Stadt Horb am Neckar

Bebauungsvorschriften

(Textteil)

zum Bebauungsplan "Kegelgäßle II"

in Horb a.N.-Mühringen

A RECHTSGRUNDLAGEN

1.) §§ 2 und 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.Aug.1976 (BGBl. I S. 2221).

2.) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung vom 15.Sept. 1977 (BGBl. I S. 1757).

3.) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.Jan. 1975 (BGBl. I S. 21)

4.) § 2 der Dritten Verordnung der Landesregierung zur Änderung der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 16.Febr. 1977 (Ges.Bl.S. 52).

5.) § 111 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S. 351).

B FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

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

§ 2 Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4-6 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

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

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1.) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan ausgewiesen.

2.) Die Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan als Höchstgrenze ausgewiesen.

3.) Bei Z I ist im Hanggelände nach § 17 Abs. 5 BauNVO ein weiteres Vollgeschoß zugelassen, wenn dadurch die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird.

4.) Die Vorschriften des § 17 BauNVO bleiben unberührt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 Bauweise

1.) Die Bauweise ist im Lageplan wie nachfolgend festgesetzt:

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
b = besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
d.h. offen, jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Hauptgebäude, ohne Grenzabstand an die durch das Gebäudeschema bestimmte Eigentumsgrenze zu erstellen.

2.) Für die Firstrichtung der Gebäude ist die Eintragung im Lageplan (Gebäudeschema) maßgebend.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

1.) Die überbaubare Grundstücksfläche, begrenzt durch Baugrenzen, ist aus dem Lageplan grafisch zu entnehmen.

2.) Verändern sich durch Neuvermessungen die geplanten Grenzen geringfügig, so rückt die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend mit.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstand

1.) Bei offener Bauweise gelten die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände der LBO.

2.) Bei besonderer (abweichender) Bauweise ist Grenzbau, nach dem Gebäudeschema, zwingend festgesetzt.

Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 8 Gestaltung der Bauten

1.) Die Sockelhöhe der Gebäude (EFH) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf, vom natürlichen Gelände aus, höchstens betragen:

bei ebenem Gelände mit Gebäuden mit 1 Vollgeschoß max. 0,70 m,
bei ebenem Gelände mit Gebäuden mit mehreren Vollgesch. max. 0,35 m;

bei geneigtem Gelände mit Gebäuden mit 1 Vollgeschoß bergseitig max. 0,40 m,
bei geneigtem Gelände mit Gebäuden mit mehreren Vollgesch. bergseitig max. 0,10 m.

Zum Nachweis der Sockelhöhe sind in den Bauvorlagen entlang den 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 der Entwässerung eingetragen sein (siehe auch § 16).

2.) Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im Lageplan festgesetzt. Bei Hausgruppen ist die Dachneigung anzugleichen.

3.) Ein Kniestock mit max. 0,50 m ist nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

4.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Dacheinschnitte sind möglich.

5.) Bei Baugrundstücken über 8 ar sind Winkelgebäude und Walmdachgebäude mit einer Dachneigung von 22 - 25° zugelassen.

§ 9 Nebengebäude

1.) Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2.) Nebengebäude müssen eingeschoßig erstellt werden, Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 10 Überdachte Stellplätze und Garagen

1.) Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Lageplan ausgewiesenen Garagenflächen zugelassen. Grundsätzlich sind dieselben nicht freistehend zu errichten, sondern sie sind im Hauptgebäude unterzubringen oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen.

2.) Die Überbauung des Vorgartens ist nur mit Doppelgaragen, bei Einhaltung eines Stauraumes von 5,00 m möglich.

3.) Freistehende Garagen sind mit einem Flachdach (0-5°) zu versehen und mit einer Gebäudehöhe bis max. 2,50 m zu erstellen.

§ 11 Einfriedungen

1.) Bei Ausführung einer Einfriedung, entlang öffentlicher Straßen und Plätze, sind die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Diese Einfriedungen bzw. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Im Bereich der Flachdachgruppe ist entlang der Verkehrsflächen keine Einfriedungen zulässig.

2.) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Privatgrundstücken, die höher als die Verkehrsflächen liegen, sind genügend hohe Stützmauern aus gestocktem Stahlbeton oder Beton zu errichten, um die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Parkplätze usw.) vor herabfallendem Erdreich zu schützen.

§ 12. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2.) Vorplätze und Stellplätze müssen planiert und befestigt werden.

3.) Abfahrtsrampen für Kellergaragen sind nur bis zu einer max. Ausgrabungshöhe von 0,80 m zulässig.

§ 13 Gebäudefarbgebung

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

V. Weitere Festsetzungen

§ 14 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

§ 15 Antennen

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

§ 16 Absteckung der Neubauten und Bauvorlagen

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen. In den Bauvorlagen sind die Gebäudeschnitte entsprechend der BauVorl.Vo. darzustellen. (siehe auch § 8).

§ 17 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht der im Lageplan einbandierten Fläche von ca. 2,6 ha.

§ 18 Ausnahmen und Befreiung

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1.) Der Staubgehalt der Abluft von Sieb-, Zerkleinerungs- und Abfüllanlagen oder ähnlichen Emissionsquellen darf im Dauerbetrieb 150 mg/Nm^3 nicht überschreiten. Im übrigen sind für den Staubgehalt die Richtwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 8.9.64 (Gem. Ministerialblatt des Bundesministeriums des Inneren S 433) zu berücksichtigen. Der Grauwert von Rauchfahnen aus Feuerungen muß heller sein als der Wert der Nr. 2 der Ringelmann-Skala.

2.) Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen auf Nachbarn oder Dritte nur bis zu folgenden Immissionsrichtwerten einwirken:

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) Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	tags	55 dB (A)
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	nachts	40 dB (A)
e) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	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 den 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 6.00 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).

3.) Vermessungszeichen und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

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 fünf 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 Fernmeldebaubezirk ein PVC-Rohr auslegen zu lassen, in dem später die Kabel eingezogen werden können.

5.) Abwässer dürfen im gesamten Plangebiet nicht versickert werden und wassergefährdende Flüssigkeiten und Stoffe sind nur in oberirdischen Tanklagern (Kellerlagerungen) zu lagern.

6.) Zufahrten und Zugänge zur L 360 sind ausdrücklich untersagt. Die Baugrundstücke sind deshalb gegen die Landesstraße tür- und torlos einzufriedigen.

Anerkannt:
Horb a.N., den 20.6.1978
Bürgermeisteramt:

H a e g e l e

Gefertigt:
Horb a.N., den 13.6.1978
Stadtbauamt - Referat 32 -

Zimmermann