Bebauungsplan "Seite - Erweiterung"
in Horb am Neckar - Nordstetten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1990 (BGBl. I S.127)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1+6 BauNVO, §§ 1-15 BauNV

1.1 WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundflächenzahl nur für begrünte Stellplätze ("car ports") und mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellte Hauszugänge um bis zu 25 % überschritten werden.

3.0 BAUWEISE — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

o = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.

6.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 Abs. 6 BauNVO

6.1 Garagen gem. § 2 Abs. 7 Satz 2 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen (Ga/St) zulässig.

6.2 Die ausgewiesenen Flächen für offene Stellplätze und begrünte Stellplätze (car ports) können bei anderer Grundstückseinteilung verschoben werden. Ihre Breite zur öffentlichen Verkehrsfläche ist pro Grundstück auf maximal 5 m begrenzt (behindertengerecht ausnahmsweise 6 m).

7.0 NEBENANLAGEN § 23 Abs. 5 BauNVO

7.1 Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise können, jeweils eine pro Grundstück, zugelassen werden Pergolen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und Gewächshäuser bis 15 m² Grundfläche sowie Abstellräume bis 10 m³ umbautem Raum (siehe auch Ergänzung auf S. 10).

8.0 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
in Verb. mit § 73 LBO

Freileitungen sind nicht zulässig.

9.0 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG

9.1 Die im Plan dargestellten Verkehrsgrünflächen sind als Wiese oder Rasen anzulegen, sofern sie nicht für Hauszugänge oder Zufahren genutzt werden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

10.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die im Plan dargestellte Wasserversorgungsleitung mit beidseitigem Schutzstreifen darf nicht überbaut werden.

Bepflanzungen mit tieferwurzelnden Bäumen und Sträuchern dürfen nicht bzw. nur mit Einverständnis des Versorgungsträgers auf dieser Fläche vorgenommen werden.

11.0 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, EINZELPFLANZGEBOTE

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

11.1 Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Flächenpflanzbindung, Flächenpflanzgebot) sind durchgehend auf die gesamte Fläche Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher jeweils entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen.
Je angefangene 50 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen.

11.2 Die im Plan verzeichneten Einzelpflanzgebote sind als mittel- bis großkronige Laubbäume (auch Obstbäume) mit einem Stammumfang von mind. 30 cm bei der Pflanzung spätestens bis zur Bauabnahme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.0 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

12.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe und 0,6 m vertikalerTiefe zulässig.

12.2 Der Hinterbeton sowie die Böschungen sind von den jeweiligen Eigentümern zu dulden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM

13.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
§ 9 Abs. 2 BauGB

13.1 Im Anschluß an Gebäude dürfen Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,7 m - gemessen von der bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand - nicht überschreiten.

Abgrabungen sind nicht zulässig.

13.2 Ausnahmsweise dürfen Aufschüttungen bis 2 m über der natürlichen Landschaftsfläche bzw. festgesetzten EFH zur Herstellung von Freisitzen bis 15 m² Fläche und einem Neigungswinkel von mind. 1:2,5 auf der südlichen und östlichen Gebäudeseite vorgenommen werden.

13.3 Die Gründungstiefe eines jeden Gebäudes ist an der tiefsten Stelle der Einbindung in den Untergrund auf maximal 1,5 m begrenzt.

14.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER NATUR

§ 9 Abs. 2 BauGB

14.1 Sofern auf der Baugrubensohle Sandstein- oder Dolomitbänke freigelegt werden, sind diese 30 cm tiefer auszukoffern und durch verdichteten, bindigen Aushub zu ersetzen. Zusätzlich ist in diesem Fall eine Flächendränage so einzubauen, daß keine seitlichen Versickerungen in Dolomit- oder Sandsteinbänken erfolgen können.

Die Baugrubensohle ist mit geeigneten Verdichtungsgeräten zu verdichten. Dies gilt auch für die Erfordernis des Bodenaustausches.

Der Arbeitsraum im Bereich der Außenwände ist zur Geländeoberkante hin 30 cm dick mit bindigem Erdmaterial abzustampfen. Dies gilt auch für den Fall, daß eine Gebäuderingdränage angeordnet wird.

14.2 Die Einmündung der Entwässerungsleitungen in den Hauptkanal dürfen nur in Schächten erfolgen.

Innerhalb der Gebäude sind die Abwasserleitungen an den Wänden offen zu führen, so daß Undichtheiten sofort erkannt werden können. Einschließlich der Mauerdurchführung sind die Abwasserleitungen in ein dichtes Schutzrohr (z.B. PVC) einzulegen. Zu Revisionszwecken sind Putzöffnungen innerhalb des Gebäudes vorzusehen.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Wasser aus Dränagen und das Dachwasser ist in einem dichten Kontrollschacht, welcher möglichst nahe dem Gebäude anzuordnen ist, rückstaufrei einzuleiten. Abwässer aus dem Gebäude sind entsprechend vorgenanntem Absatz im geschlossenen System durch den Schacht hindurchzuleiten.

14.3 Die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen (Heizöl) ist nur als oberirdische Lagerung zulässig.

14.4 Stellplätze und Garagen; sowie deren Zufahrten sind nur mit wasserundurchlässigen Belägen zulässig (Beton oder Bitumen im Heisseinbau, kein Teerbelag). Sie sind gegen Grünflächen bzw. wasserdurchlässige Flächen mit Randsteinen abzugrenzen und mit Gefälle in die Kanalisation zu entwässern.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51), § 9 Abs. 4 BauGB.

1.0 DACHGESTALTUNG

1.1 DACHFORM

- Als Dachform sind zweiseitig gleich geneigte Dachflächen als Satteldächer zulässig. Nicht zulässig sind Walmdächer und Krüppelwalmdächer.
- Garagen und Versorgungsanlagen sind mit zweiseitig, in der Dachneigung des Hauptgebäudes geneigten Dächern, zu versehen, es sei denn, sie werden als Terrassen genutzt oder unter/in das Hauptdach in der gleichen Neigung zu integriert.
- Nebendächer an der Fassade sind nur als Vordächer über Hauseingängen zulässig.

1.2 DACHNEIGUNG

Dachneigungen sind entsprechend dem Einschrieb im Lageplan zum Bebauungsplan auszuführen.

1.3 DACHDECKUNGSMATERIAL

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel und ausnahmsweise Glas auf höchstens 1/3 der einzelnen Dachfläche zulässig.
Bei Dachaufbauten sind ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig, ausgenommen asbest-/asbestersatzstoffhaltige Stoffe.

1.4 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE UND DACHFLÄCHENFENSTER

- Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Von der Traufe zur Gaube und von der Gaube zum First muß ein Abstand von mind. 1,5 m, vom Ortgang von mind. 2 m eingehalten werden.
  Die Höhe der Gaube darf 1,4 m, gemessen vom Dachanschnitt bis zum Schnitt der Fensterwand mit der Dachhaut der Gaube, die Breite 1,2 m als Einzelgaube und 2,0 m als Doppelgaube nicht überschreiten.
  Gauben auf der jeweiligen Seite müssen gleich sein.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Es sind auf einer Seite entweder Dachflächenfenster oder Gauben zulässig.
- Als Dachflächenfenster sind dachebene Hochformate zu verwenden. Die Gesamtbreite darf 1/3 der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.



2.0 GEBÄUDEHÖHEN

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe
Z = I	3,5 Meter
Z = II	6,2 Meter (geändert am 21.Nov.1991)

Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.
Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.
Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.
Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauflänge ausgenommen.

3.0 FASSADENGESTALTUNG

Kunststoff-, asbest-/asbestersatzstoffhaltige Verkleidungen und Imitate sind nicht zulässig.
Je Fassadenseite sind 2 Materialien, maximal jedoch 3 Materialien neben Fenstern und Türen je Gebäude zulässig.

4.0 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDUNGEN

Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 2/3 begrünt werden.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen/Wegen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig als geschnittene belaubte Hecke und 1,0 m als stehender Holzlattenzaun und als Maschendrahtzaun mit einer dauerhaften Vorpflanzung zur öffentlichen Verkehrsfläche in mindestens gleicher Höhe. Sockel an Einfriedungen sind nicht zulässig.
Stützmauern sind nicht zulässig.

5.0 AUSSENANTENNEN

Pro Gebäude/Doppelhaus ist nur eine Außenantenne/Antennenschüssel in der Farbe des Daches zulässig. (Die Voraussetzungen dafür sind gegebenenfalls privatrechtlich zu regeln.)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM

III HINWEISE

1.0 GELÄNDESCHNITTE

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte (längs und quer) mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und bestehendem Gelände über das Baugrundstück beizufügen.

2.0 SCHLUSSABNAHME

Die Schlußabnahme kann erst erfolgen, wenn alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher gepflanzt sind.

3.0 MUTTERBODEN § 202 BauGB

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern, auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

4.0 VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu erhalten. Die Sicherung gefährderter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatl. Vermessungsamt in Horb zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

5.0 WASSERDRUCK

Unter Umständen ist der Einbau von Druckminderern erforderlich.

6.0 BODENDENKMALPFLEGE

Werden bei Ausgrabungen bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, so ist eine Denkmalschutzbehörde oder die Polizei umgehend zu benachrichtigen und der Bau bis auf weiteres einzustellen.

7.0 ABFALLBEHÄLTER

Sie sind einzugrünen bzw. der Sicht von öffentlichen Verkehrs-/Gehflächen aus zu entziehen.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM

3.0 WEITERE AUFLAGEN

Das Wasserwirtschaftsamt behält sich vor, im Baugenehmigungsverfahren weitere Auflagen zu fordern. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamts Freudenstadt über die Festsetzung des Wasserschutzgebiets vom 18. Juni 1984 sowie auf die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete des Deutschen Vereins von Gas- und Wasserfachmännern wird hingewiesen.
Diese Bestimmungen sind zu beachten (s.auch Ergänzung auf S. 10).

Stuttgart, den 30. Sept. 1991

Carl Grieser
Regierungsbaumeister
Freier Architekt SRL

Klopstockstrasse 57
7000 Stuttgart 10
Tel.: 0711 - 634850

Ergänzung vom 21. Nov. 1991:

zu Ziff. I. 7.1:

Auf der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind keinerlei Nebenanlagen zulässig.

zu Ziff. III. 8.0:

Der Bebauungsplan "Seite Erweiterung" (Flst. Nr. 1026 und Nr. 1027) befindet sich innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes der Egelstalquelle des Zweckverbandes Nordstetter Wasserversorgungsgruppe.

Für jedes Bauvorhaben ist zusätzlich zum Baugenehmigungsantrag ein Antrag auf Befreiung von § 7 der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes der Egelstalquelle beim Landratsamt Freudenstadt zu stellen.

Stuttgart, den 21. Nov. 1991 Carl Grieser

Anerkannt!
Horb a.N., den 21. November 1991
Bürgermeisteramt
In Vertretung

Munding
Bürgermeister