

Große Kreisstadt Horb am Neckar

TEXTTEIL

des Bebauungsplanes **Gartenäcker IV** (WA) in Horb a.N. - Dettlingen

RECHTLICHE HINWEISE:

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- 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 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Da das Rechtsverfahren für den Bebauungsplan Gartenäcker IV aller Voraussicht nach vor dem 1. Juli 2006 abgeschlossen sein wird, wird dieses vollständig nach den Vorschriften des oben genannten Baugesetzbuches durchgeführt.

UMFANG DIESER SATZUNG:

Die Satzung des Bebauungsplanes **Gartenäcker IV** besteht aus:

- dem hier abgedruckten Textteil vom 7.12.2004 und dem ihm zugeordneten Planteil vom 20.9.2004 (Planteil hier nicht abgedruckt).

AUFHEBUNG ALTER SATZUNGEN:

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

HINWEIS AUF ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

Auf die örtlichen Bauvorschriften (eigene Satzung) zum Bebauungsplan Gartenäcker IV wird hingewiesen.

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)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der Gebäude und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt.

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 baulichen Anlagen ist festgelegt. Sie wird gemessen

ab den geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) bis zum First (Firsthöhe) bzw. bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe). Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m, die maximal zulässige Traufhöhe 3,85 m.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 19 BauNVO):

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

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

- Festgesetzt ist entsprechend den Planeinschriften und durch Text: „Offene Bauweise“ i.V. mit „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“: zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit max. 25 m Gesamtlänge.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2. BauGB):

- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder stellen die maximal überbaubaren Flächen dar; deren vollständige Bebauung kann durch die jeweils zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt sein.

5. NEBEN- UND VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 4. BauGB i.V. mit § 1 (6), (8) + (9) + § 14 BauNVO):

- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie auf der gesamten Grundstückslänge unzulässig.
- Hiervon ausgenommen sind jedoch die nachfolgend genannten Garagen und Carports.

6. GARAGEN, CARPORTS + STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO + § 74 LBO):

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf der befestigte Bereich für Hauszüge, Garagenzufahrten und Stellplätze pro Baugrundstück insgesamt 10,00 laufende Straßenmeter nicht überschreiten.

7. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):

- Im gesamten Plangebiet ist die Zahl der Wohnungen je Baugrundstück auf maximal zwei beschränkt.
- Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen hat keine nachbarschützende Wirkung.

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

- Die im Lageplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Die Aufteilung kann im Rahmen des § 125 BauGB verändert werden.
 - Die Verkehrsfläche "Landwirtschaftlicher Weg" ist als Gehfläche für alle Bürger und als Fahrfläche nur für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.
 - Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:
 - Böschungen 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.

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):

- Die privaten Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; bestehende Wiesen sind dauerhaft zu erhalten. Dauerhafte Lagerflä-

chen und Einfriedungen sind auf ihnen unzulässig.

- Eine landwirtschaftliche und obstbauliche Nutzung mit Obstbaumhochstämmen ist erwünscht. Es wird gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut empfohlen.

10. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20. BauGB):

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen dienen der Minderung und dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt.
- Hinweis: Da mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nur bedingt möglich ist, sind außerhalb seines Geltungsbereiches weitere Maßnahmen geplant. Details hierzu finden sich in der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

10.1 MASSNAHME A -

RODUNG EINES FICHTENBESTANDES, ANLAGE EINER STREUOBSTWIESE, ERHALTUNG EINER FELDHECKE UND ERHALTUNG ALLER STUFENRAINE:

- Die bestehenden Fichten sind zu roden und die Fläche ist - ggf. nach Austausch des Oberbodens - in eine artenreiche Wiese umzuwandeln; hierzu ist artenreiches, gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Wiese ist dauerhaft zu erhalten.
- Es sind 16 hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten zu pflanzen. Stammumfang bei Pflanzung min. 7 cm, gemessen in 1,0 m Höhe. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- Die bestehende Feldhecke und die Stufenraine sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bezüglich Heckenpflege gelten die Hinweise unter 10.2.

10.2 MASSNAHME B -

ERHALTUNG UND PFLEGE EINER VORHANDENEN FELDHECKE:

- Die Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Während der Bauphase ist die Hecke durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Um die ausgewiesene Fläche herum ist allseitig ein Schutzstreifen von 3,0 m von intensiver Nutzung freizuhalten. Unzulässig ist die Nutzung des Streifens als Lagerfläche, für Terrassen, für Nebengebäude und sonstige intensive Nutzungen. Eine chemische Unkraut- und Schädlingsbekämpfung ist nicht zulässig.
- Hinweise zur Heckenpflege: Die Hecke ist im Abstand von 10 - 20 Jahren „auf Stock“ zu setzen. Das heißt, in Abschnitten von jeweils maximal 20 m Länge werden die Gehölze 20 - 40 cm über dem Boden abgesägt. Bis zu 20 % der Hecke können jährlich auf diese Art gepflegt werden. Obstbäume werden als „Überhälter“ stehen gelassen und mit dem üblichen Obstbaumschnitt gepflegt. Weitere Baum- und Straucharten, insbesondere die, die nur ein geringes Potential zum Wiederaustrieb haben, können ebenfalls stehen bleiben. Dazu zählen z.B. Eiche, Kirsche, Feldahorn oder Walnuß.

10.3 VERWENDUNG UMWELTVERTRÄGLICHER LAMPEN UND LEUCHTMITTEL:

- Da damit zu rechnen ist, dass eine große Anzahl nachtaktiver Insekten aus den angrenzenden Lebensräumen (FFH Gebiet!) durch Lichteinwirkung angelockt wird, sind Lampen und Leuchtmittel mit geringer Attraktions- und Anlockwirkung auf nachaktive Insekten zu verwenden. Die Beleuchtung von Außenanlagen sollte entsprechend eingeschränkt werden.

