

Textliche Festsetzungen

=====

zum Bebauungsplan Schöller II
.....
in Horb a. N. Ihlingen
.....

A RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG).

§§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

§§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung).

§ 1 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG).

~~§ 111~~ der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, jeweils in der
§ 73 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN U. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Baugebiet

Der Gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

1.2. Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 3 BauNVO sind zugelassen.

1.3. Nebenanlagen und Versorgungsanlagen

a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

b) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan ausgewiesen.

2.2. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan als "Höchstgrenze" ausgewiesen. ~~Es sind dies ein Vollgeschos und ein anrechenbares Untergeschos.~~

2.3. Die Vorschriften des § 17 BauNVO bleiben unberührt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Als Bauweise ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

3.2. Für die Firstrichtung ist die Eintragung im Lageplan (Richtungspfeil) maßgebend.

3.3. Die überbaubare Grundstücksfläche, begrenzt durch Baugrenzen, ist aus dem Lageplan graphisch zu entnehmen.

~~3.4. Verändern sich durch Neuvermessung die geplanten Grenzen geringfügig, so rückt die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend mit.~~

4. Überdachte Stellplätze und Garagen

- 4.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Lageplan ausgewiesenen Garagenflächen zugelassen.
- 4.2. Für die Plätze 1-8 können Einzelgaragen mit Flachdach (0-5°) u. mit einer Gebäudehöhe von max. 2,50m erstellt werden, sofern die Garagen nicht in das Gebäude miteinbezogen werden.
- 4.3 Die nicht durch Wohngebäude überbauten Garagen auf den Plätzen 9 - 12 sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen.
- 4.4 Vor Garagen ist ein Stauram von min. 5,00 m einzuhalten. Das Oberflächenwasser der Garagenvorplätze darf nicht auf die Straße abgeleitet werden.

5. Gestaltung der Bauten

- 5.1 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist festgesetzt. Um eine bessere Anpassung der Gebäude an das Gelände zu erreichen, können die Gebäude in den entsprechenden steilen Hanglagen mit versetzten Geschossen ausgeführt werden.
Zum Nachweis der Sockelhöhe sind in den Bauvorlagen entlang der beiden Gebäudeseiten Schnitte über das bestehende und geplante Gelände, entsprechend der BauVorl. VO., darzustellen. In denselben muß die Lage und Höhe der geplanten Gebäude, der Verkehrsflächen und den Entwässerung eingetragen sein.
- 5.2 Ein Kniestock bergseitig mit max. 1,50 m, talseitig mit max. 0,50 m (jeweils einschl. Schwelle) ist zulässig.

6. Dachform u - farbe

- 6.1 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern in einer Neigung entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan zu erstellen. Bei einhüftigen Satteldächern ist talseitig die Dachneigung von 30° beizubehalten, bergwärts sind Abweichungen zulässig.
- 6.2 Im Anschluß an bestehende Gebäude ist die Dachneigung anzugleichen.
- 6.3 Innenliegende Balkone und Dacheinschnitte sind bis zu einem 1/3 der Dachlänge zulässig.
- 6.4 Für die Eindeckung der Dächer sind rotbraune Ziegel zu verwenden.

7. Nebengebäude

- 7.1 Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Sie sollen in einem angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 7.2 Nebengebäude müssen bergseitig, eingeschossig, können talseitig nach Gebäudesituation auch 2 geschossig erstellt werden, Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 8.1 Vorplätze und Stellplätze müssen planiert und besfestigt werden.
- 8.2 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die laut Bebauungsplan geplanten Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

8.3 Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie vom gewachsenen Gelände her erforderlich sind. Stützmauern sind einzugrünen.

9. Stützmauern und Böschungen

Die Flächen für Stützmauern und Böschungen (Aufschüttung und Abgrabung) sind, soweit sie zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich sind, im Lageplan und im Erschließungsplan dargestellt.

Der Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Einfriedungen

10.1 Bei Ausführung einer Einfriedung entlang der öffentlichen Straße sind dieselben einheitlich zu gestalten. Diese Einfriedungen und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

10.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als offene Einfriedungen herzustellen, sofern keine Hecken angepflanzt werden. Bezüglich der Höhe dieser Einfriedungen ist das geltende Nachbarrecht maßgeblich.

11. Gebäudefarbgebung

11.1 Für die Gebäude ist ein heller Farbton vorgeschrieben. Die Farben dürfen nicht grell und aufdringlich sein und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

12. Leitungen Niederspannungsfreileitungen

~~Sämtliche Leitungen sind zu verkabeln.~~ Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln.

13. Entwässerung

Häusliche Abwässer sind in die vorhandene Sammelkläranlage einzuleiten.

Abwasseranlagen sind wasserdicht herzustellen. Die Dichtigkeit muß auf

Dauer gewährleistet sein. (Ergänzt H. Gemeinderatsbeschluss v. 16.04.85)

14. Antennen

Die Errichtung von mehr als einer Antenne pro Gebäude ist im Bebauungsplan-gebiet nicht zulässig. Bei Mehrfamiliengebäuden ist für jeden Wohnungsinhaber eine Anschlußmöglichkeit zu gewährleisten. Die Errichtung von Unterdachantennen bleibt den Gebäudeinhabern unbenommen.

15. Absteckung der Neubauten und Bauvorlagen

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen. In den Bauvorlagen sind die Gebäudeschnitte entsprechend der BauVorlVO darzustellen. (siehe auch 5.1)

C Immissionsrichtwerte

1. a) Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	70 dB (A)
b) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	tags 65 dB (A)
	nachts 50 dB (A)
c) Kerngebiet (§ 7. BauNVO)	tags 60 dB (A)
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	nachts 45 dB (A)
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	
d) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	tags 55 dB (A)
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	nachts 40 dB (A)
e) Reines Wohngebiet	tags 50 dB (A)
	nachts 35 dB (A)
f) Kurgebiet, Klinikgebiet (§ 11 BauNVO)	tags 45 dB (A)
	nachts 35 dB (A)

Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen Wohnungen, die mit Anlagen verbunden sind, tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschreiten. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 7.00 Uhr. Die Festsetzung des Beurteilungspegels erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16.7.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.7.1968)

2. In den Gebiet des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Anlagen im Sinne des § 16 der Gewerbeordnung nicht genehmigt.
3. Im Bereich von Vermessungspunkten ist, vor Beginn von Baumaßnahmen, beim Staatlichen Vermessungsamt Antrag auf Versicherung dieser Punkte zu stellen.
4. Entlang der in den Gärten vorgesehenen Kabeltrassen der Deutschen Bundespost sind vor Abschluß dieser Verlegungsarbeiten keine Bepflanzungen durchzuführen und keine hochwertigen Oberflächen aufzubringen. Dies gilt für 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Danach werden die Kabeltrassen bei Durchführung der Arbeiten den örtlichen Gegebenheiten angepaßt. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Kosten des Grundeigentümers im Benehmen mit dem zuständigen Fernmeldebezirk ein PVC-Rohr auslegen zu lassen, in dem später die Kabel eingezogen werden können.

5. Wassergefährdende Flüssigkeiten

Im gesamten Plangebiet dürfen keine Abwässer versickert werden. Wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten sind nur in oberirdischen Tanklagern (Kellerlagerung) nach den Bestimmungen der VLuF zu lagern. *Auf die Schutzvorschriften des mit Rechtsverordnung v. 6.03.1962 festgesetzten Wassertankgebiets für den Horizontal-*

6. Rinodränagen

Bauvorhaben sind mit einer Ringdränage auszustatten.

Anerkannt:

Horb a. N., den 8.7.1985
Bürgermeisteramt

I. V.

Schäffner

Gefertigt:

Bauplaung W. Kreidler
Horb a. N., den 04.02.1982 / 5.10.82



Geändert lt. Gemeinderatbeschluß vom 16.04.1985

Auflagen (Ziff. 1-5) geändert H. Genehmigungs-
erlaß vom 12.08.1985

W. KREIDLER ARCHITEKT
WOHNUNGS- U. INDUSTRIEBAU
724 HORB/NECK. NECKARSTR. 31
POSTF. 130 TELEFON 07451/3046-3047

W. KREIDLER ARCHITEKT
WOHNUNGS- U. INDUSTRIEBAU
724 HORB/NECK. NECKARSTR. 31
POSTF. 130 TELEFON 07451/3046-3047