

Bebauungsplan „Weiherplatz“ in Horb a.N. - Nordstetten

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Satzung des Bebauungsplanes „Weiherplatz“ besteht aus dem hier abgedruckten Textteil vom 17.11.2005 und dem ihm zugeordneten Planteil vom 17.11.2005 (Planteil hier nicht abgedruckt).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisher eventuell gültigen bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Satzungen außer Kraft.

Auf die örtlichen Bauvorschriften (eigene Satzung) zum Bebauungsplan „Weiherplatz“ wird hingewiesen.

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien vom 24.06.2004.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO):

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO):
- Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:
- Ausnahmen entsprechend § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNVO sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB + §§ 16 – 21a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

- Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

- Festgesetzt ist entsprechend den Planeinschriften und durch Text: „Offene Bauweise“

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder stellen die maximal überbaubaren Flächen dar, deren vollständige Bebauung kann durch die jeweils zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt sein.

5. Neben- und Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 1 (6), (8) und (9) + § 14 BauNVO)

- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie auf der gesamten Grundstücksbreite unzulässig.
- Hiervon ausgenommen sind jedoch die nachfolgend genannten Garagen und Carports.

6. Garagen, überdachte und offene Stellplätze, Zufahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO + § 74 LBO)

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf der befestigte Bereich für Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze pro Baugrundstück insgesamt 10 laufende Straßenmeter nicht überschreiten.

7. Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen im Bereich ausgewiesener Sichtfelder 0,80m Höhe nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind die Festsetzungen zur Grünordnung (Pflanzgebote), soweit es sich um Hochstämme handelt.
- Im Bereich zwischen Baufenster und Straßenbegrenzungslinie dürfen auf der gesamten Grundstücksbreite Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. 0,50m Höhe nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind die Festsetzungen zur Grünordnung (Pflanzgebote), soweit es sich um Hochstämme handelt.

8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Im gesamten Plangebiet ist die Zahl der Wohnungen je Baugrundstück auf maximal zwei beschränkt.
- Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen hat keine nachbarschützende Wirkung.

9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 + Nr. 26 BauGB)

- Die im Lageplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Die Aufteilung kann im Rahmen des § 125 BauGB verändert werden.
- Die Verkehrsfläche „Landwirtschaftlicher Weg“ ist als Gehfläche für alle Bürger und als Fahrfläche nur für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:
 - Böschungen in einem Streifen bis 2,0m Breite,
 - Hinterbeton für Randeinfassungen in einem Streifen bis 0,3m Breite und bis 0,6m Tiefe ab Oberkante Straße,
 - Verkehrszeichen in einem Streifen bis 1,0m Breite

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

10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Die privaten Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dauerhafte Lagerflächen sind unzulässig.
- Eine landwirtschaftliche und obstbauliche Nutzung mit Obstbaumhochstämmen ist erwünscht. Es wird gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut empfohlen.

11. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21. BauGB)

- GR/FR/LR 1: Die im Lageplan dargestellte Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten des Wohngebäudes 37 auf Grundstück Flst. Nr 3.
- GR/FR 2: Die im Lageplan dargestellte Fläche für Geh- und Fahrrecht gilt zugunsten landwirtschaftlichem Verkehr des Grundstückes Flst. Nr. 3

12. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25. a) BauGB)

- Pflanzpflicht für Einzelbäume: Die im Planteil dargestellten Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode, die dem Gebäudebezug folgt, zu setzen.
- Der Standort der Pflanzung darf gegenüber der zeichnerischen Darstellung im Lageplan um bis zu 4,0 m abweichen.
- Für die Festgesetzten Baumpflanzungen sind Hochstämmen, mind. 3x verschult, mit einem Stammumfang von mind. 16cm zu verwenden. Für Obstbäume und Nussbäume gilt ein Stammumfang von mind. 7cm. Es sind die nachfolgend aufgeführten Bäume zu verwenden:

- Pflanzengruppe 1: Laubbäume (Wuchsklassen I und II):

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Juglans regia	Walnußbaum

- Pflanzengruppe 2: Obstbäume:

Apfel- und Birnbaum-Hochstämmen robuster Lokalsorten.

- Für die festgesetzten Hecken- und Strauchpflanzungen sind mind. 2x verschulte Sträucher und Heister der nachstehend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden:

- Pflanzengruppe 3: Sträucher und Heister

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Rhamnus charactica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylostrum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

13. Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25. b) BauGB)

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume: die im Planteil gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und während der Bauausführung gemäß DIN 18920 besonders zu schützen. Abgestorbene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen in der Nähe des ursprünglichen Standortes zu ersetzen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

- Bei Bauarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 25 – zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unerändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Verstöße hiergegen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

2. Baugrunduntersuchungen

- Objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen und Beratungen werden empfohlen.

3. Vermessungs- und Grenzzeichen

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

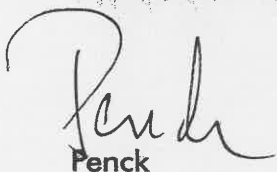
4. Entsorgung des Bauaushubes

- Bei der Realisierung des Baugebietes soll darauf geachtet werden, dass der Bauaushub soweit möglich innerhalb der Baugrundstücke bzw. des Baugebietes verbleibt.
- Wird Bodenaushub abgefahren, ist die Wiederverwertung der Deponierung vorzuziehen (Erdaushubbörse).

5. Wasserschutzgebiet

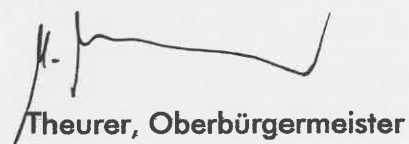
- Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III der Egelstalquelle des Zweckverbandes Nordstetter Wasserversorgung. Die daraus resultierenden Auflagen sind zu beachten.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 17.11.2006
Fachbereich Stadtentwicklung


Penck


Klein

Anerkannt:
Horb a.N., den 15.02.2006
Bürgermeisteramt


Theurer, Oberbürgermeister