GROSSE KREISSTADT HORB A. N.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hohbus" in Horb a.N.-Nordstetten

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 08. 1976

2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 1986

3. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25. 08. 1987.

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 81) vom 30. 08. 1981.

6. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. 11. 1983, geändert durch Gesetz vom 01. 04. 1985.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

   Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
   - Die unter § 3 (3) aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig

   Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
   - Die unter § 4 (3) aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

2. Neben- und Versorgungsanlagen (§ 14 BauNVO)
   - Nebenanlagen nach § 14 (1) sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern sie in ihrer Summe eine Grundfläche von 12 m^2 und 30 m^3 umbauten Raum und eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig
   - Versorgungsanlagen nach § 14 (2) sind zulässig.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§ 12 BauNVO und § 73 LBO)
   - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

   - Offene und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

   - Auf ebenerdigen, nicht überdeckten Stellplätzen ist bei mehr als drei Stellplätzen mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum je vier Stellplätze zu pflanzen.

   - Garagen sollen im Hauptgebäude oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude erstellt werden. Sie sind massiv auszuführen. Es sollen nicht mehr als zwei Garagen nebeneinander stehen.

   - Offene und überdachte Stellplätze müssen eingegrünt werden.

   - Die Versiegelung der Stellplatzgrundfläche und der Garageneinfahrten ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 16 BauNVO)

   - Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel höchstens 0,50 m über Oberkante gewachsenes Gelände, gemessen in der Mitte der Fassade des Gebäudes, liegen.

   - Die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschoßfußboden wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

     bei einem Vollgeschoß maximal 9,00 m
     bei zwei Vollgeschossen maximal 11,00 m.

In Einzelfällen sind Ausnahamen von den zwei vorgenannten Regelungen zulässig, wenn:

- der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und/oder die Entwässerung unzumutbar erschwert werden,

- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Die im Lageplan eingezeichnete Buschgruppe ist zu erhalten

- Das im Lageplan ausgewiesene Pflanzgebot ist unverzüglich auszuführen und dauernd zu unterhalten.

- Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Baum aus heimischen Gehölzen zu pflanzen oder zu erhalten.

- Zur freien Landschaft hin sind die Baugrundstücke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Hecken einzupflanzen. Die Bepflanzung ist nach Abschluß der Bauarbeiten unverzüglich herzustellen und dauernd zu unterhalten.

6. Anschluß an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Eine Zufahrt zum Baugebiet über Feldwege, insbesondere über den Feldweg 293/1 entlang der westlichen Plangebietsgrenze , ist nicht zulässig.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- Flächen für Stützmauern und Böschungen, die für die Herstellung der Verkehrsfläche erforderlich sind, sind im Erschließungsplan dargestellt.
Der Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

REGIERUNG KARLSRUHE

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und -neigung

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 46° auszuführen.

- Die Dächer der Nebenanlagen, Garagen und Betriebsgebäude sind als geneigte Ziegeldächer in Form von Pult- oder Satteldächern auszuführen.

- Die Garage kann, falls sie als Terrasse genutzt oder begrünt wird, mit einem Flachdach versehen werden.

- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

- Zur Angleichung an eine bestehende Nachbarbebauung kann gestattet oder verlangt werden, die dort vorhandene Dachneigung zu übernehmen.

2. Dachaufbauten und -einschnitte

- Dacheinschnitte sind nicht zulässig

- Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig

- Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist zu erhalten. Art, Größe und Anzahl der Gauben sollen sich der Gesamtfläche unterordnen.

- Einzelgauben und gekoppelte Gauben sind zulässig, wenn sie das Bild der geschlossenen Dachfläche nicht beeinträchtigen. Die lichten Fensteröffnungen sollen das Maß von 0,90 x 1,20 m (stehendes Rechteck) nicht überschreiten. Kommen mehrere Einzelgauben vor, sollten diese mit der Fensterachse der Fassade korrespondieren.

  Ein Dachstreifen von mind. 1,50 m muß als Abstand zu Gaube und First eingehalten werden, ein Dachstreifen von mind. 2,0 m als Abstand vom Ortgang.

- Dachflächenfenster neben Dachgauben sind nicht zulässig.

- Dachflächenfenster sind als Ausnahme zulässig, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.



3. Dacheindeckung und Fassadengestaltung

- Als Dacheindeckung sind für alle geneigten Dächer nur rotbraune bis braune Dachziegel zugelassen.
  Es wird empfohlen, Tonziegel zu verwenden.

- Auf Gewächshäusern und Wintergärten sind Glasdächer ausnahmsweise ohne Beschränkung der Dachneigung zulässig. Dächer aus transparentem Kunststoff können dabei als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Dächer können begrünt werden.

- Verblendungen der Fassaden mit Kunststoff, Faserzement, Dachpappe oder Metallblech sind unzulässig sowie alle Materialien, mit denen ein anderer Baustoff nachgeahmt wird wie z. B. Fachwerkimitationen aus Pappe, Holzimitationen aus Kunststoff oder ähnliches.

- Fassadenbegrünungen bedürfen keiner Genehmigung und sind wünschenswert.

4. Gebäudefarbgebung

- Die Farbgebung der Gebäude ist auf die vorhandenen ortstypische Bebauung und auf die Nachbarschaftsbebauung abzustimmen.

5. 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.

6. Einfriedungen

- Einfriedungen von Grundstücken an Vorgartenflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig

- Die Einfriedung von Grundstücken außerhalb von Vorgartenflächen an Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

- Mülltonnenplätze und Müllcontainerplätze sind einzufrieden oder so anzulegen, daß sie von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Die Lage und Gestaltung ist im Baugesuch nachzuweisen.

7. Grundstücksgestaltung

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.

D. WEITERE HINWEISE

1. Abwässer

Sämtliche im Plangebiet anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

2 Baugrunduntersuchung

Bei größeren Bauvorhaben ist eine Baugrunduntersuchung notwendig.

3. Denkmalschutz

Bodenfunde bei Ausgrabungsarbeiten im Planungsbereich sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt - Außenstelle Karlsruhe - zu melden.

4. Absteckung der Neubauten und Bauvorlagen

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen. In den Bauvorlagen sind die Gebäudeschnitte entsprechend der BauVor-.VO. darzustellen.

5. Vermessungszeichen und Grenzzeichen

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.

6. Entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes zwischen der Josef-Hezel-Straße und der Hermann-Hesse-Straße liegen Kabel der Deutschen Bundespost.

Der Bauplatz 85 kann erst nach Verlegung des dort im Feldweg 293/2 verlaufenden 20 kV-Kabels der EVS bebaut werden.
Bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen ist die genaue Lage der Kabel zu erheben und zu beachten.

7. Schalltechnische Orientierungswerte lt. DIN 18005 Teil 1

	Beurteilungspegel tags	nachts
Reines Wohngebiet	50 dB	35 dB
Allgemeines Wohngebiet	55 dB	40 dB

8. Die Schallemissionen von Anlagen dürfen für Wohnungen, die mit den Anlagen verbunden sind, tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschreiten. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

9. Reduzierung des Waldabstandes

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist der Waldabstand gemäß § 4 (3) LBO unter folgenden Voraussetzungen von 30 m auf 25 m reduziert worden:

- Bei den Neubauten sind die Dachkonstruktionen zu verstärken, um eine Gefährdung durch umstürzende Bäume möglichst gering zu halten.

- Durch bauliche Vorrichtungen in den Kaminen ist zu verhindern, daß Funkenflug auftritt, der im angrenzenden Wald die Brandgefahr erhöht.

- Durch die Verminderung des Waldabstandes dürfen dem angrenzenden Waldbesitzer keine Nachteile entstehen, d. h. Bewirtschaftungserschwernisse müssen vom Bauherrn ersetzt werden. Außerdem ist der Waldbesitzer von Haftungsansprüchen für Gebäude oder Grundstücke freizustellen.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 23. 05. 1990
Stadtplanungs- und Hochbauamt
im Auftrag

Trienekens

Anerkannt:
Horb a.N., den 30/5.90.
Bürgermeisteramt
in Vertretung

Munding

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE