von über 50 qm bis 80 qm sind min. 1.5 Stellplätze und bei einer Wohnfläche ab 80 qm min. 2 geeignete Stellplätze herzustellen.

HINWEISE

Rechtsgrundlagen:

LBO	=	Landesbauordnung
DSchG	=	Denkmalschutzgesetz
LBOVVO	=	Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung
VwV-WSG	=	Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten

21. DENKMALSCHUTZ:

- Auf der im Planteil nachrichtlich als archäologisches Kulturdenkmal gekennzeichneten Fläche (DA) bedürfen alle Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Bauausführende Firmen sind vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich auf die archäologischen Belange hinzuweisen. Vor dem Beginn der Bauarbeiten sind im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung alle Einzelheiten zur Sicherung der archäologischen Funde mit dem Denkmalamt (Ref. 22, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe) im Detail abzustimmen.
- Bei Bauarbeiten können auch auf anderen Flächen bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Verstöße hiergegen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

22. BAUVORLAGEN + ABSTECKEN DER NEUBAUTEN

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

23. VERMESSUNGS- + GRENZZEICHEN:

- Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen, und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen

ist vor Baubeginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

24. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:**

- Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000.-- DM geahndet werden.

25. **BAUGRUBENENTWÄSSERUNG:**

- Dränagen zur Baugrubenentwässerung dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind an den geplanten Frischwasserkanal anzuschließen.

26. **DACHENTWÄSSERUNG:**

- Das Dachflächenwasser soll in einer Regenwasserzisterne aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden bzw. als sonstiges Brauchwasser Verwendung finden (Fassungsvermögen der Zisterne ca. 50 ltr./qm Dachfläche).
- Auf das Merkblatt des Gesundheitsamtes Freudenstadt zur Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser wird hingewiesen.

27. **ENTSORGUNG DES BAUAUSHUBS:**

- Überschüssiger Erdaushub soll auf ein Minimum reduzierert werden; dieser soll daher vorrangig auf dem Baugrundstück eingebaut werden. An den Grenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

28. **BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN:**

- Aufgrund der vorhandenen geologischen und hydrologischen Verhältnisse werden für jedes Objekt Baugrunduntersuchungen empfohlen.

29. **WASSERSCHUTZGEBIET:**

- Das Plangebiet wird in der Zone III oder III B des Kohlwiesenbrunnens bzw. des Horizontalfilterbrunnens der Stadt Horb liegen. Einschränkungen sind entsprechend § 7 des Verordnungsmusters zur VwV-WSG vom 14.11.1994 zu erwarten.

30. **UNTERBAUUNG VON 20-kV-FREILEITUNGEN:**

- Die Unterbauung der vorhandenen 20-kV-Freileitungen im Plangebiet ist erst nach deren Verkabelung möglich.

Aufgestellt:
Honhardt, den 18.11.1998
Planungsbüro:

(RBM Armin May)

Anerkannt:
Horb a.N., den 18. Nov. 1998
Stadtplanungs-+ Hochbauamt:

(RBM Penck)

Anerkannt:
Horb a.N., den 18. Nov. 1998
Bürgermeisteramt:

(Oberbürgermeister Theurer)