Bebauungsplan "Gartenäcker III" in Horb a.N.-Dettlingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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).
In den mit WA* und 2 WE gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.2 GB = Gemeinbedarfsfläche für Gemeindesaal, Feuerwehr, Kinderspielplatz, Kindergarten und Ortsverwaltung.

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 erdüberdeckte Garagen/Stellplätze, 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.

REGIERUNGS... KARLSRUHE

o = offene Bauweise
a = abweichende Bauweise.
Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Einschränkung: 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 nur bis 20 m² Fläche und 3 m Tiefe überschritten werden.

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.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung gilt entweder
oder.

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).

6.3 Sofern auf den für Garagen (GA 1) ausgewiesenen Flächen diese gebaut werden, sind sie mit Erde zu überdecken und zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Eine direkte Zufahrt zu diesen Garagen ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1 m betragen und dauerhaft begrünt werden (heimische Arten), wobei die Höhe der Begrünung mindestens die Oberkante der Garage (GA 1) erreichen sollte.

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 Abstellräume bis 15 m³ umbautem Raum.
Zisternen zum Auffangen der Dachentwässerung sind unter der Geländeoberfläche zulässig.

7.2 Auf den als private Grünfläche festgelegten Flächen dürfen außerhalb der Flächenpflanzgebote 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 ZU- UND AUSFAHRTEN

Im Bereich der öffentlichen Parkierungsflächen ist für jedes dahinterliegende Grundstück eine notwendige Zufahrt zulässig.
Zufahrten über Pflanzgebotsflächen sind nicht zulässig. Entlang des Feldweges am nördlichen Rand und von Geh-/Radwegen aus sind Zufahrten Wohngrundstücken nicht zulässig.

9.3 Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen ohne Einfriedungen und bauliche Anlagen sind als Wiese oder Rasen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten, sofern sie nicht als Hauszugänge oder Zufahren genutzt werden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Abfallentsorgung sind Containerstandorte für das Sammeln von Recyclingprodukten.

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 und Spielflächen festgestzt.

13.0 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1.31 Geh-, Fahr- und Leitunsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke.

1.32 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.

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

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Vorhandene Bäume und Sträucher sowie die bodennahe Vegetation sind zu erhalten und zu pflegen.

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. Es sind nur Pflegeschnitte zulässig.

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

14.5 Die im Plan dargestellten Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht als Natursteine-Trockenmauern oder mit Naturstein verblendete Mauern hergestellt werden.

14.6 Die lt. Pt. 6.3 zulässigen Garagen (GA 1) sind entsprechend den in Pt. 6.3 getroffenen Festsetzungen einzugrünen.

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.

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

15.4 Die im Plan dargestellten Stützmauern sind zur Herstellung einer ebenen Fläche zur Erdgeschoßfußbodenhöhe des angrenzenden Baufensters in dieser Höhe herzustellen (siehe auch Pt. 14.5).

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

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 der Außenwand - nicht überschreiten.

Von dieser Festsetzung sind diejenigen Grundstücke/Gebäude ausgenommen, für die im Bebauungsplan die Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN festgesetzt oder Pt. 16.5 zu erfüllen ist.

16.2 Bei festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen können ausnahmsweise Abweichungen um +0,5 und -0,5 m zugelassen/vorgeschrieben werden.

16.3 Die sonstigen 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.

16.4 Veränderungen des natürlichen Geländes in Form von Aufschüttungen und/oder Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zur Herstellung von ebenen Sitzplätzen und Gartenbeeten zulässig. Sofern Pt. 16.5 zu erfüllen ist, können auch höhere Aufschüttungen vorgenommen/gefordert werden.

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.

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.
- 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 Bebauungsplan 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:

Zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Z = I	3,5 Meter	9,5 Meter
Z = II	6,0 Meter	12,0 Meter

Die 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.

Hinweis: Siehe auch "Planungsrechtliche Festsetzungen, 16.2 und 16.3.

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 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.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Stützmauern sind - sofern nicht vorgeschrieben - bis max. 0,7 m Höhe zulässig und entlang öffentlicher Erschließungsflächen um mind. das Maß ihrer Höhe zurückzuversetzen. 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe und bestehendem Gelände über das Baugrundstück beizufügen.

2.0 SCHLUSSABNAHME

Die Schlußabnahme kann erst erfolgen, wenn alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher gepflanzt sind.

3.0 MUTTERBODEN § 202 BauGB

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

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.

6.0 VERKEHRSFLÄCHEN

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

7.0 BODENDENKMALPFLEGE

Werden bei Ausgrabungen bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, so ist eine Denkmalschutzbehörde oder die Polizei umgehend zu benachrichtigen und der Bau bis auf weiteres einzustellen.

REGIERUNG KARLSRUHE

8.0 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).

9.0 Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B. Eine Einstufung in die Zone III A ist vorgesehen.
Die daraus resultierenden Auflagen/Schutzbestimmungen sind zu beachten (z.B. keine unterirdische Lagerung von Heizöl u.a.).

10.0 Aufgrund der geologischen Lage werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie der statische Nachweis der Standfestigkeit empfohlen/gefordert. Beim Anschnitt wasserführender Schichten ist zusätzlich mit entsprechenden Auflagen im Genehmigungsverfahren zu rechnen.

11.0 Der Plan zur Erschließung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

12.0 Krüppelwalmdächer sind nicht erwünscht.

*13.0 ZISTERNEN § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Dachentwässerung muß über Zisternen mit mind. 5 m³ Füllmenge erfolgen. Der Überlauf erfolgt in die öffentliche Kanalisation.

Anerkannt!
Horb a.N., den 30.03.1992
Bürgermeisteramt
In Vertretung

Munding
Bürgermeister

Stgt., 13.04.91

Carl Grieser
Regierungsbaumeister
Freier Architekt SRL

Klopstockstraße 57
7000 Stuttgart 10
Tel. 0711/634850

AZ 22-2511.3-10/3

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 27. 7. 1992

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE