

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GE HOHENBERG, 10. ÄNDERUNG" IN HORB AM NECKAR UND HORB AM NECKAR - BILDECHINGEN

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand: 31.01.2012

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
72108 Rottenburg am Neckar
67346 Speyer

Obere Gasse 19
Bahnhofstraße 14

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 07472/26452
Telefon 06232-67760

www.stadtplanung.com

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "GE Hohenberg, 10. Änderung"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "GE Hohenberg, 10. Änderung" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.Mai 2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 09. Mai 2009

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO

Für die Beurteilung der Zentrenrelevanz von Sortimenten bei Einzelhandelsbetrieben gilt die Horber Sortimentsliste vom 30.03.2010.

Neben der baurechtlichen Zulässigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren die raumordnerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu überprüfen. Bei dieser Prüfung auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden regionalplanerischen Vorgaben bzw. landesrechtlichen Regelungen ist die Verträglichkeit der beantragten Sortimente und Randsortimente nachzuweisen. Das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie der Regionalverband Nordschwarzwald sind im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

1.1 GE I Gewerbegebiet I § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO

1.1.1 Im GE I sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- a. Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² je grundstücksmäßiger Einheit zulässig.

Es sind nur folgende nicht zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote, Bootszubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde/ Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Kinderwagen, -sitze
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel/ lebende Tiere
- Zooartikel/ Tiermöbel

Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche (max. 800 m²) zulässig.

b. Nicht zulässig sind:

- Eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

1.1.2 Fremdkörperfestsetzung § 1 Abs. 10 BauNVO

Die in bestehenden Betrieben angebotenen Sortimente

- Pferde- und Reiterartikel sowie deren Zubehör
- Zooartikel/ Tiernahrung

sowie Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der entsprechenden Betriebe sind zulässig.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Je Baugrundstück eine der in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und baulich mit dem Gewerbebetrieb eine Einheit bildet; eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.

1.2 GE II Gewerbegebiet II § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO

1.2.1 Im GE II sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- a. Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen
 - Eigenständige Lagerplätze
 - Tankstellen
- b. Ausnahmsweise kann ein Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn dies in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb oder produzierenden Gewerbebetrieb steht (Handwerkerverkauf). Derartige Verkaufsflächen müssen gegenüber anderen Nutzflächen (Werkstatt, Lager etc.) in einem untergeordneten Verhältnis stehen und dürfen 200 m² pro Baugrundstück nicht übersteigen.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Je Baugrundstück eine der in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und baulich mit dem Gewerbebetrieb eine Einheit bildet; eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.

1.3 SO I Sondergebiet I "Großflächiger Einzelhandel" § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und der der Hauptnutzung dienenden Nebeneinrichtungen (Büroflächen, Sozialräume, Toiletten, Wickelräume, Kinderspielflächen, Lagerflächen, Liefer- und Transportservice usw.).

Es sind nur folgende nicht zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote, Bootszubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde/ Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Kinderwagen, -sitze
- Möbel (inkl. Büromöbel)

- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel/ lebende Tiere
- Zooartikel/ Tiermöbel

Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche (maximal 800 m²) zulässig.

1.4 SO II Sondergebiet II "Bau- und Gartenmarkt" § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und die der Hauptnutzung dienenden Nebeneinrichtungen (Büroflächen, Sozialräume, Toiletten, Wickelräume, Kinderspielbereiche, Lagerflächen, Liefer- und Transportservice usw.).

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 7.500 m² nicht überschreiten.

Es sind nur folgende nicht zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote, Bootszubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde/ Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Kinderwagen, -sitze
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel/ lebende Tiere
- Zooartikel/ Tiermöbel

Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche (maximal 750 m²) zulässig.

**1.5 SO III Sondergebiet III "Großflächiger Einzelhandel" § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m.
§ 9 Abs. 2 BauGB**

Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB

Die Verkaufsfläche für den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche darf für Lebensmittel insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Randsortimentsfläche bis max. 150 m² zugelassen werden. Außer Lebensmitteln können hier auch andere Artikel angeboten werden. Diese Fläche ist der Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.

Auflösende Bedingung und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Verkaufsflächen- und Sortimentsänderungen, die nach I.1.5 nicht genehmigungsfähig sind, lösen die Beurteilung des gesamten Vorhabens nach I.1.3 (SO I) aus. Die Zulässigkeit nach I.1.5 erlischt für jedes weitere genehmigungspflichtige Vorhaben.

