

STADT HORB AM NECKAR

LANDKREIS FREUDENSTADT

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"WALDBRUNNEN SÜD"**

IN GRÜNMETTSTETTEN

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand: 03.06.2008

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt
Stadt Horb am Neckar**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

“Waldbrunnen Süd“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch den Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9 S. 252) in Kraft getreten am 16. Juni 2007.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

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.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1.1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan (Lageplan M 1:500) schwarz gestrichelt dargestellt.

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

1.2.1 Wohngebäude mit Garage und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB, § 6 (1) und (2) BauNVO)

allgemein zulässig ist:

Das Erstellen eines Wohnhauses mit dörflich geprägter Mischnutzung.

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

1.3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

siehe Planeintrag

1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist entsprechend den Einschreibungen im Bebauungsplan durch die EFH und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

1.3.3 Grund- und Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

1.4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch eine Baugrenze festgesetzt.
Es wird eine offene Bauweise festgelegt

1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)

Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.
Oberflächengestaltung von Stellplätzen (siehe Grünordnerische Festsetzungen).

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

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des in diesem Baugebiet gelegenen Grundstückes dienen.

Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Grundstückes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

1.7. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN
VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO)

Freileitungen sind nicht zulässig.

1.8. FLÄCHEN FÜR OBERIRDISCHE ODER UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen sind auf dem privaten Grundstück des Verursachers bzw. Anspruchnehmers auszuweisen.

1.9. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE
VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Die zur Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten Grundstücksflächen erforderlich werdenden Rabattenplatten, Randsteine oder Pflasterstreifen sind Eigentum der Gemeinde. Die dafür erforderlich werdenden Stützfundamente sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

1.10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND
STRÄUCHERN SOWIE ZUM ERHALT UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

siehe 2. Grünordnerische Festsetzungen

1.11. AUFSCHÜTTUNG ODER ABTRAGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und § 9 Abs. 3 BauGB)

Im Anschluss an Gebäude dürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von max. 3 m nicht überschreiten.

1.12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG UND ABTRAGUNG (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstückflächen Böschungen und notwendige Stützmauern generell zulässig. Eine genaue Festlegung erfolgt im Erschließungsplan.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstückflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1. OBERFLÄCHENWASSER

Anfallendes, unbelastetes Oberflächenwasser wird in eine auf dem Baugrundstück angelegte Sickermulde geleitet und dann zeitverzögert dem Mühlbach zugeführt.

Kupfer- zink- oder bleigedeckte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser)

2.2. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind um den Bauplatz (Darstellung im Lageplan: Fläche für Wohngebäude mit Garage und Stellplätze) zulässig. Einfriedungen um die Grünfläche (Darstellung im Lageplan: Private Grünfläche) sind nicht zulässig.

Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune nur zulässig, wenn sie einer Hecken- oder Strauchpflanzung zugeordnet werden.

2.3. ANLAGE NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Verkehrsflächen und Lagerflächen erforderlichen Bereiche innerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

2.4. GELÄNDEAUFFÜLLUNG

Bei der Geländeauffüllung ist ein Nachweis über die Verwendung von unbelastetem Bodenmaterial zu erbringen

2.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit den Naturschutzgesetzen)

Auf den Verkehrsflächen dürfen keine Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen durchgeführt werden. Die Belagsflächen der Stellplätze sind als Rasenpflaster oder Schotterrasen oder in einer anderen wasserdurchlässigen Art und Weise (Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig wenn sie mit offenen Fugen im Kiesbett hergestellt werden oder von der Art ihrer Zusammensetzung Wasser durchlassen) auszubilden und über die Sickermulde auf dem Grundstück zu entwässern.

Soweit andere Beläge aus betriebstechnischen Gründen nachweislich erforderlich sind, kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden.

2.6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

Siehe Umweltbericht

PFLANZENLISTE ZUM VORHABENBEZOGENEN B-PLAN 'WALDBRUNNEN SÜD' IN GRÜNMETTSTETTEN

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

Pflanzgebot hochstämmiger Laubbaum auf privaten Grundstücksflächen (Auswahl)

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

Acer campestre / Feld-Ahorn

Acer platanoides / Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus / Bergahorn

Carpinus betulus /
Hainbuche

Prunus avium /
Vogelkirsche

Tilia cordata / Winter-
Linde

Zulässig sind auch Sorten in säulen-, kugel- oder pyramidenform.

Pflanzgebot freiwachsende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen auf privater Grünfläche

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hundsrose)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Sambucus nigra (Schwarzer
Holunder)

Crataegus monogyna (Eingr.
Weißdorn)

Prunus spinosa (Schlehe)

Corylus avellana (Gewöhnliche
Haselnuß)

3. HINWEISE

3.1. MUTTERBODEN

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

3.2. GEOLOGIE

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Standsicherheit von Böschungen und Mauern sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

3.3. GEOTECHNIK

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser u.dgl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

3.5. BODENDENKMALPFLEGE

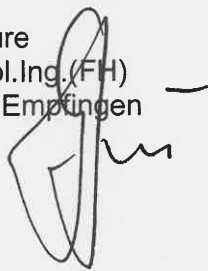
Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 zu melden.

Aufgestellt:

Empfingen, den 20.11.2007

Zuletzt geändert am 03.06.2008

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Gebhard Gfrörer, Dipl.Ing.(FH)
Eichenweg 8, 72186 Empfingen



Anerkannt:

Horb a. N., den 04. JUNI 2008

Bürgermeisteramt

