

**GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
“Grundstück Flst.Nr. 401 Isenburg“**

IN HORB A.N. - ISENBURG

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8
72186 Empfingen

Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

Landkreis Freudenstadt

Stadt Horb a.N.

PLANUNGSRECHTLICHE

FESTSETZUNGEN

zum

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „GRUNDSTÜCK FLST. 401 ISENBURG“ IN ISENBURG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 BauGB

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

1.2 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 LBO

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 19.10.2004 (GBl. S. 771)

1.4 PlanzV

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2 GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 1.000) schwarz gestrichelt dargestellt.

3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs.2 und 3 BauNVO)

3.1 Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 6 (1) und (2) BauNVO)

allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten
3. Einzelhandelsbetriebe

4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

4.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist über die Traufhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen wird entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut in der Mitte des Gebäudes (§18 Abs.1 BauNVO). Abweichungen um +/- 50 cm sind möglich.

4.2 Grundfläche / Grundflächenzahl u. Geschossfläche / Geschossflächenzahl

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GR/GRZ und GF/GFZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

5 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist in begründeten Einzelfällen, sofern dies städtebaulich vertretbar ist, als Ausnahme zulässig.

7 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)

7.1 Garagen und Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

7.2 Oberflächengestaltung von Stellplätzen (siehe Teil III. Grünordnerische Festsetzungen)

8 NEBENANLAGEN

§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

9 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO

Freileitungen sind nicht zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 3 Abs. 2 Zi. 4 StrG)

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

11 FLÄCHEN FÜR OBERIRDISCHE ODER UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen sind auf den privaten Grundstücksflächen der jeweiligen Verursacher bzw. Anspruchnehmer auszuweisen.

12 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sind entsprechend den zu diesem Bebauungsplan erstellten grünordnerischen Festsetzungen zu behandeln.

**13 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
SOWIE ZUM ERHALT UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

siehe Teil III. **Grünordnerische Festsetzungen**

14 AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB

14.1 Im Anschluss an Gebäude dürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten.

Für Notausgänge sind auch tiefere Abgrabungen zulässig.

15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 15.1** Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstückflächen Böschungen und notwendige Stützmauern generell zulässig. Eine genaue Festlegung erfolgt im Erschließungsplan.
- 15.2** Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.
- 15.3** Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Privatgrundstücke bzw. gewerblich genutzte Grundstücke

(§ 9 Abs.1 Nr.2, Nr.4, Nr.20 und Abs.4 BauGB)

Oberflächenwasser: Unbelastetes Oberflächenwasser ist über die belebte Oberbodenzone sowie über ein Mulden-Rigolen-System auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Dabei sind Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke unzulässig. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

Die **nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Verkehrsflächen und Lagerflächen erforderlichen Bereiche** innerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Bei der **Geländeauffüllung** ist ein Nachweis über die Verwendung von unbelastetem Bodenmaterial zu erbringen

2. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V. mit den Naturschutzgesetzen)

Auf den **Verkehrsflächen** dürfen keine Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen durchgeführt werden. Dies gilt auch für sämtliche Verkehrsflächen sofern keine Öl- und Benzinabscheider oder ähnliche Schutzeinrichtungen installiert sind.

3. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10, 15, 20 und Abs.6 BauGB)

private Grünflächen: Die Ausgleichsmaßnahmen wie im Lageplan zum Bebauungsplan festgesetzt sind in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan der Genehmigungsbehörde mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Umsetzung wird von der Baurechtsbehörde überprüft.

Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauerhaft zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiß erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot mittel- und großkronige Laubbäume (1) - Hochstamm mit Ballen, min. 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie'	Esche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
------------------	------------

zusätzlich wird für Bäume auf die Verwendung von Arten und Sorten aus der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995 oder aktueller verwiesen

Pflanzgebot Wildheckenpflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster

Ribes alpinum	Alp.-Johannisb.
Rosa rubiginosa	Heckenrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	woll. Schneeball

IV. HINWEISE

BAUANTRÄGE

Im Bauantrag müssen pro 30 m Grundstücksbreite und 30 m Grundstückstiefe amtliche Geländeschnitte (mind. 1 längs und quer) mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und bestehendem Gelände über das Baugrundstück enthalten sein. Eine Erdmassenbilanz (Differenz von Abgrabung und Aufschüttung) mit Bodenangaben ist beizufügen.

Eine Wiederverwendung des Bodens im Baugebiet wird gewünscht. Bei notwendiger Abfuhr ist eine Wiederverwendung über eine Erdaushubbörse anzustreben.

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

MUTTERBODEN

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

GEOLOGIE

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Standsicherheit von Böschungen und Mauern sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

GEOTECHNIK

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser u.dgl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

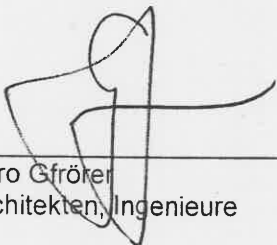
Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

BODENDENKMALPFLEGE

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 zu melden.

Aufgestellt:

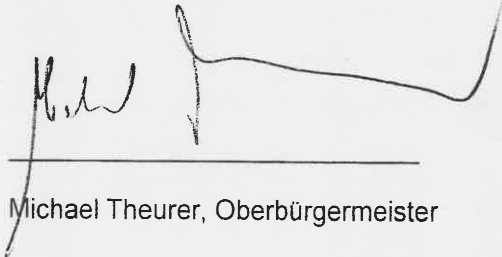
Empfingen, den 25.10.2005



Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Anerkannt:

Horb a.N., den 26.10.2005



Michael Theurer, Oberbürgermeister