STADT H O R N B E R G

# BEBAUUNGSPLAN N I E D E R W A S S E R - DORF

## UNTERLAGEN

Lageplan i.M. 1:500

| | |
|---|---|
| Höhenplan | Vermess.-Büro Egle, Karlsruhe<br>Herrenalber Str. 53 |
| Straßenplan | Ing.-Gem. Ross und Scharbert<br>Achern, Ratskallerstr. No.16 |

## TEXTFASSUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 (1) BBauG festgesetzt:

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9, Abs. 1, No. 1a) BBauG

1. Art der baulichen Nutzung ( §§ 1-16 BauNVO) s. Planeinschrieb; WA für das ausgewiesene Wohngebiet.
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO) s. Planeinschrieb und C "Besondere Festsetzungen" bezüglich § 16 (4) BauNVO.
3. Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO beschränkt zulässig, siehe C "Besondere Festsetzungen" bezüglich § 16 (4) BauNVO.
4. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 (4) LBO). Für das gesamte WA 2 Vollgeschosse; siehe auch C "Besondere Festsetzungen" sowie Planeinschrieb und Schemaschnitte.
5. Bauweise (§ 22 BauNVO) allgemein "offen", siehe auch Planeinschrieb. Bebauung Einzelgebäude und Gebäudegruppen.
6. Stellung der Gebäude § 9 (1) 1b) BBauG; Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.
7. Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 BauNVO Abs. 3 durch Baugrenzen festgelegt.
8. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind als Gebäude bedingt zugelassen; siehe C "Besondere Festsetzungen" bezüglich § 16 (4) BauNVO.
9. Für Ausnahmen und Befreiungen findet § 31 BBauG Anwendung.
10. Grünfläche : § 9 (1) 1f) BBauG
    a) Friedhof: Zweckgebundene bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig; nähere Festlegung siehe ... (Bauordnungsrechtliche Vorschrift)
    b) Kinderspielplatz

Zu Punkt 10

c) Friedhof und Kinderspielplatz sind bezüglich Anlage und zusätzlicher Eingrünung separat, jeweils mit dem zuständigen Kreisbeauftragten abzusprechen.

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Baumgruppen (2-6 Stück je nach Gegebenheit) im Sinne derPlaneinzeichnung zu gliedern. Dies gilt vornehmlich für die Anordnung von Baumreihen und Strauchgruppen entlang von Fahrbahnen und Gehwegen.

Zur Verwendung kommen ausschließlich einheimische Laubgewächse (siehe D "Pflanzliste", Besondere Festsetzungen bezüglich Pflanzgebot).

Die eingetragene Grüngestaltung ist im Einvernehmen mit dem Kreisbeauftragten Bestandteil des Bebauungsplans. Die Aussagen dieser Unterlage sind als Pflanzgebot im Sinne von § 9, Abs. 1, No. 15 BBauG zu beachten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111, LBO)

1. Bebauung grundsätzlich:

   Talseitig : 2 bis 2 1/2-geschossig
   Bergseitig: 2 bis 1 1/2-geschossig
   2 Vollgeschosse

   Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO kann die begrenzte Zahl der Vollgeschosse hinsichtlich Sockel- bzw. Dachgeschoß überzogen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten werden.

   Für die Höhenentwicklung der Gebäude bleiben jedoch die festgesetzten Traufhöhen maßgebend. Als Vollgeschosse gelten gem. § 18 BauNVO die Geschosse, die nach landesbaurechtlichen Vorschriften (LBO) Vollgeschosse sind oder auf deren Zahl angerechnet werden. Hier wird auf die Musterbauordnung (MBauO) verwiesen. Danach ist ein Sockelgeschoß eines Gebäudes in Hanglage nach § 2 MBauO als Vollgeschoß zu zählen, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgesetzte Geländeoberfläche hinausragt.

   Die Umfassungswände des Sockelgeschosses sind gegenüber den Umfassungswänden darüberliegender Geschosse um mind. 5 cm zurückzusetzen und gegenüber den Obergeschossen in erdigen Farbtönen dunkel abzusetzen.

2. Die im einzelnen angegebenen Traufhöhen (siehe C "Besondere Festsetzungen") als höchstzulässig, sind mittlere Höhen, jeweils bezogen auf die festgelegte Geländeoberflächenkante an den Gebäudeecken. Baueingaben sind daher an den jeweiligen Gebäudeecken mit Höhenangaben ü. NN bezüglich festgelegtem Gelände zu versehen.

   Von der höchstzulässigen bergseitigen Traufhöhe kann dann abgewichen werden, wenn aus zwingenden topographischen Gründen eine der beiden Traufhöhe nicht einzuhalten wäre. Die talseitige Traufhöhe hat auf jeden Fall vorrangige Bedeutung und ist in jedem Fall einzuhalten.

3. Dachneigung 22-38° (siehe Differenzierung nach C "Besondere Festsetzungen"), keine Dachaufbauten; Dacheinschnitte sind jedoch zulässig.

   Kniestöcke (Drempel) sind zulässig, bleiben jedoch in Abhängigkeit der höchstzulässigen Traufhöhen und sollen 40 cm an Höhe nicht übersteigen.

   Bei Satteldächern sind Ziegel, Beton-Dachsteine oder dunkle Asbest-Zementplatten zu verwenden.
   Walmdächer sind ausgeschlossen.

4. Garagen und Garagenzufahrten außerhalb von Gebäuden sind - soweit im Plan ausgewiesen - nur an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig. Garagenzufahrten sind insoweit planungsrechtlich festgesetzt; werden Garagen innerhalb des Gebäudes untergebracht, bleiben in jedem Fall die im Plan vorgesehenen Zufahrten bindend. Freistehende Garagen mit Flachdach bekiest

·/.

(Neigung max. $3^{o}$). Werden Garagen gegen den Hang hestellt oder in den Hang einbezogen, sind sie mit Erde mind. 50 cm hoch abzudecken oder als begehbare Terrassen auszubilden. Freistehende, unabhängige Garagen dürfen auf keiner Seite eine Fertighöhe von 2,50 m ab festgelegtem Gelände überschreiten. Gemeinschaftsgaragen und Garagen in der Reihe sind gemeinsam und einheitlich zu erstellen.

5. Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind zusammengefaßt in geschlossenen Behältern im Eingangsbereich bzw. in den Garagenzufahrten unterzubringen.

6. Einzel- Antennen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Sammel-Antennen sind anzustreben.

7. Stützmauern zur Geländeabfangung sind dann zulässig, wenn sie gestalterisch (Terrassen o.ä.) bedingt bzw. topographisch unumgänglich sind. Die Baueingabe muß bei geplanten Stützmauern jeweils Angaben über Fuß- und Kopfhöhen, bezogen auf die festgelegten Geländeoberflächen ü. NN, aufweisen. Stützmauern zur hangseitigen Freilegung nicht zulässiger Geschosse sind ausgeschlossen.

8. Sichtblenden sind allgemein zulässig, wenn sie vom Material her unbedenklich sind, sich allgemein einfügen und die Fertighöhe von 2,oo m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht übersteigen. Als mögliche Materialien kommen in Betracht: Sichtbeton, Sichtmauerwerk (auch verputzt), Holz (naturbehandelt) u.a. - Markisenbespannungen sind jedoch ausgeschlossen; letzteres sinngemäß auch für Balkone. (Der Anschluß von senkrechten Markisenbespannungen als Sichtschutz hat grundsätzlich nichts mit Markisen als Sonnenschutzüberdachungen zu tun!)

9. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel aus Naturstein oder Beton bis 30 cm Höhe mit einfacher Zaunkonstruktion aus Holz (Scherenzaun). Abpflanzungen sind zu bevorzugen. Maschendrahtgeflechte auf jeden Fall zu vermeiden. Die allgemeine Zaunhöhe soll 90 cm nicht überschreiten; an Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf die max. Zaunhöhe 80 cm betragen. Einzäunungen sind grundsätzlich um 70 cm vom Fahrbahnrand zurückzusetzen.

10. Leitungsrechte für Gebäude und Grundstücke, deren Direktentwässerung zum nächstliegenden STraßenkanal nicht möglich ist bzw. nicht ohne zumutbare Härte erfolgen kann, sind grundsätzlich einzuräumen.

11. Hinsichtlich "festgelegter Geländeoberfläche oder -oberkante" sind Abgrabungen - bezogen auf das bestehende Gelände - generell bis zu einer Höhe von 1,25 m gestattet. Das Anlegen von kleineren Tiefhöfen bzw. Tiefgärten bis zu einer Tiefe von 2,50 m ist möglich, wenn sie gestalterisch in die Freiflächen einbezogen werden und nachbarrechtliche Belange nicht beeinträchtigen können.

12. Nebengebäude sind, soweit im einzelnen zulässig, eingeschossig zu erstellen.

./.

13. Fläche für Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 No. 9 BBauG.
Die im Plan eingezeichnete Teilfläche für Aufschüttungen ist gemäß der korrigierten Höhenlinie ± 50 cm vorzunehmen.

14. Friedhofgelände.
Zweckgebundene bauliche Anlage - Einsegnungshalle zulässig. Gestalt und Dachform entsprechend der Ausführungsplanung. Einzelheiten siehe "C - Besondere Festsetzungen" Abs. 8 "$SO_2$".

15. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Das Pflanzen von Bäumen und Büschen soll sich im Rahmen der gegebenen Pflanzliste "D - Besondere Festsetzungen bezügl. Pflanzgebot" bewegen.

16. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind, soweit es sich nicht um öffentliche Parkplätze handelt (P), mit Rasen-Gitterplatten oder Betonformsteinpflaster mit zwischen den Fahrspuren liegenden Rasenstreifen anzulegen. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen in die Vorgartenflächen ist anzustreben. Eine weitgehend einheitliche Ausführung sollte von den beteiligten Grundeigentümern angestrebt werden.

17. Die Bepflanzung einschl. deren Unterhaltung und Pflege in öffentlichen Grünanlagen (Friedhof, Kinderspielplatz u.a.) sowie an Fahrbahnen und Gehwegen obliegt der Stadt Hornberg.

18. Das vom zuständigen Rohbauunternehmer erstellte Schnurgerüst ist vom Vermessungsamt oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur verantwortlich einzuschneiden bzw. zu überprüfen; dasselbe gilt auch für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe (Überprüfung bzw. Festsetzung der Baugruppensohle) nach Maßgabe der jeweils zulässigen Traufhöhen (C - Besondere Festsetzungen"). Weiterführende Bauarbeiten können erst nach dieser Abnahme fortgesetzt werden.

C. BESONDERE FESTSETZUNGEN BEZÜGLICH DER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG

1.-$WA_1$ 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Satteldach
Höchstzulässige Traufhöhe: a) talseitig 7,oo m
b) bergseitig 4,5O m

Nebenanlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO bzw. § 14 sind zulässig, jedoch sollen Anlagen nach § 4 (3) 6 nicht störend wirken. Ausnahmen nach § 17 (5) BauNVO können zugelassen werden, die Zahl der Vollgeschosse bleibt jedoch bindend.
Dachneigung: 28-38°

2.-$WA_2$ 2 Vollgeschosse zwingend, Satteldach
Höchstzulässige Traufhöhe: a) talseitig 6,5O m
b) bergseitig 4,oo m

Nebenanlagen nach § 23 (5) bzw. § 14 BauNVO sind nur eingeschränkt zulässig. Nach § 4 BauNVO können Ausnahmen zugelassen werden, jedoch scheiden Anlagen nach (3) 3 und (3) 5 aus. Einrichtungen nach (3)6 sind so zu errichten, daß sie nicht stören und von der Straße nicht eingesehen werden können.
Dachneigung: 25-32°

3.-$WA_3$ 2 Vollgeschosse zwingend, Satteldach
Höchstzulässige Traufhöhe des 1. talseitigen Gebäudes: 6,5O m und des letzten bergseitigen Gebäudes: 4,oo m. Das Versetzen der einzelnen Gebäude-einheiten nach Höhe darf ein Geschoß (2,75) nicht übersteigen. Die einzelnen Teilgebäude sind zusammenhängend und mit gleichen Dachneigungen zu erstellen. Das Versetzen in der Höhe hat pro Einzelgebäude in gleichen Abständen zu erfolgen, d.h. die Sprünge sind auszumitteln. Nebenanlagen nach § 23 (5) BauNVO sind nicht zugelassen. Terrassenförmige Stützmauern und Sichtblenden sind nach B 7 + 8 zulässig.
Dachneigung: 22-28°
§ 4 (3) BauNVO ist ausgeschlossen.

4.-$WA_4$ 2Vollgeschosse als Höchstgrenze a.d.Ostseite d. Straße. Westlich der Straße 1 Vollgeschoss und 1 als VG auszurechnendes Dachgeschoß; Satteldach, Dachneigung 22 - 28°.
Höchstzulässige Traufhöhe:

a) östlich der Straße, talseitig 6,5o m
bergseitig 4,oo m

b) westlich der Straße talseitig 6,oo m
bergseitig 3,5o m

§ 4 (3) BauNVO findet keine Anwendung.
Stelle für Garagen bzw. Garagenzufahrten planungsrechtlich nicht festgesetzt.

5.-$WA_5$ 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Flachdach mit Kiesschüttung von max. 3° sichtbarer Dachneigung. Höchstzulässige Gesimshöhe (OK), talseitig 6,5o m
bergseitig 4,oo m

./.

Nach § 4 BauNVO sind Ausnahmen nicht zugelassen. § 23 (5) findet keine Anwendung. Das Zurückstaffeln der Gebäudemasse bis zu einer vollen Geschoßhöhe ist möglich. Stelle für Garagen bzw. Garagenzufahrten planungsrechtlich nicht festgesetzt.

6.-$WA_6$ 2 Vollgeschosse zwingend, Flachdach, Gesimshöhe und Zurückstaffeln wie $WA_5$.

Die Hausgruppen sind zusammenhängend zu erstellen. Nach § 4 BauNVO sind Ausnahmen nicht zugelassen.
§ 23 (5) BauNVO findet keine Anwendung.
Zugehörige Garagen und Garagenzufahrten sind anteilmäßig auf der gegenüberliegenden Straßenseite (nördlich Friedhofserweiterung) ausgewiesen.

7.-$SO_1$ Sonderbaugebiete (SO) Vorbehaltsfläche für öffentliche Zwecke.
Zulässig sind Ladengeschäfte aller Art, die der Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs dienen.
3 Vollgeschosse. Im obersten Vollgeschoss, möglichst zurückgesetzt (Penthouse), sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal zulässig. Im Einzelfall entscheidet die Planungshoheit der Gemeinde. Als Dachform Flachdach, bekiest.

8.-$SO_2$ Friedhofskapelle bzw. Einsegnungshalle:
Höchstzulässige Trauf- bzw. Gesimshöhe talseitig 5,oo m ab festgelegter Geländeoberkante.

## D - BESONDERE FESTSETZUNGEN BEZÜGLICH PFLANZGEBOT + PFLANZLISTE

In dem allseits von mächtigen Tannenwäldern eingerahmten Gutachtal sollen bewußt sowohl die Freiflächen der Talsohle als auch die bebauten Grundstücksparzellen von weiteren Nadelgehölzen freigehalten werden. Es entspricht dem Charakter der Landschaft weit mehr, das ohnehin enge Tal mit hellen, lichten Laubgehölzen aufzulockern.

Im Planungsgebiet des Raumes Hausach-Triberg sind die Laubgehölze der Eichen-, Buchen- und Ahornarten standortgerecht. Nachfolgend sind die Hauptvertreter dieser Pflanzengesellschaft zusammengestellt.

### B Ä U M E

Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Linde
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus silvatica - Buche
Carpinus betulus - Hainbuche
Betula verrucosa - Birke
Acer pseudoplatanus-Bergahorn

### GROSSTRÄUCHER + STRÄUCHER

Corylus avellana - Hasel
Salix caprea - Salweide
Evonymus europaea - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehdorn
Crataegus monogyna - Weißdorn
Acer campestre - Feldahorn
Ligustrum vulgare
atrovirens - Rainweide
Phamus cathartica - Kreuzdorn

Die vorgenannten Baumarten sind einzeln oder in Gruppen zu setzen. Bei Gruppenpflanzungen sind Vertreter der gleichen Art zu verwenden. Die oben stehenden Straucharten eignen sich vorzüglich für dichte Abpflanzungen. Wegen der Wachstumseigenschaften sollten die Sträucher nicht bunt gemischt, sondern im allgemeinen gruppenweise von je 3-10 Stück einer Art benachbart werden. Zu den hier angeführten ausgesprochenen Wildarten, die der geringsten Pflege bedürfen und dabei die besten Wachstumsergebnisse zeigen, sind noch wenige Blütensträucher bzw. Immergrün möglich, von denen nachstehend die Arten aufgezählt sind, die in ihrem Charakter am besten zum Erscheinungsbild der Eichen-, Buchen- und Ahornarten passen.

### BLÜTENSTRÄUCHER

Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
Viburnum tompentosum- Schneeball
Cotoneaster i.a. - Felsenmispel
Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Forsythia intermedia - Forsythie
Rosa rubignosa - Wildrose
Rosa multiflora - Wildrose
Rosa virginiana - Wildrose
u.a. Wildrosen
Cornus kousa - Blumenhartriegel
Viburnum burkwoodii-Schneeball
Chaenomeles i.A. - Scheinquitte
Cornus florida - Blumenhartriegel
Lonicera i.A.- Heckenkirsche
Crataegus prunifolia - Dorn
Crataegus crusgalli u.a.
Evonymus alata - Spindelbaum
Symphoricapus orbiculatus
Schneebeere

Textliche Festsetzungen durch Gemeinderatsbeschluß anerkannt.

H O R N B E R G, den 4. September 1974
(Schwarzwaldbahn)

STADT HORNBERG

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister