GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

LANDKREIS FREUDENSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"IM GRIESS"

in Horb a. N., Stadtteil Dießen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10.07.2014

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

Grosse Kreisstadt Horb am Neckar, Stadtteil Dießen

Landkreis Freudenstadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"IM GRIESS"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl IS. 1548)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22. 07 2011 (BGBl. I S 1509)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1 GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1:1000).

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

wie in der Planzeichnung eingetragen und durch Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) sowie durch Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der Gebäude in der Nutzungsschablone bestimmt.

Hinweis: Bei den in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächenzahlen handelt es sich jeweils um Höchstmaße, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

4 BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

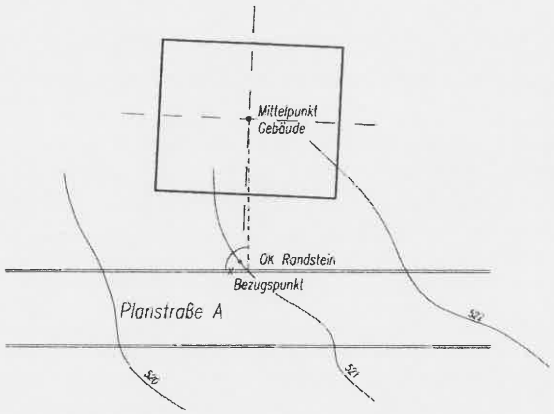
Für den gesamten Bereich wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) wird wie folgt festgesetzt:

Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes. (Skizze A)

Skizze A



Abweichungen von der ermittelten EFH um +/- 50 cm sind zulässig.

6 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung mit Angaben zur maximalen Traufhöhe (TH max.) und Firsthöhe (FH max.) über der festgesetzten Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH).

Die maximale Traufhöhe ist wie folgt definiert:

- Für Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Pultdach (PD) durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut,
- Für Pultdach (PD) durch den tiefer liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:

- Für Satteldach (SD) und Walmdach (WD) durch die Oberkante Firstziegel,
- Für Pultdach (PD) durch den höher liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

7 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist freigestellt.

8 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist pro Baugrundstück eine Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 40 cbm zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie auf der gesamten Grundstückslänge unzulässig.

9 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baufenster aber nicht in den privaten Grünflächen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:

- Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) und Stützmauern 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 etc. in einem Streifen bis 0,5 m Breite.

Gemessen wird jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

11 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sind im Geltungsbereich vorhanden und im Lageplan dargestellt.

12 OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG (REGENWASSERBESEITIGUNG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen- und PKW-Stellplätzen muß über den Regenwasserkanal in den Dießener Bach eingeleitet werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Ausläsung von Metallbestandteilen behandelt werden.

Niederschlagswässer von sonstigen Flächen sowie das häusliche Schmutzwasser sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

13 UFERSCHUTZSTREIFEN

Entlang des Dießener Baches (Gewässer II. Ordnung) ist ein Uferschutzstreifen von mindestens 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers) von jeglichen baulichen Anlagen sowie Geländeauffüllungen und –abgrabungen frei zu halten. Der Uferschutzstreifen ist als Grünstreifen zu erhalten.'

14 FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

siehe Planeintrag

Zulässig für die festgesetzten Obstbaumpflanzungen sind sämtliche ortsüblichen und bewährten Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume sowie die Pflanzung von Wildobstbäumen wie z.B. Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere), Pyrus pyraster (Holzbirne) oder Malus silvestris (Holzapfel).

Bei Baumpflanzungen sind außerdem zulässig:

*Qualität: Hochstamm, 3 * verpflanzt, mit Ballen, StU 18-20 cm*

Feld-Ahorn (Acer campestre)	Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Elsbeere (Sorbus torminalis)
Walnuß (Juglans regia)	Vogelkirsche (Prunus avium)

sowie züchterisch bearbeitete Sorten dieser Baumarten.

II. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DschG).

2. Bauvorlagen und Abstecken der Neubauten

(§ 59 Abs. 3+5 LBO und § 6 Abs. 2 Nr. 2+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.

3. Baugrunduntersuchungen

Es werden objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen und Beratungen empfohlen.

4. Arbeitsräume an Straßenrändern

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.

Gefertigt:
Empfingen, den 16.10.2012

zuletzt geändert:
Empfingen, den 10.07.2014

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Horb a.N., den 23.07.2014
Bürgermeisteramt

GROSSE KREISSTADT FB HORB AM NECKAR

Rosenberger, Oberbürgermeister