



STADT HORNBERG
Ortenaukreis

**Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änderung des
Bebauungsplans "Niederwasser-Dorf II"**

Für die Grundstücke Flst. Nr 48 (Teil), 48/6, 48/7 und 48/8

Bauordnungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- II.1.1 Zugelassen sind Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes.
- II.1.2 Die zulässige Dachneigung wird auf 40 – 50° festgesetzt. Zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- II.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig.
- II.1.4 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal ein Drittel zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2.00 m betragen.
- II.1.6 Zwischen den Dachaufbauten und der Traufe bzw. dem First müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- II.1.7 Pro Hauptgebäude ist grundsätzlich nur eine Dachgaubenart zulässig.
- II.1.8 Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft matte oder seidenmatte Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen Farbtönen, zu verwenden.

II.2 Dachgestaltung von Garagen

Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht. Flachdächer auf Garagen sind als Ausnahme zugelassen. Sie sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Angebaute Garagen können mit Pultdächern versehen werden.

II.3 Tal- und bergseitige Wandhöhen von Hauptgebäuden

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig darf, gemessen von Oberkante Untergeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, maximal 6.70 m betragen.

Bergseitig darf die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, maximal 3.90 m betragen.

Das Gelände darf nicht tiefer als 0,20 m unter Oberkante Rohfußboden UG bzw. EG anschließen.

II.4 Garagen und Stellplätze

- II.4.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.
- II.4.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen.

II.5 Einfriedigungen

- II.5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,50 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig.
- II.5.2 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

II.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

- II.6.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.
- II.6.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer II.6.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

II.7 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützmauern

- II.7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei Bedarf zulässig. Sie sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- II.7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

II.8 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

II.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grelle Farbtöne für die Beleuchtung sind nicht zugelassen.

III. Empfehlungen

III.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar-kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauch-wassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

III.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und ener-giesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)“ wird verwiesen.

Offenburg /

Ausgefertigt: **06. Nov. 2002**
Hornberg, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Kerstin Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Siegfried Scheffold

.....
Siegfried Scheffold
Bürgermeister

