Große Kreisstadt Horb am Neckar

TEXTTEIL

des Bebauungsplans **Bände** (WA) in Horb a.N. - Diessen

RECHTLICHE HINWEISE:

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.1996, BGBl I 2049.
- 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 8.8.1995

UMFANG DIESER SATZUNG:

Die Satzung des Bebauungsplans **Bände** besteht aus:

- dem hier abgedruckten Textteil vom 23.5.1997 und dem ihm zugeordneten Planteil vom 23.5.1997 (Planteil hier nicht abgedruckt),
- der Erschließungsplanung vom 23.5.1997 (hier nicht abgedruckt) und
- dem Grünordnungsplan vom 23.5.1997 sowie dem ihm zugeordneten Textteil vom 23.5.1997 (beide hier ebenfalls nicht abgedruckt).

AUFHEBUNG ALTER SATZUNGEN:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher eventuell 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)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der Gebäude festgesetzt. Eine Zahl der Vollgeschosse oder 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 festgelegten 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 3,50 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) :

- Bauweise entsprechend den Eintragungen im Planteil.

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

- 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) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

6. 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.
- Stellplätze sind auf den als "Grünflächen" dargestellten Flächen unzulässig.
- Carports sind 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 5,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen oder automatisch zu öffnende Tore besitzen.

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

- Die gemischte Verkehrsfläche "Landwirtschaftlicher Weg" ist als Gehfläche für alle Bürger und als Fahrfläche nur für die Anlieger und den damit verbundenen Verkehr festgesetzt.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:
  - Böschnungen in einem Streifen bis 5,00 m Breite,
  - 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 erforderlichen Einrichtungen wie Lampen, Schaltkästen, Kabeltrassen ect. in einem Streifen bis 0,50 m Breite.

Gemessen wird jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

8. **ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr.11 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr.15 + Nr.20 BauGB + § 10 (1) LBO + § 74 (1) Nr. 3 LBO):

- Auf Flurstück 71 ist die Anlage einer privaten Zufahrt für KFZ als zusätzlicher Anschluß der nicht im Plangebiet gelegenen Flurstücke 72/2 + 72/3 an den Bändeweg zulässig. Diese ist nach den Festsetzungen des Planteils anzulegen, ihre Breite darf max. 3,0 m betragen, es sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die angrenzenden, privaten Grünflächen und die Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege dürfen für andere Nutzungen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze, Terrassen ect.) nicht verwendet werden.

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

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 23.5.1997 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

10. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR + LANDSCHAFT:** (§ 9 (1) Nr. 20. BauGB + § 73 (1) Nr. 5. LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 23.5.1997 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

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

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 23.5.1997 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

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

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 23.5.1997 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

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

- Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (EFH) ist entsprechend den Planeinschrieben zwingend festgesetzt. Sie ist auf +- 0,25 m einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHTIFTEN

14. **ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO):

14.1 **BAUKÖRPERPROPORTIONEN:**

- Die Baukörper haben deutliche Schmal- und Längsseiten aufzuweisen. Das Verhältnis von Giebelseite zu Traufseite muß bei Gebäuden mit Satteldach mindestens 4 : 5 betragen.

14.2 **DACHFORM UND DACHNEIGUNG, KNIESTÖCKE:**

- Die Dächer aller Baukörper sind als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer auszuführen. Dachneigung entsprechend den Planeinschrieben.
- Garagen und Nebengebäude sind, sofern nicht ohnehin in das Hauptdach integriert, in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

14.3 DACHEINSCHNITTE:

- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

14.4 DACHGAUBEN:

- Die Gauben sind entweder als Schleppgauben oder als Sattelgauben 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 Sattelgauben max. 1,50 m; die Gesamtlänge 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 1,00 m betragen (gemessen wird in der Dachfläche).
- Die Dacheindeckung der Gauben muß der des Hauptdaches entsprechen.
- Die einzelnen Gaubenfenster müssen eindeutig stehende Formate aufweisen.

14.5 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.

14.6 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.

15. GESTALTUNG + NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 23.5.1997 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

16. AUßENANTENNEN (§ 74 (1) Nr. 4 LBO):

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

17. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO):

- Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

18. 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.

19. 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 über 80 qm min. 2 geeignete Stellplätze herzustellen.

20. HÖHENLAGE DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 (3) Nr. 1 LBO):

- Überschüssiger Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren; das Aushubmaterial ist daher vorrangig auf dem Baugrundstück einzubauen. An den Grenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

21. ANLAGEN FÜR NIEDERSCHLAGS- UND BRAUCHWASSER
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO):

- Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachflächen- und Sickerwasser) darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden, sondern ist in einem Trennsystem aufzufangen und dem, im Bändeweg vorgesehenen, separaten Frischwasserkanal zuzuführen; verschmutztes Wasser (z.B. von Hofflächen) darf in diesen nicht eingeleitet werden.

HINWEISE

Rechtsgrundlagen:
LBO = Landesbauordnung
DSchG = Denkmalschutzgesetz
LBOVVO = Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung

22. DENKMALSCHUTZ:

- Bei Bauarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 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.

23. 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.

24. **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.

25. **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.

26. **ZISTERNEN:**

- Der Einbau von Zisternen zur Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser wird empfohlen (Fassungsvermögen ca. 50 ltr./qm Dachfläche). Der Zisternenüberlauf ist an den gepl. Frischwasserkanal anzuschließen.
- Auf das Merkblatt des Gesundheitsamtes Freudenstadt zur Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser wird hingewiesen.
- Der Bau von Zisternen wird von der Stadt Horb unter bestimmten Voraussetzungen finanziell gefördert. Weitergehende Informationen erteilt das städtische Tiefbauamt.

27. **ABWASSEREINLEITUNG IN STÄDTISCHE KANÄLE:**

- Hinweis: bei Anwendung des Kenntnisgabeverfahrens nach LBO ist eine Genehmigung zur Einleitung von Wasser und Abwasser in die städt. Kanäle zu beantragen.

28. **BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN:**

- Im Plangebiet liegen uneinheitliche Baugrundverhältnisse vor, z.T. neigt der Untergrund zu Rutschungen. Aus den genannten Gründen werden vor Beginn der einzelnen Hochbauplanungen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Aufgestellt:
Honhardt, den 23.5.1997
Planungsbüro: (RBM Armin May)

Anerkannt:
Horb a.N., den 13. Jan. 1998
Stadtplanungs-+ Hochbauamt: (RBM Gerhard Penck)

Anerkannt:
Horb a.N., den 13. Jan. 1998
Bürgermeisteramt: (Oberbürgermeister Michael Theurer)