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

- Die im Lageplan dargestellten Flächen für Leitungsrechte gelten zugunsten der Stadt oder eines Erschließungsträgers und sind entsprechend zu belasten.

12. PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) Nr. 25. a) BauGB):

- Pflanzpflicht für Einzelbäume: Nach Abschluß der Bauarbeiten sind unverzüglich großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Pflanzung darf gegenüber der zeichnerischen Darstellung im Lageplan um bis zu 4,0 m abweichen. Zu verwenden sind gebietsheimische, groß-

kronige, hochstämmige Laubbäume, die in Tabelle 1 aufgeführt sind (siehe Anlage zu diesem Textteil) oder hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten. Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden: mind. 3 x verschult mit einem Stammumfang von min. 16 - 18 cm, bei Obstbäumen mit einem Stammumfang von min. 7 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe.

13. PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25. b) BauGB):

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume: die im Planteil gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und während der Bauausführung gemäß DIN 18920 besonders zu schützen. Abgestorbene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige und gleichwertige Nachpflanzungen in der Nähe des ursprünglichen Standortes zu ersetzen.

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

- Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (EFH) ist entsprechend den Planeinschriften zwingend festgesetzt. Sie ist auf +/- 0,40 m einzuhalten.

HINWEISE

1. VERSTÄRKTE DACHSTÜHLE / HAFTUNGSAUSSCHLUSS BEI SCHÄDEN INNERHALB DES 30-m-WALDABSTANDSBEREICHES:

- Innerhalb des 30-m-Abstandsgebietes zum Wald sind die Dachstühle der Gebäude zu verstärken.
- Der auf Flst. 113 vorhandene Fichten-Mischwald wird in einen sturmunempfindlicheren, reinen Laubwald umgebaut. Kommt es dennoch infolge des Waldes oder der Waldnutzung zu Schäden auf den Baugrundstücken, so sind diese vollständig durch die Eigentümer der Baugrundstücke zu tragen; weder das zuständige Forstamt noch die Stadt haften für diese.
- Das Staatliche Forstamt ist am Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben innerhalb des Bereiches mit einem Waldabstand von weniger als 30 m zu beteiligen.

2. WASSERSCHUTZGEBIET:

- Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B. Eine Einstufung in die Zone III A ist vorgesehen. Die daraus resultierenden Auflagen sind zu beachten (z.B. keine unterirdische Lagerung von Heizöl). Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Freudenstadt vom 07.01.2003 zum Schutze des oben genannten Wasservorkommens ist zu beachten.

3. ABLEITUNG VON DRÄN-+ DACHWASSER, ANLAGE VON ZISTERNEN:

- Im Plangebiet wird zur Ableitung von Wasser ein Trennsystem errichtet. Alles Dachwasser und alles Dränwasser ist an den städtischen Frischwasserkanal anzuschließen.
- Die Anlage von Zisternen wird empfohlen.
- Da im Hangbereich Schichtwasser austreten kann bzw. austritt, wird die Anlage von verstärkten Dränungen empfohlen; dies betrifft insbesondere den Bauplatz Nr. 18 (vgl. Begründung).

4. BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN:

- Das Plangebiet liegt in einer tektonisch stark gestörten und erdfallgefährdeten Zone. Objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen und Beratungen werden daher dringend empfohlen.

5. DENKMALSCHUTZ:

- Bei Bauarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind ge-

mäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind 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.

6. 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.

7. 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.

8. ENTSORGUNG DES BAUAUSHUBS:

- Bei der Realisierung des Baugebietes soll darauf geachtet werden, dass der Bauaushub innerhalb der Baugrundstücke bzw. des Baugebietes verbleibt. Wird Boden abgefahren, ist die Wiederverwertung der Deponierung vorzuziehen (Erdaushubborse).

9. ARBEITSRÄUME IN STRASSENÄHE:

- 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.

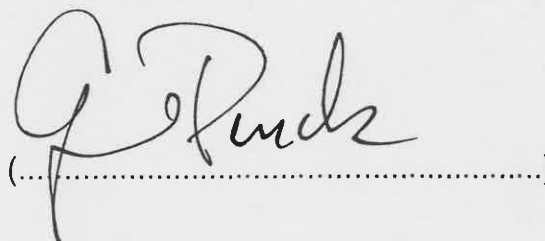
10. KRIMINALPRÄVENTION:

- Es wird auf die Möglichkeit einer kostenlosen, fachmännischen und neutralen Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Freudenstadt hingewiesen.

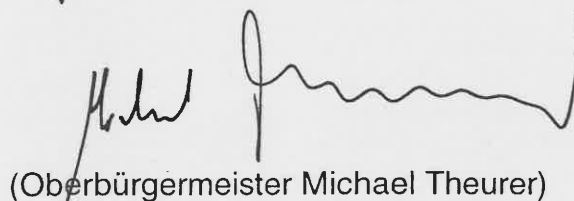
Aufgestellt:
Honhardt, den 7.12.2004
Planungsbüro:


(RBM Armin May)

Anerkannt:
Horb a.N., den 13. DEZ. 2004
Fachbereich Stadtentwicklung:


(.....)

Anerkannt:
Horb a.N., den 13. DEZ. 2004
Bürgermeisteramt:


(Oberbürgermeister Michael Theurer)

Anlage: Tabelle 1 mit der Pflanzenliste zu 12. „Pflanzgebote“

Tabelle 1 mit der Pflanzenliste zu 12. „Pflanzgebote“

Verfasser: ARGE Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, Köngen / Büro am Fluß, Plochingen

Großbäume und mittelgroße Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn, Maßholder
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aver pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Kleinbäume:

Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
onicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosina canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball