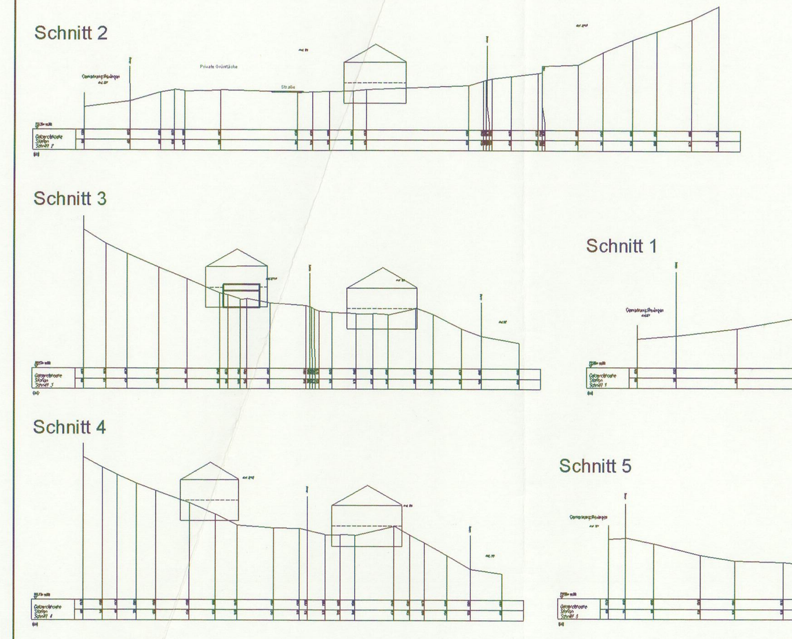
GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR - IHLINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NECKARTALBLICK / VOGELSANGSTRASSE"





ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA — **Allgemeines Wohngebiet**
- **Baugrenze**
- **Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- EFH — **höchstzulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m ü.NN**
- W — **öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- **öffentliche Verkehrsfläche**
- **private Verkehrsfläche "Stellplatzfläche"**
- **Unterirdische Hauptwasserleitung**
- **Oberirdische Versorgungsleitung** 20 kV Freileitung der Energieversorgung Baden Württemberg mit Schutzabstand
- **Private Grünfläche**
- **Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
- Pb — **Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
- Pf — **Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- **mit Leitungsrecht zu belastende Fläche** Begünstigte: Stadt Horb am Neckar
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- **vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**

SONSTIGE PLANZEICHEN

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl
GFZ 0,8	maximale Geschossflächenzahl
II	maximale Geschossigkeit: 2 Vollgeschoße
SD, 25-35°	Dachneigung / Dachform
max. 2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude
o / E	Bauweise

- **Schnittlinien**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

WSG III B — **Wasserschutzgebiet "Horizontalfilterbrunnen" Zone III B der Stadt Horb am Neckar (RVO vom 06.03.1962)**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikelgesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1332), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften sowie alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften mit Ausnahme der Dachgaubensatzung der Stadt Horb am Neckar vom 05.09.1993 im Geltungsbereich außer Kraft.

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 **Allgemeines Wohngebiet**
Die Zulässigkeit von Anlagen richtet sich nach § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenso wie die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig

2. **Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächen- und Geschossflächenzahl i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 **Grundflächenzahl**
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (private Erschließungswege, Stellplätze und Zufahrten) sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2.2 **Höchstzulässige Wohnungszahl**
Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insgesamt 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.3 **Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen**
Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

3. **Bauweise**
Es ist offene Bauweise festgesetzt; innerhalb der offenen Bauweise dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

4. **Stellung baulicher Anlagen**
Für die Stellung der Hauptgebäude ist in Teilen der zeichnerischen Festsetzungen die Firstrichtung zwingend festgesetzt.

5. **Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen**
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Zu jedem Einzelhaus kann ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden ein ebenerdiger Wintergarten und eine Nebenanlage mit bis zu 20 m² Grundfläche.

Nebenanlagen dürfen zur Talseite maximal zwei, zur Bergseite maximal eine einem Vollgeschoss vergleichbare Höhe aufweisen.

6. **Leitungsrecht**
Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Horb am Neckar festgesetzten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt oder sonstige Gebäude erstellt werden, die der Sicherheit der Leitung bzw. ihrer möglicherweise erforderlichen Erneuerung im Wege stehen könnten.

7. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

7.1 **Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**
Für Straßen- und Hofbeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

7.2 **Minderung der Versiegelung**
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten sowie Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

8. **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
Auf den Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer jeweils zwei standortgerechte einheimische Obst- oder Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im oberen westlichen Bereich der Flst.Nr. 327/1 und 327/2 sind in der festgesetzten „Fläche für Anpflanzungen" Ergänzungspflanzungen von standortgerechten einheimischen Gehölzen durchzuführen.

Die auf dem Flst.Nr. 600 innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die festgesetzten zu erhalten Einzelbäume und Sträucher sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. **Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Horizontalfilterbrunnen" der Stadt Horb am Neckar. Die in der Rechtsverordnung vom 06.03.1962 erlassenen Auflagen und Bestimmungen sind zu einzuhalten.

HINWEISE

1. **Bauunterlagen**
Dem Bauantrag sind beizufügen:
- **Freiflächengestaltungsplan** unter Berücksichtigung der Pflanzgebote
- zwei **Geländeschnitte** über das Baugrundstück, denen neben den Höhen auch die Anpassungen an die öffentliche Verkehrsfläche und die Nachbargrundstücke zu entnehmen sind.

2. **Bodendenkmalpflege**
Vorhandene Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3. **Vermessungs- und Grenzzeichen**
Sie sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt in Horb a. N. zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

4. **Bodenschutz**
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.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Weiterhin bitten wir das beiliegende Merkblatt bei der Baudurchführung zu beachten.

Der anfallende Aushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder einzubauen.

5. **Beschaffenheit des Untergrundes**
Wegen der Beschaffenheit des Bodenuntergrundes im Plangebiet ist mit Erdfällen, Bodensenkungen und Rutschungen zu rechnen. Das Geologische Landesamt empfiehlt, im Zuge der Objektplanung Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften mit Ausnahme der Dachgaubensatzung der Stadt Horb am Neckar vom 05.09.1993 im Geltungsbereich außer Kraft.

1. **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf dem Baugrundstück an der "Vogelsangstraße" eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Diese Regenwasserzisterne mit Überlauf und gedrosseltem Abfluss in den Mischwasserkanal muss ein dauerhaft zur Verfügung stehendes Mindestpuffervolumen von 3.000 l aufweisen.

Von den Baugrundstücken an der verlängerten Straße "Neckartalblick" ist das Niederschlags- und Drainagewasser in einer getrennten Rohrleitung zu sammeln und dem Rexinger Bach zuzuleiten. Beim Bau einer Zisterne muss ein Mindestpuffervolumen von 3.000 l dauerhaft zur Verfügung stehen; ist der Zisternenüberlauf über eine Rohrleitung dem Rexinger Bach zuzuleiten.

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann. Daneben ist ein Abwasserzähler einzubauen. Für die Brauchwassernutzung ist eine Genehmigung bei den Stadtwerken Horb am Neckar einzuholen.

2. **Fassadengestaltung**
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadenbegrünungen und Wintergärten sind zulässig. Kunststoff-, asbest- oder asbestersatzstoffhaltige Verkleidungen und Imitate sind nicht zulässig. Je Gebäudeseite sind maximal zwei Materialien neben Türen und Fenstern zulässig.

3. **Dachgestaltung**
Die Dächer der Gebäude sind im WA 1 als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis zu 5° Neigung und einer umlaufenden Attika und im WA 2 als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer auszuführen. Satteldächer sind mit roten/rotbraunen, nicht glänzenden Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Bei Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig, bei Wintergärten Glas.

Die Dachneigung im WA 2 beträgt 25 bis 35° Grad.

Die Dachgaubensatzung der Stadt Horb am Neckar vom 05.09.1993 wird Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ihre Bauvorschriften sind einzuhalten.

4. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

5. **Einfriedigungen**
Der Erschließungsstraße zugewandte und seitliche Einfriedigungen der Vorgärten sind als offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Zäune mit Heckenhinterpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Sichtschutz aus Holzgeflecht bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Wandscheiben und die Verwendung von Stacheldraht.

