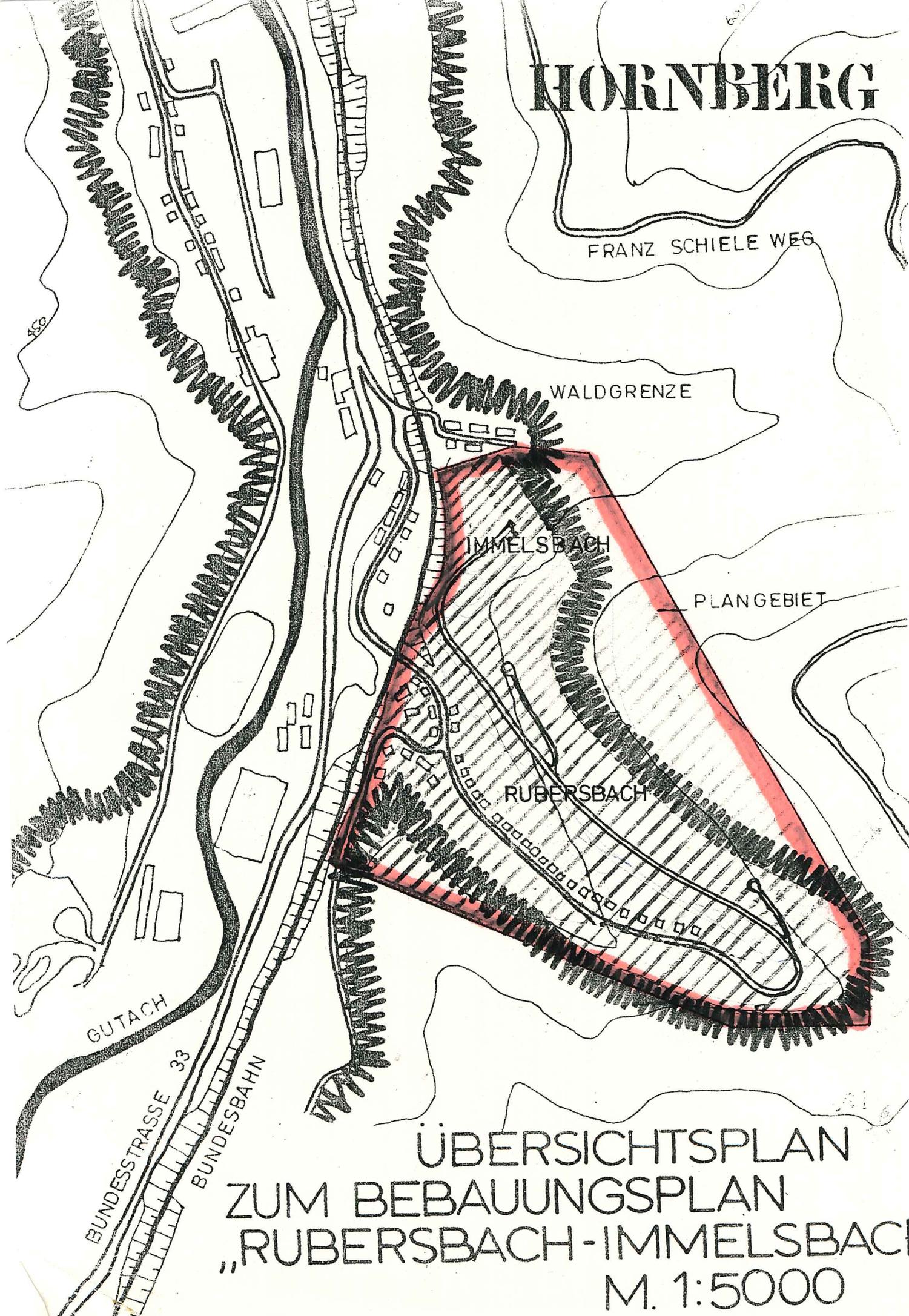


# HORNBERG



ÜBERSICHTSPLAN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„RUBERSBACH-IMMELSBACH“  
M. 1:5000

Vermerk

---

## Bebauungsplan „Rubersbach-Immelsbach“

---

Der o. g. Bebauungsplan ist vom Gemeinderat der Stadt Hornberg am 22.07.1969 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen worden. Bestandteile des Bebauungsplanes sind neben den Zeichnungen:

1. Satzung
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen – Bauvorschriften

(siehe **Anlagen**)

Die ausgefertigten Textteile sind nicht auffindbar. Deshalb werden die o. g. Anlagen zu den Bebauungsplanunterlagen genommen. Es handelt sich um Kopien der (vom Gemeinderat beschlossenen) Anlagen zum Beschlussbuch I des Gemeinderates Hornberg vom 22. Juli 1969 Nr. 15, Blatt 57, Seite 113, Ziffer 1.

Hornberg, 12.01.2005  
Bürgermeisteramt

  
Flaig, Hauptamtsleiter

*Am 12.01.05 Kopien gegeben an*

- 1. Stadtbaureamt*
- 2. Bauamt*

*FL*

## S A T Z U N G

der Stadt Hornberg, Landkreis Wolfach, über den Bebauungsplan

### " R U B E R S B A C H - I M M E L S B A C H "

auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG). §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am **22. Juli 1969** den Bebauungsplan "Rubersbach - Immelsbach" als Sitzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan.

#### § 2

##### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |                 |                                 |             |
|-----------------|---------------------------------|-------------|
| 1. Zeichnungen: | a) Übersichtsplan               | M 1 : 5 000 |
|                 | b) Plan 1                       |             |
|                 | Bebauungsplan (Grundplan)       | M 1 : 1 000 |
|                 | c) Plan 2                       |             |
|                 | Bebauungsvorschlag              | M 1 : 1 000 |
|                 | d) Plan 3                       |             |
|                 | Straßenlängsprofil              | M 1 : 2 000 |
|                 | und                             | M 1 : 500   |
|                 | e) Plan 4                       |             |
|                 | Höhenlage der baulichen Anlagen | M 1 : 500   |
|                 | und                             | M 1 : 200   |

2. Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 der Landesbauordnung handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

H O R N B E R G , den 22. Juli 1969  
(Schwarzwaldbahn)

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

## B E G R Ü N D U N G

der Stadt Hornberg, Landkreis Wolfach, zum Bebauungsplan

" R U B E R S B A C H - I M M E L S B A C H "

### 1. Allgemeines:

Die Stadt Hornberg hat für ihre Ortserweiterung im Gewann "Rubersbach" und "Immelsbach" einen Bebauungsplan aufgestellt. Damit soll ein in den nächsten Jahren zu erwartender Bedarf an Bauland in einem neuen Baugebiet befriedigt werden, da innerhalb des Ortes nicht genügend Bauplätze zur Verfügung stehen. Bereits im Jahre 1956 wurde ein Erweiterungsplan des Bebauungsgebietes "Rubersbach" durch das Landratsamt genehmigt. Die darin ausgewiesene Bebauung ist teils realisiert, teils wird sie entsprechend den veränderten Bedingungen der jetzigen Planung abgeändert.

Die Talsohle im "Rubersbach" ist weitgehend bebaut, sodaß für die Neubebauung nur relativ steile Hanglagen (30 bis 35% Hangneigung) in Betracht kommen. Um den großen Erschließungsaufwand zu rechtfertigen, sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit hoher Ausnutzung der Grundstücke vor. Auf die Bebauung des Nordhanges wird in Anbetracht der ungenügenden Besonnung verzichtet.

### 2. Art des Baugebietes und Bauweise:

#### a.) Erschließung:

Das Baugebiet ist im Westen begrenzt durch die Bundesbahnlinie. Die westlich der Bahn verlaufende B 33, die gleichzeitig die innergemeindliche Haupterschließungsstraße darstellt, verbindet zusammen mit einer abzweigenden, ca. 350 m langen Zufahrtsstraße das Baugebiet mit dem Ortszentrum. Die Bahnlinie wird durch einen schienen-gleichen Bahnübergang überquert.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt die Erschließung über die teilweise schon ausgebaute Talsohlenstraße im Rubersbachtal, sowie über eine neu anzulegende etwa parallel verlaufende Hangstraße, die in das Immelsbachgebiet verlängert wird. Da die Talsohle im oberen Bereich des Rubersbachtals stark ansteigt, weist die Straße dort trotz teilweiser Abgrabung des Geländes Steigungen bis zu 15% auf. Untersuchungen über eine andere Linienführung, die mit gerin-

gerer Steigung auskommt, haben zu keinem befriedigenden Ergebnis geführt. Im unteren Rubersbachtal ist Talschlenstraße und Hangstraße durch eine S - förmige Auffahrt verbunden.

Die Forstwege werden an das Straßenerschließungssystem des Baugebietes angeschlossen. Der Forstweg, der den "Vorderen Rubersbach" forstwirtschaftlich erschließt, wird im unteren Teil ausgebaut zur Benutzung für Holzlagerung und Holzabfuhr durch LKW. Der Forstweg in Verlängerung der Talschlenstraße wird bis zum neu anzulegenden Holzlagerplatz oberhalb der 180° - Kurve mit einer maximalen Steigung von 18% ebenfalls neu angelegt und zur Benutzung für LKW ausgebaut. Öffentliche Parkplätze werden am Eingang zum Baugebiet "Immelsbach" ausgewiesen.

Die Fußwege verlaufen entlang den Straßen, sowie quer dazu unabhängig vom Straßensystem.

#### b.) Bebauung:

Das Bauland ist als "reines Wohngebiet" (WR) und als "allgemeines Wohngebiet" (WA) in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen sowie in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche erübrigen die Angabe der Grundflächenzahl.

Die Bebauung gruppiert sich doppelbündig längs der Erschließungsstraße, wobei die Hausgruppen in geschlossener Bauweise durch kurze Fußwege erschlossen sind. Eine Befahrbarkeit ist wegen der topographischen Verhältnisse nicht möglich.

#### c.) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen:

Außer den Erschließungsgrünflächen (Straßenbegleitgrün) sieht der Bebauungsplan die Freihaltung von Flächen von jeglicher Art von Bebauung und deren Festsetzung als öffentliche und private Grünfläche und landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Fläche vor.

#### Grünflächen:

Je ein Spielplatz ist im oberen Rubersbachtal innerhalb der Straßenumkurve, sowie am Rande des Immelsbachgebiets ausgewiesen. Dauerkleingärten befinden sich ebenfalls am Rande des Immelsbachgebietes. Beide Baugebiete "Immelsbach" und "Rubersbach" sind durch eine öffentliche Grünfläche getrennt.

Landwirtschaftlich genutzte Fläche:

Die nördliche Hälfte der Talsohle des Rubersbachtals bleibt landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Forstwirtschaftlich genutzte Fläche:

Die Hochwaldgrenze wird am Südhang des Rubersbachtals und am "Im-melsbach" um durchschnittlich 90 m zurückversetzt. Vorgelagert bleibt eine ca. 30 m breite Sicherheitsschutzzone (Abstand Gebäude-Hochwald mindestens 40 m), die mit niedrigerer Bepflanzung zu versehen ist.

d.) Kosten:

Überschlägig ermittelte Kosten, die der Gemeinde durch die vorge-sehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen:

Grunderwerb:

ca. 6 000 qm x 5,-- DM 30.000,- DM

Straßen und Wege ohne Erdbewegungen:

Ausbau bestehender Straßen

(Fußweg, Bordstein, Beleuchtung)

600 lfdm a 100,- DM 60.000,- DM

Neu anzulegende Straßen und Wege

1000 lfdm 7,50 m breit a 350,- DM 350.000,- DM

Fußwege (nicht straßenbegleitend)

700 lfdm 2,00 m breit a 50,- DM 35.000,- DM

Forstwege 3,50 m breit

200 lfdm a 50,- DM 10.000,- DM

200 lfdm a 150,- DM 30.000,- DM

Erdbewegungen für Straßeneinschnitt  
und Aufschüttungen

15 000 m<sup>3</sup> Abgrabung a 20,- DM 300.000,- DM

3 000 m<sup>3</sup> Aufschüttung a 10,- DM 30.000,- DM

Stützmauer Auffahrtsrampe geschätzt 50.000,- DM

Wasserversorgung

1000 lfdm a 40,- DM 40.000,- DM

Kanalkosten

1000 lfdm a 180,- DM 180.000,- DM

Übertrag : 1.115.000,- DM

Übertrag: 1.115.000,- DM

Gärtnerische Arbeiten

(einmalig angelegt)

auf öffentlichen Grünflächen

4000 m<sup>2</sup> a 5,- DM 20.000,- DM

Spielplätze

2500 m<sup>2</sup> a 15,- DM 37.500,- DM

1.172.500,- DM

aufgerundete Summe: 1.200.000,- DM  
=====

e.) Beabsichtigte Maßnahmen:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden.

Das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BBauG) soll für alle innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke gelten, die nicht ohnehin als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind und somit dem allgemeinen Vorkaufsrecht (§ 24 BBauG) unterliegen.

Das gesamte Plangebiet umfaßt 20,80 ha, davon sind 9,61 ha forstwirtschaftlich und 0,96 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche, sowie 1,45 ha öffentliche und private Grünflächen. Vom Bruttobauland mit 8,78 ha (= 100%) sind 1,74 ha Straßen und Wege (=20%), sodaß ein Nettobauland von 7,04 ha verbleibt. Bei einem Erschließungsaufwand von 1,2 Millionen DM entfallen auf den qm Nettobauland 17,- DM.

51  
21

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT HORNBERG FÜR DAS GEBIET  
" RUBERSBACH - IMMELSBACH "

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG.)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. FESTSETZUNGEN

§ 1

DIE FLÄCHENNUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich ist in Bauflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen, landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen aufgeteilt. Art und Begrenzung der einzelnen Flächen ist durch zeichnerische, bzw. schriftliche Eintragung im Bebauungsplan (Blatt 1) festgesetzt.

§ 2

DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Die gesamten Bauflächen sind als reines Wohngebiet - WR - und als allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß §§ 3 und 4 BauNVO festgesetzt.

In Ergänzung zur Festsetzung als reines und allgemeines Wohngebiet sind einzelne Gebietsteile für eine bestimmte Bebauung vorgesehen und im Bebauungsplan gekennzeichnet als:

- a.) individuelle Einzelhausbebauung - IE -
  - b.) terrassierte Hangbebauung - H -
  - c.) hangparallele Gruppenhausbebauung - G.-
- ./.

2. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im gesamten Baugebiet zulässig, § 1 Abs. 5 BauNVO.
3. Soweit im Baugebiet die individuelle Einzelhausbebauung - IE - festgesetzt ist, sind in diesem Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Grundstück zulässig.
4. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

### § 3

#### DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschosflächenzahl. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschosflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan (Blatt 1).
2. Die Zahl der Vollgeschosse und die Geschosflächenzahl ist als Höchstgrenze festgesetzt.  
Bei stark geneigtem Gelände ist die Zahl der Vollgeschosse auf der Tal- und auf der Hangseite je Gebäude festgesetzt.

### § 4

#### DIE BAUWEISE

1. Die Bauweise ist für Teile des Baugebietes als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt:
  - a.) Die individuelle Einzelhausbebauung - IE - ist als offene Bauweise - o - mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
  - b.) Die terrassierte Hangbebauung - H - ist als offene Bauweise festgesetzt.
  - c.) Die hangparallele Gruppenbebauung - G - ist als offene Bauweise (Hausgruppen bis 50 m Länge) und als geschlossene Bauweise (Hausgruppen von mehr als 50 m Länge) festgesetzt.
2. First und Traufe von Gebäuden in offener Bauweise mit geneigten Dächern müssen parallel zur Baulinie verlaufen. Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan (Blatt 1 und 2) maßgebend.

§ 5

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt (Blatt 1).
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf Grundstücksflächen, für die individuelle Einzelhausbebauung - IE - festgesetzt ist, ausnahmsweise zulässig; auf Grundstücksflächen, für die terrassierte Hangbebauung - H - und hangparallele Gruppenhausbebauung - G - festgesetzt ist, nicht gestattet.

§ 6

GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude in offener Bauweise muß mindestens 3,00 m betragen.
2. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden muß mindestens 6,00 m betragen.

§ 7

DIE HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Für die Bebauung ist die Höhenlage nach dem natürlichen Geländeverlauf im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage festgesetzt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch zeichnerische und schriftliche Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt (Blatt 5, 6 und 7).

§ 8

DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt (Blatt 1).
2. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen sie als Einheit gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden.

§ 9

DIE VERKEHRSLÄCHEN UND IHRE HÖHENLAGE SOWIE DER ANSCHLUß DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSLÄCHEN

1. Der Ausbau und die Begrenzung der Verkehrsflächen ist durch die zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt. (Blatt 1).

