

Stadt Hornberg (Ortenaukreis)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Niederwasser-Dorf I" nach dessen 4. Änderung

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. §§ 3, 5 bis 7, 11 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB festgesetzt:

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) s. Planeinschrieb; WA für das ausgewiesene Wohngebiet. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind als Ausnahmen im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO beschränkt zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO) s. Planeinschrieb und C "Besondere Festsetzungen" bezüglich § 16 Abs. 5 BauNVO.
3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 2 Abs. 6 LBO). Für das gesamte WA₂ Vollgeschosse; siehe auch C "Besondere Festsetzungen" sowie Planeinschrieb und Schemaschnitte.
4. Bauweise (§ 22 BauNVO) allgemein "offen", siehe auch Planeinschrieb. Bebauung Einzelgebäude und Gebäudegruppen.

5. Stellung der Gebäude § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.
6. Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.
7. Garagen außerhalb von Gebäuden, Stellplätze und dazugehörige Zufahrten sind ausnahmsweise, auch soweit sie im Plan bereits ausgewiesen sind, an anderer Stelle zulässig. Werden Garagen innerhalb des Gebäudes untergebracht, bleiben in jedem Fall die im Plan vorgesehenen Zufahrten bindend.
8. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind als Gebäude bedingt zugelassen; siehe C "Besondere Festsetzungen" bezüglich § 16 Abs. 5 BauNVO.
9. Für Ausnahmen und Befreiungen findet § 31 BauGB Anwendung.
10. Grünfläche: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - a) Friedhof: Zweckgebundene bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig; nähere Festlegung siehe B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" Nr. 12.
 - b) Kinderspielplatz
 - 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 der Planeinzeichnung 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 "Besondere Festsetzungen bezüglich Pflanzgebot und Pflanzliste").

Die eingetragene Grüngestaltung ist im Einvernehmen mit dem Kreisbeauftragten Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Aussagen dieser Unterlage sind als Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu beachten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 74 LBO

1. Bebauung grundsätzlich:
 - Talseitig: 2- bis 2½geschossig
 - Bergseitig: 2- bis 1½geschossig
 - 2 Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 6 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. § 20 BauNVO die Geschosse, die nach landesbaurechtlichen Vorschriften (LBO) Vollgeschosse sind oder auf deren Zahl angerechnet werden.

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 und den Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut. 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 Traufhöhen 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"). Bei einer Dachneigung von 28° bis einschließlich 35° sind Dreiecksgaupen erlaubt. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m von den Giebelsimsen einhalten. Ihre Höhe darf 1,40 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Firstlänge nicht überschreiten. Bei mehreren Dreiecksgaupen darf deren Gesamtlänge 50 % der Firstlänge nicht überschreiten.

Bei einer Dachneigung von über 35° sind auch SchlepPGAUPEN möglich. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m von den Giebelsimsen einhalten. Ihre Höhe darf 1,40 m (gemessen von jeweils Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Firstlänge nicht überschreiten. Bei mehreren SchlepPGAUPEN darf deren Gesamtlänge 50 % der Firstlänge nicht überschreiten. Sowohl beim Einbau von Dreiecksgaupen, als auch beim Einbau von SchlepPGAUPEN darf die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

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 Zementplatten zu verwenden.

Walmdächer sind ausgeschlossen.

4. Freistehende Garagen mit Flachdach bekies (Neigung max. 3°). Werden Garagen gegen den Hang gestellt 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. 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.
7. 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 sind 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.
8. Leitungsrechte für Gebäude und Grundstücke, deren Direktentwässerung zum nächstliegenden Straßenkanal nicht möglich ist bzw. nicht ohne unzumutbare Härte erfolgen kann, sind grundsätzlich einzuräumen.
9. 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.
10. Nebengebäude sind, soweit im einzelnen zulässig, eingeschossig zu erstellen.
11. Fläche für Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB. Die im Plan eingezeichnete Teilfläche für Aufschüttungen ist gemäß der korrigierten Höhenlinie ± 50 cm vorzunehmen.
12. Friedhofgelände
Zweckgebundene bauliche Anlage - Einsegnungshalle zulässig. Gestalt und Dachform entsprechend der Ausführungsplanung. Einzelheiten siehe "C - Besondere Festsetzungen" Nr. 7 - SO₁.
13. 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

nicht zugelassen. Terrassenförmige Stützmauern sind nach B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" Nr. 6 zulässig.
Dachneigung: 22 - 28°

4. - WA₄ 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze an der Ostseite der Straße. Westlich der Straße 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß auszurechnendes Dachgeschoß; Satteldach, Dachneigung 22 - 28°. Höchstzulässige Traufhöhe:
- | | | |
|-------------------------|------------|--------|
| a) östlich der Straße, | talseitig | 6,50 m |
| | bergseitig | 4,00 m |
| b) westlich der Straße, | talseitig | 6,00 m |
| | bergseitig | 3,50 m |
5. - WA₅ 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; Satteldach mit einer Dachneigung 22 - 28°; Firstrichtung Nord-Süd, wie WA₄
Höchstzulässige Traufhöhe: talseitig 6,50 m
bergseitig 4,00 m
§ 23 Abs. 5 BauNVO findet keine Anwendung.
6. - WA₆ 2 Vollgeschosse zwingend. Satteldach mit einer Dachneigung 22 - 28°; Firstrichtung Nord-Süd, wie WA₄
Höchstzulässige Traufhöhe: talseitig 6,50 m
bergseitig 4,00 m
Die Hausgruppen sind zusammenhängend zu erstellen.
§ 23 Abs. 5 BauNVO findet keine Anwendung.
Zugehörige Garagen und Garagenzufahrten sind anteilmäßig auf der gegenüberliegenden Straßenseite (nördlich Friedhofserweiterung) ausgewiesen.
7. - SO₁ Friedhofskapelle bzw. Einsegnungshalle

D. Besondere Festsetzungen bezüglich Pflanzgebot und 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.

1. Bäume:
- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Quercus robur - Stieleiche | Carpinus betulus - Hainbuche |
| Tilia Cordata - Linde | Betula verrucosa - Birke |
| Acer platanooides - Spitzahorn | Acer pseudoplatanus - Bergahorn |
| Fagus silvatica - Buche | |

2. Großsträucher und 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.

3. Blütensträucher:

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

u.a. Wildrosen

Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie

Viburnum tomentosum - Schneeball

Cotoneaster i.A. - Felsenmispel

Amelanchier canadensis - Felsenbirne

Forsythia intermedia - Forsythie

Rosa rubignosa - Wildrose

Rosa multiflora - Wildrose

Rosa virginiana - Wildrose

Hornberg, 01.07.1998

Bürgermeisteramt



Thomas Schwertel

Bürgermeister