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Neckartalblick/Vogelsangstraße" in Horb a.N.-Ihlingen

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 30.09.2003
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	am 27.01.2004
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Anschreiben	vom 28.01.2004 bis 05.03.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Einladung durch öff. Bekanntmachung	am 27.01.2004
Informationsveranstaltung	am 05.02.2004
Auslegungsbeschluss	am 22.03.2005
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	am 29.03.2005
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 06.04.2005
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 08.04.2005 bis 09.05.2005
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 31.05.2005

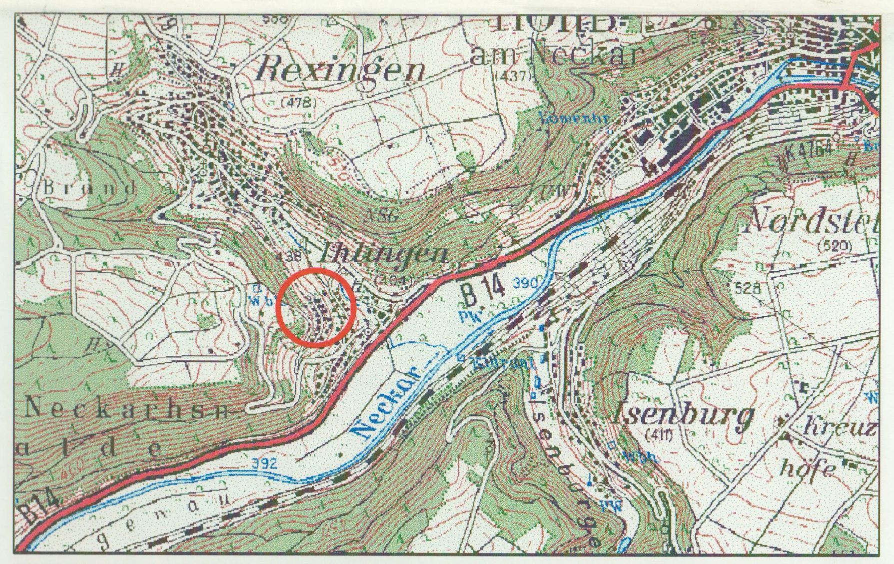
Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Horb am Neckar am 31.05.2005 als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des oben genannten Rechtsverfahrens wird bestätigt.

Horb am Neckar, den 01.06.2005

[Siegel: GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR] [Unterschrift]

Michael Theurer, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 07.06.2005
Bebauungsplan in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	**am 07.06.2005**



Index	Datum	Bearbeiter/in	Änderung
08	14.06.2005	K.S.	Verfahrensvermerke und Textliche Festsetzungen
08	10.05.2005	K.S.	Anpassung Pflanzgebot
07	03.03.2005	K.S.	Anpassung Baufläche; Nutzungsschablone; Pflanzgebot ergänzt
06	26.01.2005	K.S.	Anpassung Baufläche <-> private Grünfläche; Nutzungsschablone 1
05	26.01.2004	TF	Legende, Nutzungsschablone, WSG, EFH
04	10.11.2003	TF	Änderungen gem. Schreiben vom 28.10.2003, Herr Klein, Stadt Horb
03	24.10.2003	TF	Änderungen nach Besprechung vom 17.10.2003
02	17.04.2003	S.T.	Änderungen entsprechend Skizze Büro Kreidler v. 24.03.03
01	18.02.2001	T.F.	Geltungsbereich, Baufenster, Strasse, etc.

Projekt:
GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
"Neckartalblick / Vogelsangstrasse"

Projektnummer: **00 35**

Auftraggeber / Gemeinde:	Planungsbüro:	
Stadt Horb Stadtentwicklung, Marktplatz 8, 72160 Horb am Neckar, Tel: 07451 / 901-0, Email:	**NACHTRIEB & WEIGEL** STÄDTEBAU . UMWELTPLANUNG, Obere Gasse 19, 72108 Rottenburg am Neckar, Tel: 07472 / 26452 Fax: 07472 / 26452, Email: info@stadtplanung.com	Bearbeiter: T. Fett; Stand: 10.05.2005; Dateiname: 0035_BP10.dwg
Datum: 10.05.2005 Unterschrift: [Unterschrift]	Datum: 10.05.2005 Unterschrift: [Unterschrift]	Layoutname: BP_500_fa; Plotdatum: 14.06.2005
Planinhalt: Planzeichnung, rechtsverbindlich		Format: 1,15 x 0,6 = 0,69 m²; Maßstab: 1 : 500; Nord:

Datengrundlage: Stadt Horb, 04.11.1999; Büro Kreidler 03.09.2000