2. Die Höhenlage der neu anzulegenden Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan vereinfacht dargestellt (Blatt 4), jedoch noch genauer festzulegen.
3. Die Grundstücke der individuellen Einzelhausbebauung - IE - sind direkt, die Grundstücke der terrassierten Hangbebauung - H - und der hangparallelen Gruppenhausbebauung - G - teils direkt, teils über nicht befahrbare Wohnwege (Treppenanlagen) an die Verkehrsflächen angeschlossen.

§ 10

GEH- UND LEITUNGSRECHTE

Die mit Geh- oder Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt (Blatt 1).

§ 11

SICHERHEITSSCHUTZZONE

Zwischen Hochwaldgrenze und Bebauung ist eine Sicherheitsschutzzone von mindestens 40 m festgesetzt. Innerhalb der Sicherheitsschutzzone ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig, die jedoch das Mass von 8,00 m in der Höhe nicht überschreiten dürfen.

§ 12

DIE GESTALTUNG DER TERRASSIERTEN HANGBEBAUUNG - H- UND DER HANGPARALLELEN GRUPPENHAUSBEBAUUNG - G -

1. Die Gebäude sind mit ebenen Dächern zu versehen.
2. Die Höhe der Gebäude ist durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt (Blatt 5, 6 und 7). Sie darf gegenüber der mittleren angrenzenden Geländeoberfläche für Gebäudegruppen parallel zum Hang das Mass von talseitig 8,00 m, bergseitig 5,00 m, für Gebäudegruppen senkrecht zum Hang das Mass von 8,00 m nicht überschreiten.
3. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind einheitliche Geschosshöhen zu verwenden. Die Höhe der Oberkante des Eingangsgeschosfußbodens innerhalb von Gebäudegruppen parallel zum Hang ist einheitlich festzusetzen und wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.
4. Die Gestaltung der Gebäude innerhalb einer Gebäudegruppe ist aufeinander abzustimmen, das gilt insbesondere für Größe und

Verteilung der Fensteröffnungen und das zu verwendende Außenwandmaterial.

5. Zusammengehörige Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
6. Die Garagen sind in massiver Bauweise und in gestalterischer Einheit mit den Wohngebäuden auszuführen.
7. Hausgruppen senkrecht zum Hang müssen bei Koks- und Ölfeuerung gruppenweise zentral beheizt werden. Die Lage der Gruppenheizungsanlagen wird in der Baugenehmigung verbindlich festgesetzt.
8. Die Kamine sind mit Funkenfängern auszustatten.
9. Die Stadt Hornberg behält sich das Recht vor, für das gesamte Flangebiet oder im Einzelfall weitergehende Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu erlassen.

### § 13

#### DIE GESTALTUNG DER INDIVIDUELLEN EINZELHAUSBEBAUUNG - IE -

1. Die Doppelhäuser an der Hangstraße sind mit ebenen Dächern auszuführen.
2. Alle übrigen Gebäude sind mit Satteldächern, Dachneigung 30°, auszuführen.
3. Die Traufhöhe der Gebäude ist durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt (Blatt 5). Sie darf gegenüber der mittleren angrenzenden Geländeoberfläche talseitig das Mass von 6,50 m, bergseitig von 3,50 m nicht überschreiten.
4. In Abweichung von Abs. 3 ist für die im Bebauungsplan mit "Läden" gekennzeichneten Doppelhäuser eine größere Traufhöhe bergseitig gestattet. Sie darf jedoch das Mass einer Ladengeschoßhöhe gegenüber der durchschnittlichen angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
6. Dachgauben sind nicht gestattet.
7. Die Garagen sind in massiver Bauweise mit ebenen Dächern auszuführen.

§ 14

GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

1. Anfüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

§ 15

EINFRIEDIGUNGEN

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind jeweils für die Talseite und die Hangseite eines Straßenzuges möglichst einheitlich zu gestalten. Soweit keine Stützmauern als Einfriedigungen verwendet werden, sind gestattet:
  - a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern oder
  - b) einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung.
2. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit niederem Maschendrahtzaun erfolgen.
3. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll 1,00 m nicht überschreiten.

§ 16

AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bauungsplanes gilt § 31 BBauG und § 94 LBO.

H O R N B E R G, den  
(Schwarzwaldbahn)

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister