

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GE HOHENBERG" IN HORB AM NECKAR - BILDECHINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET FREIZEIT- UND UNTERHALTUNGSZENTRUM"

Textliche Festsetzungen

Stand: 11.09.2007

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL

Bahnhofstraße 44

Obere Gasse 19

Städtebau . Umweltplanung

67346 Speyer

72108 Rottenburg am Neckar

info@stadtplanung.com

Telefon 06232/67760

Telefon 07472/26452

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. 12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I, S. 504), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "GE Hohenberg" und seinen Änderungen 1 bis 5 im Geltungsbereich außer Kraft. In Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen gilt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sondergebiet "Freizeit- und Unterhaltungszentrum" § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Freizeit- und Unterhaltungszentrums mit ca. 2.000 m Gesamtnutzfläche mit Bowling, Diskothek, Gastronomie und Spielstätten sowie den dazugehörigen Nebenräumen wie Toiletten, Personalräumen, Treppenhäusern, Lager- und Putzräumen, Hausanschlussräumen, Müllcontainern und den erforderlichen Stellplätzen.

Die Nutzfläche für Spielstätten, einschließlich der zugeordneten Zugangs-, Lager- und Personalflächen sowie WC-Anlagen darf dabei 30. v.H. der Gesamtnutzfläche des Gebäudes bzw. maximal 540 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind nur die Vorhaben, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom (Datum) und im Vorhaben- und Erschließungsplan (Konzeptplan vom 10.09.2007) verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normal-Null (m üNN) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann bis zu einer Höchstgrenze von 0,7 überschritten werden, wenn die Dachfläche des Hauptgebäudes vollständig begrünt wird.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 507 m üNN nicht überschreiten.

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.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind entsprechend Planeinschrieb sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebengebäude zulässig. Die Zufahrt zu den Stellplätzen im Westen des Baugrundstücks ist zur Straße „Rauher Grund“ mit einem Hochbordstein als Überfahrtschutz zu versehen.

6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Zufahrt zum und die Abfahrt vom Baugrundstück ist nur im festgesetzten Bereich zulässig; in allen anderen Bereichen gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Boden- und Grundwasserschutz

Muschelkalk und angeschnittene Muschelkalkschichten (mit Steinen durchsetztes Erdmaterial) sind gegen wasserdurchlässige Beläge durch die Einbringung von mindestens 60 cm dicken bindigen Schichten zusätzlich zu den Frostschutzschichten abzuschirmen und vor Verunreinigungen zu schützen.

Heizöl darf nur innerhalb des Gebäudes gelagert werden.

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

7.2 Erdaushub

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die Hinweise (II.2) sind zu beachten.

7.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, daß keine Fallen für Insekten entstehen.

7.4 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind mit versickerungsfähig auszubilden. Mindestens 10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen (ohne Zufahrten) sind als Pflanzbeete anzulegen. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlußabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

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

Es ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers für eine geplante Ölpipeline mit beidseitigem Schutzstreifen festgesetzt.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. In der Fläche des festgesetzten Leitungsrechts sind keine Bäume zulässig; im Bereich unterirdischer Leitungsführungen sowie deren Schutzzonen sind Pflanzungen mit einer Wurzeltiefe von mehr als 20 cm nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

9.1 Einzelbaumpflanzungen

Auf dem Baugrundstück sind mindestens 12 einheimische, standortgerechte Obst- oder Laubbaum als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume der Stellplatzbegrünung nach 7.4 werden angerechnet. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Einheimische Obsthochstämme

Walnuß	Juglans regia
Traubeneiche	Quercus petraea
Feldulme	Ulmus minor
Espe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre

9.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind extensiv (Substratschicht mindestens 6 cm hoch) zu begrünen. Glasdächer, Vordächer, Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

9.3 Unbebaute Grundstücksteile

Die unbebauten Grundstücksteile sind zu begrünen und mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen; je 100 m² Pflanzfläche sind mind. 2 Bäume und 2 Sträucher zu pflanzen.

10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Grundstückseigentümer bis zu einer Tiefe von 3 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

12.1 Dach

Zulässig ist ein flaches oder flach geneigtes Dach bis 5° Dachneigung.

12.2 Fassade

Neben Fenstern, Türen und Toren sowie Rankhilfen sind zwei nicht reflektierende Außenwandmaterialien in gedeckten Farben zulässig.

13. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind an den Wandflächen zu den Erschließungsstraßen im Geltungsbereich unterhalb der Traufe unbeleuchtet oder hinterleuchtet zulässig. Die maximale Länge darf je Gebäudeseite höchstens 10m, die maximale Höhe höchstens 2 m betragen.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig.

Selbständige Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 8 m und 4 m² pro Firmeneinheit zulässig.

14. Einfriedigungen und Stützmauern

Einfriedigungen sind zum öffentlichen Raum zulässig als Gitterzaun bis 2 m Höhe mit Bepflanzung.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

In nördlicher und südlicher Verlängerung der westlichen Gebäudeseite, die das Grundstück höhenmäßig teilt, ist eine Stützmauer bis zu einer Höhe von 4 m zulässig; an der Nordseite des Grundstücks ist die Angleichung an die Höhenverhältnisse des Flst.Nr. 2140 sicher zu stellen.

15. Abfallbehälter und -container

Abfallbehälter und -container sind einzuhausen, einzugraben, einzugrünen oder durch Sichtschutzwände der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.

16. Regenwasserbehandlung

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

II. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

3. Geologie

Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

4. Bauanträge

Dem Bauantrag muss je 30 m Grundstücksbreite und 30 m Grundstückstiefe ein Geländeschnitt über das Baugrundstück (also mindestens ein Längs- und ein Querschnitt) mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und bestehendem Gelände sowie eine Erdmassenbilanz (Differenz von Abtrag und Auftrag) mit Bodenangaben beigelegt sein.

Im Bauantrag müssen die zur Verwendung kommenden Materialien und Farben der Fassaden und Dächer erkenntlich sein.

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

5. Schlussabnahme

Die Schlussabnahme kann erst erfolgen, wenn alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher gepflanzt sind.

Rottenburg am Neckar, den 11.09.2007

NACHTRIEB & WEIGEL

Städtebau . Umweltplanung

Ausgefertigt, Horb a.N. 27.09.2007


Michael Theurer
Oberbürgermeister