**1.6 SO IV Sondergebiet IV "Fach- und Gartenmarkt" § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m.
§ 9 Abs. 2 BauGB**

Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und die der Hauptnutzung dienenden Nebeneinrichtungen (Büroflächen, Sozialräume, Toiletten, Wickelräume, Kinderspielbereiche, Lagerflächen, Liefer- und Transportservice usw.).

Die Verkaufsfläche für den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan vorhandenen und genehmigten Fach- und Gartenmarkt darf insgesamt 3.000 m² nicht überschreiten.

Es sind nur folgende nicht zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote, Bootszubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde/ Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Kinderwagen, -sitze
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel/ lebende Tiere

- Zooartikel/ Tiermöbel

Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 400 m² zulässig.

Auflösende Bedingung und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Verkaufsflächen- und Sortimentsänderungen, die nach I.1.6 nicht genehmigungsfähig sind, lösen die Beurteilung des gesamten Vorhabens nach I.1.3 aus. Die Zulässigkeit nach I.1.6 erlischt für jedes weitere genehmigungspflichtige Vorhaben.

- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für erdüberdeckte Garagen und Stellplätze, begrünte Stellplätze ("carports") und mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellte offene Stellplätze sowie für in gleicher Art hergestellte Zufahrten um bis zu 25% überschritten werden. Ausnahmsweise sind Überschreitungen bis 50% zulässig, sofern ein entsprechender Ausgleich durch zusätzliche für Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung relevante Maßnahmen - erfolgt.

Erdüberdeckte und begrünte Tiefgaragen sowie deren Zufahrten werden außerhalb einer Überbauung nicht auf die zulässige GRZ angerechnet. Dies gilt auch für oberirdische Parkierungsgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die durch Planeintrag festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über Normal-Null ist der höchste Punkt (Oberkante Dachhaut) eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (z.B. Aufzüge, Schächte, Ablufteinrichtungen), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben um bis zu 3 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 v.H. der Dachflächen oder 50 m² Gesamtfläche einnehmen. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Traufen zurückzusetzen, wobei dies nicht für Fahrstühle und Treppenhäuser gilt. Soweit nachweisbare technische Gründe vorliegen, sind Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

- 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
entsprechend dem Einschrieb bedeutet

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, Gebäudelängen sind bis 100 m zulässig.

- 4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 5.1** Offene Stellplätze sind auf dem Grundstück zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein mittel - bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 5.2** Tiefgaragen sind auf dem Baugrundstück zulässig, unter Flächen für Anpflanzungen jedoch nur, sofern die vorgeschriebene oberirdische Bepflanzung gewährleistet ist. Von Flächen mit Pflanzbindung müssen mindestens 3 m Abstand eingehalten werden.
- 5.3** Stellplätze, Zufahrten und andere unbebaute Flächen der Grundstücke (z.B. Freilagerplätze) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen im Kiesbett hergestellt werden) herzustellen und auf dem Grundstück zu entwässern, sofern dies die geologischen Verhältnisse ermöglichen. Soweit andere Beläge aus betriebstechnischen Gründen nachweislich erforderlich sind, kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden.

6. Nebenanlagen § 23 Abs.5 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen für Anpflanzungen und Flächen mit Pflanzbindung sind Nebenanlagen nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Gemäß Planeintrag sind Bereiche ohne Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken festgesetzt.

8. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Es werden Flächen für die Versorgung mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt.

9. Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Auf den Verkehrsgrünflächen sind Fuß- und Radwege und landwirtschaftliche Wege sowie Verkehrsanschlüsse und Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig. Verkehrsgrünflächen können extensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Die privaten Grünflächen sind extensiv gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Gemäß Planeintrag sind folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

GR 1, FR 1, = Geh-, Leitungs-, Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
LR1 entsprechend Eintrag im Plan

LR2 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Horb, das Recht ist auf andere Versorgungsträger übertragbar.

LR3 = Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern entsprechend Eintrag im Plan mit zusätzlichen Schutzstreifen/Schutzzonen

Im Bereich unterirdischer Leitungsführungen sowie deren Schutzzonen entsprechend Planeintrag sind Pflanzungen mit einer Wurzeltiefe von mehr als 20 cm nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB; § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Hinweise zu den Arten geben die Pflanzlisten in den HINWEISEN 9.

11.1 Einzelanpflanzungen

Die dargestellten Bäume sind entsprechend der Pflanzliste und Eintrag im Plan zu pflanzen. Von den zeichnerisch dargestellten Standorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn dies auf Grund von notwendigen Zufahrten bzw. aus technischen Gründen o.ä. notwendig ist.

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

11.2 Flächenpflanzbindung

PB1

Die vorhandenen Bäume und Büsche sowie die bodennahe Vegetation sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Es sind nur Pflegeschnitte zulässig. Bei natürlichem Abgang oder Notwendigkeit aus Gründen der Sicherheit ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

PB2

Flächen für Anpflanzungen, die sich angrenzend an eine Pflanzbindung befinden, dienen der Ausweitung des Bestandes der Pflanzbindung in gleicher Art und Dichte.

11.3 Flächen für Anpflanzungen

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durchgehend auf die gesamte Fläche Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher jeweils entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen und zu erhalten. Für die Anpflanzung sind Gehölze entsprechend der Pflanzlisten in den HINWEISEN 9. zu verwenden.

Dabei gilt:

PZ1

Extensiv gepflegte Wiesenfläche mit einem Laub- oder zwei Obstbäumen je 200 m².

PZ2

Baum- und Strauchpflanzung

Pro 100 m² zu bepflanzende Fläche sind mind. 2 Bäume und 2 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

PZ3

Randpflanzung

Pro 100 m² zu bepflanzende Fläche sind mind. 4 Bäume und 4 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

PZ4

Sicht- und Immissionsschutzbepflanzung

Anlage eines dichten Gehölzstreifens. Pro 10 m Tiefe sind mind. 3 Reihen Sträucher und eine Laubbaumreihe zu pflanzen und zu erhalten. Der Pflanzabstand darf bei Sträuchern max. 1,5 m betragen und bei Bäumen max. 5 m.

11.4 Eingrünung der Grundstücke

Baugrundstücke bzw. betriebliche Einheiten, die aus mehreren Grundstücken bestehen, sind entlang von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu begrünen. Ab der Grundstücksgrenze ist ein mindestens 2 m breiter Streifen durchgängig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² Fläche dieses Pflanzstreifens sind mindestens 2 Bäume und 2 Sträucher zu pflanzen. Für notwendige Zufahrten u.ä. sind Unterbrechungen möglich.

11.5 Begrünung der Grundstücke entlang öffentlicher Flächen

Entlang von öffentlichen Erschließungsflächen ist zwischen Erschließungsfläche und genutzter Fläche (Lager-, Stellplatzflächen u.a.) ein mind. 2 m breiter Streifen mit Bäumen und Büschen oder geschnittenen Hecken durchgehend zu bepflanzen.

Pro 100 m² sind dies mind. 5 Bäume und 15 Sträucher.

Unterbrechungen sind nur für notwendige Zugänge und Zufahrten im mindestmöglichen Maß zulässig.

Sind entlang von Erschließungsflächen private Stellplätze zulässig, so sind die Bäume und Büsche oder geschnittenen Hecken hinter den Stellplätzen anzuordnen:

11.6 Stellplatzbegrünung

Pro 6 offene Stellplätze ist, sofern im Plan nicht anders verzeichnet, mind. 1 Laubbaum dazwischen zu pflanzen (siehe auch I.5.1).

11.7 Dachbegrünung

Dachflächen von Dächern bis 15° Dachneigung über 50 m² Fläche sind zu mind. 50% der Dachfläche, Dachflächen über 200 m² zu 70% mind. extensiv zu begrünen. Glasdächer, Vordächer, Tankstellen, Waschplätze, Waschstraßen und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

11.8 Zisternen

Pro 50 m² unbegrünter Dachfläche ist mind. 1 cbm Zisternenfüllvermögen mit gesichertem Abfluss oder Versickerung von mind. 50% des Inhaltes herzustellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine Verwendung des gesammelten Oberflächenwassers nicht möglich ist.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen bis zu einer horizontalen Tiefe von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus generell zulässig. Im Erschließungsplan können andere Böschungen vorgesehen sein.

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

13. Höhenlage, Aufschüttungen oder Abgrabungen § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB; § 9 Abs.3 BauGB

Im Anschluss an Gebäude dürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von maximal 1,5 m - gemessen von der bestehenden natürlichen oder geplanten neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenwand – nicht überschreiten. Für Notausgänge sind auch tiefere Abgrabungen zulässig.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedliche Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen. Ausnahmsweise sind außerhalb von Flächen mit Pflanzgebot oder Pflanzbindung auch Stützmauern bis 1,5 m Höhe zulässig.

HINWEISE

1. Bauanträge

Im Bauantrag müssen pro 30 m Grundstücksbreite und 30 m Grundstückstiefe Geländeschnitte (mindestens 1 längs und quer) mit bestehendem und geplantem Gelände über das Baugrundstück enthalten sein.

Eine Erdmassenbilanz (Differenz von Abgrabung und Aufschüttung) mit Bodenangaben ist beizufügen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Material- und Pflanzangaben beizufügen.

2. Öffentliche Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung in Grünflächen und Flächen vornehmlich zum Fahren und Gehen ist allgemeine Richtlinie für den Ausbau und nicht verbindlich.

Wege und Bepflanzung auf Verkehrsgrünflächen werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

3. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlich oder gärtnerisch benutzten Fläche zuzuführen.

Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Auf § 202 BauGB wird hingewiesen.

4. Geologie

Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

5. Grundwasserschutz

Aufgrund der geologischen Situation ist bei Verwendung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen besondere Vorsicht notwendig. Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers müssen bei Böschungen und Abgrabungen Muschelkalk und angeschnittene Muschelkalkschichten (mit Steinen durchsetztes Erdmaterial) mit dichtem bindigem Boden (Dicke mindestens 0,4 m)

fachmännisch abgedeckt und verdichtet werden! Gegen wasserdurchlässige Beläge sind sie durch die Einbringung von mindestens 60 cm dicken bindigen Schichten zusätzlich zu Frostschutzschichten abzuschirmen und vor Verunreinigungen schützen.

Heizöl darf nur innerhalb von Gebäuden gelagert werden.

Abwasserkanäle müssen nach den anerkannten Regeln der Technik undurchlässig hergestellt werden. Für Anschlüsse sind Formstücke zu verwenden.

Insbesondere sind zu beachten:

- DIN 4033 "Entwässerungskanäle und -leitungen, Richtlinien für die Ausführung" II und die mitgeltenden Normen;
- DIN 18306 "Abwasserkanalarbeiten" II VOB - Teil C;
- ATV-Arbeitsblatt A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten II;
- Rohre und Formstücke müssen der DIN 19550 entsprechen und ein RAL-Gütezeichen besitzen;
- Rohrverbindungen müssen der DIN 19543 und der DIN 4060 Teil 1 entsprechen.

6. Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungen bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, so ist eine Denkmalschutzbehörde oder die Polizei umgehend zu benachrichtigen und der Bau bis auf weiteres einzustellen.

Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

7. Öl-Pipeline

Bei sämtlichen Arbeiten im Schutzstreifen der Öl-Pipeline sind die Richtlinien der: Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Löbestr. 1, 53173 Bonn, PF 200551, 53135 Bonn zu beachten.

Eine Zustimmung ist rechtzeitig einzuholen bei:

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft robH

- Betriebsverwaltung Süd -

Hohlstr. (Hohlkaserne)

55743 Idar-Oberstein

Tel.: 06781/206-0

8. Schlussabnahme

Die Schlussabnahme kann erst erfolgen, wenn alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher gepflanzt sind. Ausnahmsweise ist eine Pflanzung auch in der folgenden Pflanzperiode zulässig.

9. Pflanzliste

9.1 Pflanzliste 1 - Straßenbäume

Feldahorn

Acer campestre

9.2 Pflanzliste 2 - Pflanzflächen

Bäume

einheimische Obsthochstämme

Walnuß

Traubeneiche

Feldulme

Espe

Feldahorn

Juglans regia

Quercus petraea

Ulmus minor

Populus tremula

Acer campestre

Sträucher

Salweide

Bruchweide

Grauweide

Berberitze

Hartriegel

Hasel

Eingrifflicher Weißdorn

Zweigrifflicher Weißdorn

Liguster

Schlehe

Kreuzdorn

Hundsrose

Schwarzer Holunder

Gemeiner Schneeball

Salix caprea

Salix fragilis

Salix cinerea

Berberis vulgaris

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna agg.

Crataegus laevigata agg.

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Rhamnus cathartica

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum opulus

9.3 Pflanzliste 3 - Extensive Dachbegrünung

Gräser: Gemen-Schwingel, Bewimpertes Perlgras, Erd-Segge.

Stauden: Kl. /langhaar. Habichtskraut, Scharfer Mauerpfeffer, Milder Mauerpfeffer, Weiße Fetthenne, Frühlings Fingerkraut, Steinbrech Felsennelke, Echte Hauswurz, Ästige Graslinie, Großblütige Braunelle.

9.4 Pflanzliste 4 – Fassadenbegrünung

Efeu

Wilder Wein

Waldrebe

Jelängerjeli

Hedera helix

Parthenocissus spec.

Clematis spec.

Lonicera spec.

10. Lärm und Schadstoffe

Durch die Realisierung der in Planung befindlichen Maßnahmen B28a, OU Horb und B 32, Neckartalbrücke bei Horb wird eine Veränderung der Verkehrssituation im Bereich der Gewerbegebiete Hohenberg und Hahner III eintreten. Neben Änderungen an der verkehrlichen Erschließung der Gewerbegebiete sind darüber hinaus Veränderungen der schalltechnischen Situation und eine veränderte Verteilung der Luftschadstoffe verbunden.

11. Grundstücksentwässerung

Bei gewerblichen Vorhaben ist für die Ableitung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die Baugesuche sind beim Landratsamt – Amt für Wasserwirtschaft – vorzulegen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GE HOHENBERG, 10. ÄNDERUNG"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "GE Hohenberg, 10. Änderung" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05. März 2010, (GBl. S. 358 mit Berichtigung vom 25. Mai 2010, GBl. S.416)

1. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Firmenzeichen sind an Gebäuden zur Erschließungsseite unterhalb der Traufe unbeleuchtet oder hinterleuchtet zulässig.

Die maximale Länge pro Erschließungsseite und Firmeneinheit beträgt 10 m, die maximale Höhe 2 m. Pro Firmeneinheit können diese Festsetzungen in einem Fall ausnahmsweise überschritten werden.

Freistehende Werbeanlagen und Firmenzeichen sind bis 8 m Höhe und 12 m² Ansichtsfläche pro Firmeneinheit und Grundstück zulässig. Freistehende Anlagen der Außenwerbung, mit denen Werbung durch und/oder für Dritte ermöglicht wird, sind unzulässig.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind zum öffentlichen Raum zulässig als Gitterzaun mit Bepflanzung bis 2 m Höhe. Zur freien Landschaft sind sie auch als Maschendraht/Maschengitter bis 2 m Höhe und Vor- bzw. Hinterpflanzung in mindestens gleicher Höhe zulässig.

Einfriedigungen im Bereich von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten dürfen nicht bodenschlüssig hergestellt werden (in der Regel mindestens 5 cm Abstand) und dürfen keine gemauerten oder betonierten Bestandteile über der Erdoberfläche aufweisen.

Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.2 Stützmauern

Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Abfall, Mülltonnen und Container

Abfallbehälter und Abfallcontainer sind einzuhausen, einzugraben, einzugrünen oder durch Sichtschutzwände der Sicht von öffentlichen Flächen aus zu entziehen

3. Führung von Versorgungsleitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Freileitungen sind nicht zulässig.

4. Fahrradstellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO

1/4 der Zahl der notwendigen Kunden-, Besucher- sowie Beschäftigtenstellplätze sind zusätzlich als Fahrradstellplätze herzustellen. Insgesamt müssen nicht mehr als 30 Fahrradabstellplätze hergestellt werden.

5. Regenwasserbehandlung § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Regenwasser von Dachflächen ist in das dafür vorgesehene Kanalnetz einzuleiten, sofern das Regenwasser nicht innerhalb des Grundstückes anderweitig verwendet wird.

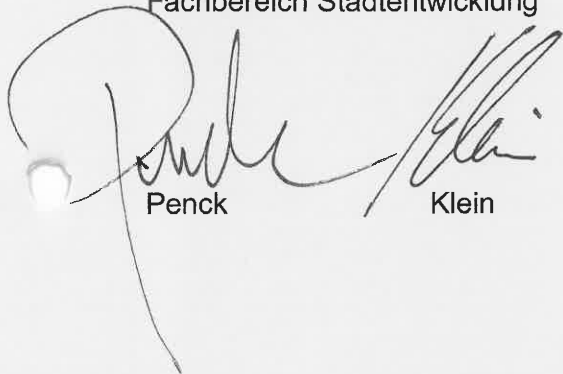
Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Rottenburg am Neckar, den 31.01.2012

Stefanie Tremmel
Thomas Weigel

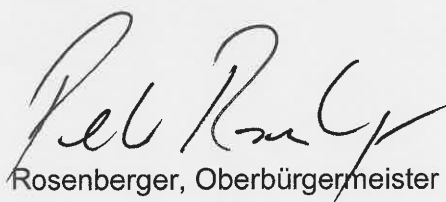
NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Anerkannt:
Horb a.N., den 31.01.2012
Fachbereich Stadtentwicklung



Penck Klein

Ausgefertigt:
Horb a.N., den 15.02.2012
Bürgermeisteramt



Rosenberger, Oberbürgermeister