

(Textteil)

zum Bebauungsplan "Höfen"

in Horb a.N.-Diessen

A RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.) §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG).
- 2.) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) BauNVO.
- 3.) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung).
- 4.) § 1 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG).
- 5.) § 111 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

§ 2 Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4-6 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

- 1.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Ausgenommen sind Anlagen für Kleintierhaltung.
- 2.) Gebäude, die nicht Wohnzwecken dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Solche Gebäude müssen eingeschossig erstellt werden, Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

- 2.) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden.

#### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan ausgewiesen.
- 2.) Die Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan als "Höchstgrenze" ausgewiesen.
- 3.) Bei der Zahl der Vollgeschosse I kann im Hanggelände nach § 17 Abs. 5 BauNVO ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden, wenn dadurch die Geschoßflächenzahl und die Geschoßfläche nicht überschritten wird.
- 4.) Die Vorschriften des § 17 BauNVO bleiben unberührt.

#### § 5 Bauweise

- 1.) Die Bauweise ist im Lageplan wie nachfolgend festgesetzt:  
o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 2.) Für die Firstrichtung der Gebäude ist die Eintragung im Lageplan (Gebäudeschema und Richtungspfeil) maßgebend.

### C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 6 Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Sockelhöhe der Gebäude (EFH) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf, vom natürlichen Gelände aus, höchstens betragen:  
  
bei ebenem Gelände mit Gebäuden mit 1 Vollgeschoß max. 0,70 m,  
  
bei ebenem Gelände mit Gebäuden mit mehreren Vollgeschossen max. 0,35 m;  
  
bei geneigtem Gelände mit Gebäuden mit 1 Vollgeschoß bergseitig (höchster Punkt - Gebäudeschnitt - bestehendes Gelände) max. 0,40 m,  
  
bei geneigtem Gelände mit Gebäuden mit mehreren Vollgeschossen bergseitig (höchster Punkt - Gebäudeschnitt - bestehendes Gelände) max. 0,10 m.

Hinweis:

Zum Nachweis der Sockelhöhe sind in den Bauvorlagen entlang den beiden Gebäudeseiten Schnitte über das bestehende und geplante Gelände, entsprechend der BauVorl.VO., darzustellen. In denselben muß die Lage und Höhe der geplanten Gebäude, der Verkehrsflächen und der Entwässerung eingetragen sein (siehe auch E 1.).

- 2.) Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im Lageplan festgesetzt. Bei Hausgruppen und im Anschluß an bestehende Gebäude ist die Dachneigung anzugleichen.
- 3.) Ein Kniestock (Außenwand - Oberkante Decke - Unterkante Dachkonstruktion) mit max. 0,50 m ist nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
- 4.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Dacheinschnitte sind möglich.

§ 7 Überdachte Stellplätze und Garagen

- 1.) Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Lageplan ausgewiesenen Garagenflächen zugelassen.  
Es ist anzustreben, die Garagen im Hauptgebäude unterzubringen oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen.
- 2.) Die Garagen sind massiv auszuführen. Freistehende Garagen sind mit einem Flachdach (0 - 5°) zu versehen und mit einer Gebäudehöhe zwischen 2,50 - 3,00 m (Grenzbauten max. 2,50 m) zu erstellen.
- 3.) Zur Verkehrsfläche ist ein Stauraum mit mindestens 5,00 m einzuhalten.

§ 8 Einfriedungen

- 1.) Bei Ausführung einer Einfriedung, entlang öffentlicher Straßen und Plätze, sollten die Einfriedungen der einzelnen Straßenzüge einheitlich gestaltet werden. Diese Einfriedungen bzw. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
- 2.) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Privatgrundstücken, die höher als die Verkehrsflächen liegen, sind genügend hohe Stützmauern, entsprechend dem Gelände, aus gestocktem Stahlbeton oder Beton zu errichten, um die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Parkplätze usw.) vor herabfallendem Erdreich zu schützen.

- 3.) Einfriedungen entlang öffentlichen Straßen müssen mindestens 0,50 m hinter dem Fahrbahnrand liegen, außer ein Gehweg oder ein Sicherheitsstreifen liegt zwischen Fahrbahn- und Grundstücksgrenze.

#### § 9 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2.) Vorplätze und Stellplätze müssen geplant und befestigt werden.

#### § 10 Stützmauern und Böschungen

Die Flächen für Stützmauern und Böschungen (Aufschüttung und Abgrabung) sind, soweit sie zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich sind, im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

#### § 11 Gebäudefarbgebung

Für die Gebäude dürfen keine grellen und aufdringlichen Farben verwendet werden, die das Orts- und Landschaftsbild stören würden.

### D Weitere Festsetzungen

#### § 12 Grundstücke zur Freihaltung

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung frei zu halten.

#### § 13 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

#### § 14 Antennen

Die Errichtung von mehr als einer Antenne pro Gebäude ist im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Bei Mehrfamiliengebäuden ist für jeden Wohnungsinhaber eine Anschlußmöglichkeit zu gewährleisten. Die Errichtung von Unterdachantennen bleibt den Gebäudeinhabern unbenommen.

E Weitere Hinweise1.) Absteckung der Neubauten und Bauvorlagen

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen. In den Bauvorlagen sind die Gebäudeschnitte entsprechend der BauVorl.VO. darzustellen (siehe § 6 1.).

2.) Immissionsrichtwerte

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| a) Industriegebiet (§ 9 BauNVO)          | 70 dB (A)         |
| b) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)            | tags 65 dB (A)    |
|                                          | nachts 50 dB (A)  |
| c) Kerngebiet (§ 7 BauNVO)               | tags 60 dB (A)    |
| Mischgebiet (§ 6 BauNVO)                 | nachts 45 dB (A)  |
| Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)                  |                   |
| d) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)   | tags 55 dB (A)    |
| Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)        | nachts 40 dB (A)  |
| e) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)        | tags 50 dB (A)    |
|                                          | nachts 35 dB (A)  |
| f) Kurgebiet, Klinikgebiet (§ 11 BauNVO) | tags 45 dB (A)    |
|                                          | nachts 35 dB (A). |

Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen Wohnungen, die mit den Anlagen verbunden sind, tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschreiten. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Festsetzung des Beurteilungspegels erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16.7.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.7.1968).

3.) Vermessungszeichen und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4.) Denkmalschutz

Bodenfunde bei Ausgrabungsarbeiten im Planungsbereich sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt -Außenstelle Karlsruhe- zu melden.

Anerkannt:  
Horb a.N., den 13. Oktober 1980  
Bürgermeisteramt:

  
H a e g e l e

Gefertigt:  
Horb a.N., den 13. Oktober 1980  
Stadtbauamt -Referat 32-

  
Zimmermann