Große Kreisstadt Horb am Neckar
Stadtteil Isenburg

Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Heideweg“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE

INHALT

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung 4
1.1 Maß der baulichen Nutzung 4
1.2 Bauweise 4
1.3 Höhenlage der Gebäude 4
1.4 Gebäudehöhen 4
1.5 Nebenanlagen 5
1.6 Garagen und Stellplätze 5
1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 5
1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft 6
1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 6
1.10 Verkehrsflächen 6
2. Hinweise 7
3. Verzeichnis der Anlagen 8
Anlage 1 9
zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) 9
1.0 Geltungsbereich : 2
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 2
2.1 Dachform / Dachneigung 2
2.2 Dacheinschnitte 2
2.3 Dachgauben 2
2.4 Dachdeckung 2
2.5 Fassadengestaltung und Farbgebung 3
3.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Einfriedungen 3
3.1 Unbebaute Flächen 3
3.2 Einfriedungen 3
4.0 Außenantennen 3
5.0 Niederspannungsfreileitungen 3
6.0 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen 4
7.0 Höhenlage der Grundstücke 4
8.0 Zisternen 4

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändertes Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der aktuell gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet WA

Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Die Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höchstens: wie in der Planzeichnung eingetragen und durch Baugrenzen — überbaubare Grundstücksflächen — sowie durch Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der Gebäude in der Nutzungsschablone bestimmt.

Hinweis: Bei den in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächenzahlen handelt es sich jeweils um Höchstmaße, die nicht auf jedem Grundstück voll ausgeschöpft werden können.

1.2 Bauweise

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

offene Bauweise mit nur Einzelhäusern

Gebäudetypen entsprechend Eintrag der Nutzungsschablonen

1.3 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) ist entsprechend den Planeinschrieben auf das jeweilige Baugrundstück bezogen zwingend festgesetzt. Abweichungen bis zu +/- 0,20 m sind zulässig. Die EFH bezieht sich auf die Höhe des Rohfußbodens über Normalnull (NN).

1.4 Gebäudehöhen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung mit Angaben zur maximalen Traufhöhe (TH max.) und maximalen Firsthöhe (FH max.) über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe (TH) ist wie folgt definiert:

- für Satteldach (SD) und Walmdach (WD) durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut,

- für Pultdach (PD) durch den tiefer liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist wie folgt definiert:

- für Satteldach (SD) und Walmdach (WD) durch die Oberkante Firstziegel,
- für Pultdach (PD) durch den höher liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

1.5 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist pro Baugrundstück eine Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 40 cbm zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie auf der gesamten Grundstückslänge unzulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. öffentlichen Belange entgegenstehen.
Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.
Offene überdachte Stellplätze (Carport) sind mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Das Leitungsrecht ist wie folgt festgesetzt:
Die im Plangebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.
Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen o.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Maßnahme M1
Bodenbefestigung (flächenhafte Festsetzung).
Grundstückszufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten

b) Maßnahme M2
Bodenschutz (flächenhafte Festsetzung)
Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen. (Insbesondere Vermeidung von Verdichtung, sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens).

c) Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (flächenhafte Festsetzung)
Aus Gründen des Insektenschutzes in den angrenzenden Streuobstwiesen sind die Straßen- und Außenbeleuchtungen mit insektenfreundlichen Lampen auszuführen.
Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

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

Die privaten Grünflächen sind als Pflanzflächen zu gestalten und entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote zu bepflanzen (siehe Anlage 1 – Pflanzliste)

a) Pflanzgebot P
Bäume und Sträucher in privaten Gärten
Pro angefangene 500m² sind zur Durchgrünung des Baugebietes auf den Grundstücksflächen mindestens ein heimischer, standortgerechter Hochstamm sowie 3 heimische Sträucher zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wahl der Baumarten sowie der Standort sind freigestellt. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird nicht anerkannt.

1.10 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:

- Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) und Stützmauern in einem Streifen bis 5,0 m Breite,
- Hinterbeton für Randeinfassungen in einem Streifen bis 0,3 m Breite und bis 0,6 m Tiefe ab Oberkante Straße,
- Verkehrszeichen in einem Streifen bis 1,0 m Breite,

- alle für die Beleuchtung der Flächen erforderlichen Einrichtungen wie Lampen, Schaltkästen, Kabeltrassen etc. in einem Streifen bis 0,5 m Breite.

  Gemessen wird jeweils von der Grundstücksgrenze aus.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz:

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

2.2 Bauvorlagen und Abstecken der Neubauten

(§ 59 Abs. 3+5 LBO und § 6 Abs. 2 Nr. 2+3 LBOVVO):
Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Schnitten und Ansichten der Bauvorlagepläne darzustellen. Das Abstecken der Neubauten und das Höhennivellement müssen durch einen Vermessungsfachmann erfolgen.

2.3 Baugrunduntersuchungen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf die einschlägigen Vorschriften verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.4 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v. a. § 49 WHG i. V. m. § 43 WG) sind zu beachten.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne", auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen aus Metallen (wie Kupfer, Zink, Blei) zu vermeiden. Wasser von unbeschichteten metallischen (wie Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

2.5 Arbeitsräume an Straßenrändern:

Werden Baugruben in der Nähe von öffentlichen Straßen und Wegen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht ausreichender Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

2.6 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern Gehölzrodungen nach dem 30. September und vor dem ersten März erfolgen. (siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ vom 22.06.2018)

3. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1 Pflanzenlisten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffer 1.11

Aufgestellt:

Sulz a.N., 22.06.2018

PURE PLANNING GMBH
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen
Bahnhofstraße 39, D – 72172 Sulz a.N.
Tel. 07454 – 9999237
www.pureplanning.de
Fachbereich Bauleitplanung

Ausgefertigt:

Horb am Neckar, den 24.10.2018

GROSSE KREISSTADT FB 3 HORB AM NECKAR

Peter Rosenberger
(Oberbürgermeister)

Anlage 1

zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil)

Pflanzlisten

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002) sowie der „Gehölzliste der gebräuchlichsten standortheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Freudenstadt“ (LRA Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde) und stellt für die unterschiedlichen Standorte die geeigneten Pflanzen zusammen.
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 nicht erwünscht.
Die regionaltypischen Obsthochstämme sind dem Merkblatt „Tipps für den erfolgreichen Streuobstanbau“ des LRA Freudenstadt entnommen.
Bei Baumpflanzungen ist zu berücksichtigen, dass ein Lichtraumprofil von 4,5 m über den Fahrbahnen von Straßen bzw. ein Lichtraumprofil von 2,25 m über Fußwegen freigehalten werden muss.

Pflanzliste für Pflanzgebot P:
Bäume und Sträucher in privaten Gärten

Bäume
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU **14-16** cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

sowie Arten und Sorten der genannten Arten.
In diesem Zusammenhang wird auf die "Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag" verwiesen (www.galk.de).

Sträucher
Qualität: Sträucher, 2x verpflanzt, **60 bis 100** cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinose	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball