Große Kreisstadt Horb am Neckar

TEXTTEIL

des Bebauungsplans "An der Johanniterhalle" in Horb a.N. - Rexingen

RECHTLICHE HINWEISE:

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 17.12.1990.

UMFANG DIESER SATZUNG:

Die Satzung besteht aus diesem Textteil vom 23.3.1995 und aus dem zugehörigen Planteil vom 23.3.1995 (Planteil hier nicht abgedruckt).

AUFHEBUNG ALTER SATZUNGEN:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher gültigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Satzungen außer Kraft. Der Bebauungsplan "Johanniterhof" vom 22.3.1976 wird vollständig aufgehoben.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN :

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1. BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO):

1.1 **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO):
- Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 **DORFGEBIET** (§ 5 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO):
- Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB + §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB , §§ 16 + 18 BauNVO + § 73 (1) Nr. 7 LBO):

- Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist entsprechend Planeintrag festgelegt. Sie wird gemessen ab den festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen bis zum First (Firsthöhe) bzw. bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe).

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 + § 20 (1) BauNVO):

- Die im Planteil eingetragene zulässige Zahl der Vollgeschosse gibt den Maximalwert für oberhalb der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gelegene Gebäudeteile an. Zu diesem Wert kann ein weiteres Vollgeschoß hinzugerechnet werden, wenn sich dieses unterhalb der EFH unter Einhaltung aller anderen Festsetzungen ergibt.

2.3 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§19 + 20 BauNVO):

- Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GRZ und GFZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

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

3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE a 1 (§ 22 (4) BauNVO):

- Gebäude und Gebäudeteile, die nur Garagen einschließlich Nebenräume (Definition entsprechend § 7 (1) Nr. 1 LBO) enthalten, sind zulässig, wenn ihre Gesamthöhe im Abstand von 0,00 m bis 2,50 m von der Grenze max. 6,00 m und ihre mittlere Wandhöhe max. 4,50 m beträgt sowie die Wandflächen an den einzelnen Nachbargrenzen nicht größer als 30 qm sind. Gemessen wird ab OK festgelegte Garagenbodenhöhe, erforderliche Sockelgeschosse bleiben bei der Ermittlung der Gesamthöhe, der mittleren Wandhöhe und der Wandfläche unberücksichtigt. Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Nachbargrenzen darf 9,00 m und insgesamt 15,00 m nicht überschreiten ("abweichende Bauweise" beschränkt auf bestimmte Gebäudeteile).
- Für alle anderen Gebäude und Gebäudeteile gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

3.2 ABWEICHENDE BAUWEISE a 2 (§ 22 (4) BauNVO):

- Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zulässig. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände gilt die offene Bauweise.

4. GARAGEN, CARPORTS + STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO + § 73 LBO):

- Garagen und Carports sind nur auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen

zulässig. Sind für ein Baufenster keine Flächen für Garagen und Carports ausgewiesen, so sind diese innerhalb des betreffenden Baufensters überall zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG UND WASSERABFLUSS

(§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 16, Nr. 20 + Nr. 21 BauGB):

- Soweit gefällemäßig möglich, dürfen das anfallende Dachflächen- und das Sickerwasser nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden, sondern sind in einem Trennsystem aufzufangen und dem, das Gebiet querenden Bachlauf zuzuführen: die hierzu im Lageplan dargestellte Fläche für ein Leitungsrecht gilt zugunsten der Stadt und ist entsprechend zu belasten.

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE KINDERSPIEL- UND FESTPLATZ

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):

- Zulässig ist die Nutzung der Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes und eines Festplatzes. Die Festplatznutzung ist auf max. 12 Tage im Jahr begrenzt.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Nr. 20. BauGB + § 73 (1) Nr. 5. LBO):

7.1 ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN:

- Maßnahme A für Naturschutz und Landschaftspflege: auf der im Planteil gekennzeichneten Fläche sind bis zum Abschluß der Straßenbauarbeiten 10 neue Obstbaumhochstämme an hierfür geeigneten Standorten zu pflanzen. Ferner sind alle am 1.1.1992 vorhandenen und alle neu zu setzenden Obstbäume dauerhaft zu unterhalten, ggf. absterbende Bäume sind unverzüglich durch neue Obstbäume zu ersetzen.

7.2 LAGERUNG WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE:

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur in oberirdisch aufgestellten Behältern zulässig.

8. PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) Nr. 25. a) BauGB):

- Pflanzgebot für Einzelbäume: Nach Abschluß der Bauarbeiten sind unverzüglich großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten; Stammumfang der Bäume bei Pflanzung mind. 15 cm, gemessen in 1,00 m Höhe. Der Standort der Pflanzung darf gegenüber der zeichnerischen Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen. Insbesondere sollen angepflanzt werden:

- Spitzahorn (Acer platanoides),
- Winterlinde (Tilia cordata),
- Stieleiche (Qercus robur),
- Walnußbaum (Juglans regia).

- Pflanzgebot 1 (pfg 1): die im Planteil festgesetzten Flächen sind nach Abschluß der Bauarbeiten unverzüglich mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Diese sind dauernd zu unterhalten. Pro 250 qm sind mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum und 5 Großsträucher anzupflanzen. Insbesondere sollen angepflanzt werden:

  am Bachlauf:

  Bäume:
  - Winterlinde (Tilia cordata),
  - Trauben-Kirsche (Prunus padus)
  - Schwarzerle (Alnus glutinosa),
  - Esche (Fraxinus excelsior),
  - Ulme (Ulmus glabra),

  Sträucher:
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
  - Hartriegel (Cornus sanguinea),
  - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),
  - Purpurweide (Salix purpurea),
  - Sal-Weide (Salix caprea).

  auf anderen Flächen:

  Bäume:
  - Spitzahorn (Acer platanoides),
  - Feldahorn (Acer campestre),
  - Winterlinde (Tilia cordata),
  - Stieleiche (Qercus robur),
  - Apfelhochstämme,
  - Trauben-Kirsche (Prunus padus),
  - Vogel-Kirsche (Prunus avium),
  - Hainbuche (Carpinus betulus)

  Sträucher:
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
  - Hartriegel (Cornus sanguinea),
  - Wald-Hasel (Corylus avellana),
  - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
  - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana),
  - Efeu (Hedera Helix).

- Pflanzgebot 2 (pfg 2): die im Planteil festgesetzten Flächen sind nach Abschluß der Bauarbeiten unverzüglich mit einheimischen, standortgerechten Feldgehölzen vollflächig und dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Insbesondere sollen die bei Pflanzgebot 1 unter "auf anderen Flächen" aufgezählten Bäume und Sträucher flächendeckend angepflanzt werden.

9. **PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 25. b) BauGB):

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume: die im Planteil gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte Obstbaumhochstämme und großkronige Laubbäume zu ersetzen.

10. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN + STÜTZMAUERN AN VERKEHRSFLÄCHEN (9 (1) Nr. 26. BauGB):

- Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind von den, an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden; ebenso die notwendigen Straßenböschungen, die Straßenlaternen, Verkehrszeichen und Schaltkästen.

11. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 (2) BauGB + § 18 BauNVO):

- Sofern durch Eintragungen im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen der einzelnen Gebäude und der Garagen mit max.+- 0,25 m über Straßenniveau festgelegt. Maßgebend für das Straßenniveau ist hierbei die gemittelte Höhe desjenigen Straßenabschnitts, der dem Gebäude gegenüberliegt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

12. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 73 (1) Nr. 1 LBO):

12.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG:

- Die Dächer aller Baukörper sind als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer auszuführen. Dachneigung entsprechend den Planeinschrieben.
- Garagen und Nebenanlagen müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

12.2 DACHEINSCHNITTE:

- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

12.3 DACHGAUBEN:

- Die Gauben sind entweder als Schleppgauben oder als Sattelgauben auszuführen.
- Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform und -größe ausgeführt werden.
- Die Gauben sind symmetrisch auf der Dachfläche zu verteilen.
- Die Trauflänge der einzelnen Schleppgauben darf maximal 4,00 Meter betragen. Die Giebelbreite der Giebelgauben darf max. 1,50 m betragen. Die Summe aller Gauben einer Dachfläche darf 1/3 der Trauflänge des Hauptdachs in keinem Fall überschreiten.
- Der Abstand der Gauben vom Ortgang muß mindestens 2,00 m messen, der Abstand zu First und Traufe muß mindestens 1,50 m betragen.

- Die Dacheindeckung der Gauben muß der des Hauptdaches entsprechen.
- Die einzelnen Gaubenfenster müssen eindeutig stehende Formate aufweisen.

12.4 DACHDECKUNG:

- Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Betondachsteine in ziegelrotem Farbton zulässig. Andere Materialien und Farbtöne sind unzulässig.

12.5 FASSADENGESTALTUNG UND FARBGEBUNG:

- Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen oder mit einer senkrechten Deckelschalung aus Holz zu versehen. Andere Materialien und Materialimitate (z.B. Holzimitat aus Kunststoff) sind nicht zulässig.
- Alle Fassadenflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen, Holz ist braun, grau oder weiß einzulassen.
- Durchgehend geschlossene Außenwände mit einer Länge von mehr als 10,00 m sind mit ausdauernden Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen, wobei den Rankpflanzen ihre erreichbare Wuchshöhe zu ermöglichen ist. Pflanzabstand: max. 7,00 m, Pflanzgröße: min. 1,00 - 1,50 m.

12.6 WERBEANLAGEN:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen in der Summe eine Flächengröße von 1,00 qm je Betrieb nicht überschreiten.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

13. ANTENNEN (§ 73 (1) Nr. 3 LBO):

- Die Errichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Gebäude ist nicht zulässig.

14. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 73 (1) Nr. 4 LBO):

- Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

15. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 73 (1) Nr. 5 LBO):

15.1 GESTALTUNG VON VORGÄRTEN UND FREIFLÄCHEN:

- Vorgärten dürfen längerfristig nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sondern müssen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen, als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt werden. Es sind pro 500 qm nicht überbauter Fläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum und mindestens drei Großsträucher anzupflanzen.

15.2 STELLPLÄTZE + GARAGENZUFAHRTEN :

- Häufig benutzte Stellplätze (z.B. für Mitarbeiter) sind gegenüber dem Erdreich zuverlässig abzudichten (Versiegelung mit Beton oder Asphalt), so daß von diesen kein verschmutztes Wasser in den Untergrund gelangen kann. Das auf den genannten Plätzen anfallende Oberflächenwasser ist vollständig in

die Kanalisation abzuführen.

15.3 MÜLLTONNEN UND -CONTAINER:

- Mülltonnen- und Containerplätze sind vollständig abzupflanzen oder so anzulegen, daß sie von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

15.4 EINFRIEDUNGEN:

- Es sind nur Holzzäune mit schlichter, senkrechter Holzlattung, max. 1,00 m hoch oder lebende Hecken, ggf. mit eingegrüntem Maschendrahtzaun, max. 1,00 m hoch, zulässig.
- Alle Einfriedungen müssen min. 0,5 m hinter dem Bordstein bzw. der Außekante der Straßenrinne zurückliegen.

15.5 VERÄNDERUNGEN DES GELÄNDEPROFILS (i.V. mit § 11 (1) LBO, § 52 (1) Nr. 17 + Nr. 27 LBO, § 73 (1) Nr.5 LBO + § 73 (2) Nr.1 LBO)

- Das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks ist harmonisch an das Gelände der Nachbargrundstücke anzuschließen.
- Das Gelände südlich der Straße "Am Lochbrunnen" ist im Bereich der Gebäude mit der festgesetzten EFH 478, 480, 482 m auf der straßenabgewandten Hausseite auf die jeweils festgesetzte EFH anzuschütten und im Bauwich auf das Staßenniveau zu verziehen.
- Alle Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern über 0,50 m Höhe sind genehmigungspflichtig und durch Geländeschnitte nachzuweisen.
- Stützmauern sollen als Trockenmauern aus regional anstehendem Naturstein hergestellt werden; werden andere Materialien verwendet, so sind die Mauern mit ausdauernden, einheimischen Kletterpflanzen vollflächig zu begrünen.

HINWEISE

Rechtsgrundlagen: DSchG = Denkmalschutzgesetz
BauVorVO = Bauvorlagenverordnung

16. DENKMALSCHUTZ:

- Bodenfunde bei Ausschachtungsarbeiten sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt - Außenstelle Karlsruhe - zu melden. Das Verweigern eines Fundes ist ein Verstoß gegen § 27 DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

17. BAUVORLAGEN + ABSTECKEN DER NEUBAUTEN
(§ 59 (8) LBO + § 3 (2) Nr. 3 + Nr. 4 BauVorVO):

- Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Schnitten und Ansichten

der Bauvorlagepläne darzustellen.
- Das Abstecken der Neubauten und das Höhennivellement müssen durch einen Vermessungsfachmann erfolgen.

18. VERMESSUNGS- + 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.

19. HAFTUNGSAUSSCHLUSS BEI STURMSCHÄDEN:

- Für Schäden jedweder Art die mittelbar oder unmittelbar innerhalb des Plangebiets durch umstürzende Waldbäume aus dem angrenzenden Waldgebiet entstehen, haftet weder das zuständige Forstamt noch die Stadt; alle ggf. auftretenden Schäden sind ausschließlich vom jeweils betroffenen Grundstückseigentümer zu tragen.

20. INSBESONDERE ZU BEACHTENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE BEI PLANUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS:

- Im Nordteil des Flurstücks 189 sind Bodeneingriffe nur bedingt möglich, daher sind alle Bauvorlagepläne, die diesen Bereich betreffen, dem Landesdenkmalamt vorzulegen.
- Im Plangebiet liegt der Grundwasserhorizont sehr hoch; daher sind alle Bauvorlagepläne dem Wasserwirtschaftsamt oder der entsprechenden Nachfolgebehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

21. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:

- Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

22. DACHENTWÄSSERUNG:

- Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser einer Zisterne zuzuleiten und zur Gartenbewässerung zu verwenden sowie als sonstiges Brauchwasser zu nutzen.
- Alle Regenwasserbehälter müssen dauerhaft dicht und beständig hergestellt werden.

23. ENTSORGUNG DES BAUAUSHUBS:

- Überschüssiger Erdaushub soll auf ein Minimum reduzierert werden; dieser soll daher vorrangig auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

24. VERMEIDUNG VON HINDERNISSEN FÜR KLEINTIERE:

- Grenzeinrichtungen von Grundstücken sollen so gestaltet werden, daß sie von Kleintieren wie Igel und Blindschleiche ohne Schwierigkeiten zu überwinden sind.

Aufgestellt:
Honhardt, den 23.3.1995
Ergänzt:
Honhardt, den 29.6.1995
Vervielfältigt:
Honhardt, den 6.10.1995
Planungsbüro: (RBM Armin May)

Anerkannt:
Horb a.N., den
Stadtplanungs-+ Hochbauamt: (RBM Penck)

Anerkannt:
Horb a.N., den
Bürgermeisteramt: (Bürgermeister Munding)