

Bebauungsplan „Ihlinger Tor“ in Horb a. N.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen.....	2
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	2
3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO).....	2
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1-3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)	3
5. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)	4
6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 + 7 BauNVO)	4
7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr.21; sowie Abs. 6 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 74 LBO)	4
8. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	5
9. Grünflächen und die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 5 Absatz 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 24, Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB).....	5
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)	5
11. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 + 15 + 23 und 25a BauGB).....	6
Hinweise und Empfehlungen.....	7

Bebauungsplan „Ihlinger Tor“ in Horb a. N.

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07. Juli 2023.

Planzeichenverordnung (PlanzV) über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr.13)

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere Vorschriften (Teilbereich aus Bebauungsplan Sommerhalde) treten außer Kraft.

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

3.1. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete (MU) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1-3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

4.1. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Planzeichnung durch Eintragung in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte.

4.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Definition Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhen)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) begrenzt. Es wird eine Bezugshöhe (BZH) in der Neckarstraße festgelegt.

- Die Traufhöhe wird gemessen von der BZH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Die Gebäudehöhe wird gemessen von der BZH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchstens in Erscheinung tritt.

Es gelten die eingetragenen Höhen der jeweiligen Nutzungsschablone aus dem zeichnerischen Teil.

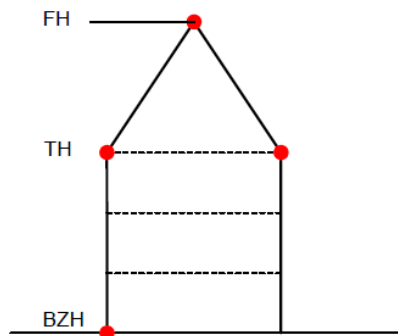


Abbildung 1: Schematische Darstellung Bezugshöhe

- 4.4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Bezugshöhe (BZH) ist entsprechend auf das jeweilige Grundstück bezogen festgesetzt. Abweichungen bis zu +/- 0,30 m sind zulässig. Die BZH bezieht sich auf die im Mittel gemessene Oberkante der Neckarstraße über Normalnull (NN) und dient als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen.
5. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)
 - 5.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Es ist eine beidseitige Grenzbebauung entsprechend des historischen Baubestandes zulässig.
 - 5.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Im zeichnerischen Teil sind die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 + 7 BauNVO)
Freistehende Garagenbauten werden nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen, um unverträgliche Nutzungen im Urbanen Gebiet auszuschließen.
7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr.21; sowie Abs. 6 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 74 LBO)
 - 7.1. Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
 - 7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

7.3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zulässig.

8. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. Grünflächen und die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 5 Absatz 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 24, Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)

9.1. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden entsprechend den Eintragungen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün und als Parkanlage im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

9.2. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten. Es sind standorttypische Pflanzen zu verwenden.

9.3. Flächen, auf denen Maßnahmen zur Hangsicherung erforderlich sind

In gekennzeichneten privaten Grünflächen sind an steilen Böschungen und sensiblen Hanglagen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Diese werden im zeichnerischen Teil dargestellt.

Unter anderem können Maßnahmen zum Schutz vor Rutschungen, Schutz vor Hanginstabilität sowie Schutz vor Erosion durch geeignete Bepflanzung zur Stabilisierung, den Erhalt vorhandener Gehölze oder durch bauliche Sicherung umgesetzt werden. Die Verpflichtung der Sicherung wird entsprechend festgesetzt. Geeignete Maßnahmen zur dauerhaften Hangsicherung sind zu treffen.

9.4. Stützmauern zur Sicherung des Hanges als städtebauliche Erfordernis:

In den gekennzeichneten Bereichen sind bei baulichen Maßnahmen geeignete Maßnahmen zur dauerhaften Hangsicherung zu treffen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass der kritische Hangbereich von Bebauung freigehalten wird. Eine indirekte Sicherung wird durch die Vermeidung zusätzlicher Lasten sowie der Erhalt vorhandener Böschungen und Stützmauern erzielt.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

10.1. Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bei Zaunanlagen ist ein Abstand zum Boden von mindestens 10 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.
- Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (beispielsweise nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung derartiger Dachflächen einfordern.
- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung unge richteter Abstrahlung).

10.2. Auf Grund der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgendes festgesetzt

- Als Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse sind die entlang der Stadtmauer befindlichen Bereiche des Plangebiets von Beleuchtungseffekten abzuschirmen. Die Beleuchtung ist insektenfreundlich mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und bedarfsgerechter Beleuchtungssteuerung oder Abschaltung in den Morgenstunden auszuführen.

11. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 + 15 + 23 und 25a BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden folgende Festsetzungen getroffen:

- auf den öffentlichen Grünflächen gilt ein Pflanzgebot. Die vorhandene Parkanlage ist zu erhalten. Aktuell ist hier ein Kakteengarten angelegt.
- Auf den öffentlichen Grünflächen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.

Hinweise und Empfehlungen

1. Oberboden und Erdarbeiten

Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Der Oberboden ist in seiner Funktion als Oberboden wieder zu verwerten. Beim Ausbau und der Zwischenlagerung sind eine Verdichtung und Wasseraufnahme zu vermeiden.
- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln zu versehen, so dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

5. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6. Gesamtanlagenschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Altstadt Horb“ (Gesamtanlagenschutzsatzung) gemäß § 19 DSchG Anwendung. Der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung (Lageplan) ist nachrichtlich in den Anlagen der Begründung dargestellt. Die Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen sind auch als Übersicht im Plan dargestellt.

Aufgestellt, Horb am Neckar, den 01.07.2026
Fachbereich Stadtentwicklung

gez.

Laura Palamattam

Ausgefertigt, Horb am Neckar, den 22.07.2026

gez.

Michael Keßler
Oberbürgermeister