Große Kreisstadt Horb am Neckar
Bebauungsplan "Kapf" in Horb - Ihlingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschoße i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse i.V.m. mit der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken liegt der Höhenbezugspunkt vor der breiteren Grundstücksseite.

2.2. Grundflächenzahl § 19 i.V.m. § 16 BauNVO
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden; bei festgesetzter GRZ 0,3 bis zu 0,4 und bei festgesetzter GRZ 0,4 bis zu 0,5.

Ausnahmsweise sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche folgende Grundflächen nicht anzurechnen:
1. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Dachbegrünung
2. Stellplätze mit ihren Zufahrten, falls deren Oberflächen wasserdurchlässig (unversiegelt) gestaltet sind.

3. **Bauweise** § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt:

o offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

E,D offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. **Stellung baulicher Anlagen** § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen** § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Daneben sind Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten bzw. der vorderen Abstandsflächen auf höchstens der halben Grundstücksbreite zulässig. Nebenanlagen, die genehmigungsfreie Vorhaben i.S.d. § 52 Abs. 1 Nr. 1 LBO darstellen, können auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen werden.

7. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Die als "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg" festgesetzten Flächen sind als Mischflächen mit integrierten öffentlichen Stellplätzen und Anpflanzungen auszuführen.

8. **Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Folgende **öffentliche Grünflächen** sind festgesetzt:

"Kreuz":	Umfeld des Wegkreuzes
"Ortsrandgrün":	Südwestlicher Ortsrand
"Grünanlage":	Bereich zwischen Toggenburgstraße und Vogelsangstraße, östliche Toggenburgstraße, Wendehammer

Folgende **private Grünflächen** sind festgesetzt:
"Garten": Östlicher und südlicher Gebietsteil

9. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Bodenschutz
Mutterboden, der bei der Errichtung der baulichen Anlagen und bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und - soweit möglich - wieder einzubauen oder der Landwirtschaft zuzuführen

Maßnahmen zum Grundwasserschutz
Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere von Heizoel, ist nur in oberirdischen Anlagen (Kellerlagerung) zulässig.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1. Verkehrsflächen
Innerhalb der Verkehrsflächen sind an den durch Planeintrag gekennzeichneten Stellen Laubbäume der Arten Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus lavallei (Weißdorn), Prunus avium "Plena" (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus intermedia (Mehlbeere) zu pflanzen.

10.2. Grünflächen
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte hochstämmige Obstbäume, insbesondere regionale Apfel- und Birnensorten zu pflanzen.

Die Wiese am Waldrand ist als Sukzessionsfläche zu belassen.

10.3. Pflanzgebot 1 (Pfg 1)
Als Hecken- und Gehölzgruppen zum Ortsrand sind Großsträucher der Arten Corylus avellana (Haselnuß), Acer campestre (Feldahorn), Craetaegus laevigata (Weißdorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Salix caprea (Salweide) sowie Sträucher der Arten Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Lingustrum vulgare (Linguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Hundrose), Rosa rugosa (Apfelrose), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) zu pflanzen.

Von den festgesetzten Standorten für Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn dieses aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

11. **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 Länge von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 73 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 Abs. 1 Nr. 1 + 3 LBO

1.1. Fassadengestaltung
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadenbegrünungen und Wintergärten sind zulässig.

1.2. Dachgestaltung

Dachform:	zweiseitig geneigte Dächer (insbesondere Satteldächer und versetzt geneigte Pultdächer); nicht zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer
Dachneigung:	35 - 43 °
Dachmaterial:	Ziegel, Glas, rottonige Dachsteine, begrünte Dächer

Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung auszuführen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf den Dächern zulässig.

Dachaufbauten:	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Dachaufbauten darf den First nicht überschreiten.
Traufhöhen:	Traufhöhen sind auf insgesamt 2/3 der Länge eines Gebäudes einzuhalten.

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedungen** § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

2.1. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten bzw. der vorderen Abstandsflächen sind auf höchstens der halben Grundstücksbreite zulässig.

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in der Planzeichnung ist zu beachten.

2.2. **Einfriedungen**
Entlang den Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzaun) mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise können Stützmauern zugelassen werden.

HINWEISE

1. **Geländeverhältnisse**
Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

2. **Bauunterlagen**
Dem Bauantrag sind beizufügen:
- **Freiflächengestaltungsplan** unter Berücksichtigung des Pflanzgebotes
- zwei **Geländeschnitte** über das Baugrundstück, denen neben den Höhen auch die Anpassungen an die öffentliche Verkehrsfläche und die Nachbargrundstücke zu entnehmen sind.

3. **Bodendenkmalpflege**
Vorhandene Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. Vermessungs- und Grenzzeichen

Sie sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt in Horb a. N. zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Horizontalfilterbrunnen" der Stadt Horb. Die in der Rechtsverordnung vom 06.03.1962 erlassenen Auflagen und Bestimmungen sind zu einzuhalten.

6. Bodenschutz

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Weiterhin bitten wir das beiliegende Merkblatt bei der Baudurchführung zu beachten.

7. Beschaffenheit des Untergrundes

Wegen der Beschaffenheit des Bodenuntergrundes im Plangebiet ist mit Erdfällen, Bodensenkungen und Rutschungen zu rechnen. Das Geologische Landesamt empfiehlt, im Zuge der Objektplanung Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

8. **Beteiligung des Staatlichen Forstamtes im Baugenehmigungsverfahren**
Bei einer Bebauung der im Süden des Plangebiets unmittelbar am Waldrand gelegenen Baugrundstücke ist das Staatliche Forstamt Horb am Neckar im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Rottenburg/Horb, den 18.09.1995/30.04.1996

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau * Umweltplanung

KAPFTF2.DOC

anerkannt:

Stadtplanungs- und Hochbauamt
Horb a.N., den 7. Juni 1996
Penck

Bürgermeisteramt
Horb a.N., den 7. Juni 1996
Munding
Bürgermeister

AZ 22-25 m 3 - 10118
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)
KARLSRUHE, DEN 27.09.1996
Friede