

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikelgesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1332), zuletzt geändert durch Gesetz 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)

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften sowie alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften mit Ausnahme der Dachgaubensatzung der Stadt Horb am Neckar vom 05.09.1993 im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Anlagen richtet sich nach § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenso wie die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächen- und Geschossflächenzahl i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (private Erschließungswege, Stellplätze und Zufahrten) sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2.2 Höchstzulässige Wohnungszahl

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insgesamt 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

3. Bauweise

Es ist offene Bauweise festgesetzt; innerhalb der offenen Bauweise dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

4. Stellung baulicher Anlagen

Für die Stellung der Hauptgebäude ist in Teilen der zeichnerischen Festsetzungen die Firstrichtung zwingend festgesetzt.

5. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zu jedem Einzelhaus kann ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden ein ebenerdiger Wintergarten und eine Nebenanlage mit bis zu 20 m² Grundfläche.

Nebenanlagen dürfen zur Talseite maximal zwei, zur Bergseite maximal eine einem Vollgeschoss vergleichbare Höhe aufweisen.

6. Leitungsrecht

Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Horb am Neckar festgesetzten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt oder sonstige Gebäude erstellt werden, die der Sicherheit der Leitung bzw. ihrer möglicherweise erforderlichen Erneuerung im Wege stehen könnten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen- und Hofbeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

7.2 Minderung der Versiegelung

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten sowie Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer jeweils zwei standortgerechte einheimische Obst- oder Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im oberen westlichen Bereich der Flst.Nr. 327/1 und 327/2 sind in der festgesetzten „Fläche für Anpflanzungen“ Ergänzungspflanzungen von standortgerechten einheimischen Gehölzen durchzuführen.

Die auf dem Flst.Nr. 600 innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die festgesetzten zu erhalten Einzelbäume und Sträucher sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. **Wasserschutzgebiet**

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

HINWEISE

1. **Bauunterlagen**

Dem Bauantrag sind beizufügen:

- **Freiflächengestaltungsplan** unter Berücksichtigung der Pflanzgebote
- zwei **Geländeschnitte** über das Baugrundstück, denen neben den Höhen auch die Anpassungen an die öffentliche Verkehrsfläche und die Nachbargrundstücke zu entnehmen sind.

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

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

3. **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).

4. **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.

Der anfallende Aushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder einzubauen.

5. 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften mit Ausnahme der Dachgaubensatzung der Stadt Horb am Neckar vom 05.09.1993 im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf dem Baugrundstück an der "Vogelsangstraße" eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Diese Regenwasserzisterne mit Überlauf und gedrosseltem Abfluss in den Mischwasserkanal muss ein dauerhaft zur Verfügung stehendes Mindestpuffervolumen von 3.000 l aufweisen.

Von den Baugrundstücken an der verlängerten Straße "Neckartalblick" ist das Niederschlags- und Drainagewasser in einer getrennten Rohrleitung zu sammeln und dem Rexinger Bach zuzuleiten. Beim Bau einer Zisterne muss ein Mindestpuffervolumen von 3.000 l dauerhaft zur Verfügung stehen; ist der Zisternenüberlauf über eine Rohrleitung dem Rexinger Bach zuzuleiten.

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann. Daneben ist ein Abwasserzähler einzubauen. Für die Brauchwassernutzung ist eine Genehmigung bei den Stadtwerken Horb am Neckar einzuholen.

2. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadenbegrünungen und Wintergärten sind zulässig. Kunststoff-, asbest- oder asbestersatzstoffhaltige Verkleidungen und Imitate sind nicht zulässig. Je Gebäudeseite sind maximal zwei Materialien neben Türen und Fenstern zulässig.

3. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind im WA 1 als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis zu 5° Neigung und einer umlaufenden Attika und im WA 2 als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer auszuführen. Satteldächer sind mit roten/rotbraunen, nicht glänzenden Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Bei Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig, bei Wintergärten Glas.

Die Dachneigung im WA 2 beträgt 25 bis 35° Grad.

Die Dachgaubensatzung der Stadt Horb am Neckar vom 05.09.1993 wird Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ihre Bauvorschriften sind einzuhalten.

4. 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 Lagerflächen genutzt werden.

5. Einfriedigungen

Der Erschließungsstraße zugewandte und seitliche Einfriedigungen der Vorgärten sind als offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Zäune mit Heckenhinterpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Sichtschutz aus Holzgeflecht bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Wandscheiben und die Verwendung von Stacheldraht.

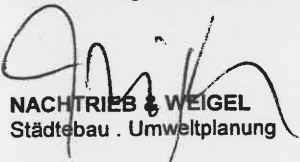
6. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung bis 0,5 m² und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

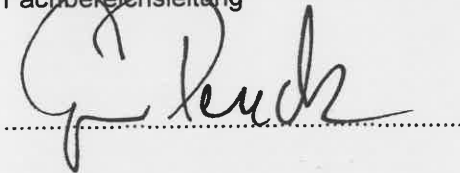
7. Erforderliche Stellplatzzahl

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 50 m² mindestens ein geeigneter Stellplatz, bei einer Wohnfläche von über 50 bis 80 m² mindestens 1,5 geeignete Stellplätze und bei einer Wohnfläche über 80 m² mindestens zwei geeignete Stellplätze herzustellen.

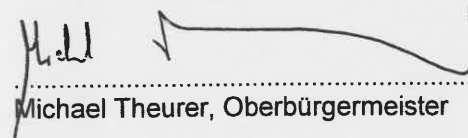
Rottenburg am Neckar, den 10.05.2005


NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Anerkannt, Horb a. N., den 10.05.2005
Fachbereichsleitung



Ausgefertigt, Horb a. N., den 01.06.2005


Michael Theurer, Oberbürgermeister