

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"RUBERSBACH - IMMELSBACH"

Erste Änderung

§ 1

Flächennutzung

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

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

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

- a) Einzel- und Doppelhäuser
 - b) Hangbebauung
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, § 1 Abs. 5 BauNVO.
 3. Soweit im Baugebiet die Einzelhausbebauung 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

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

2. Die Zahl der Vollgeschosse und die Geschoßflächenzahl ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei stark geneigtem Gelände ist die Zahl der Vollgeschosse auf der Tal- und auf der Hangseite je Gebäude festgesetzt.

§ 4

Bauweise

1. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt:

- a) Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- b) Die Hangbebauung wird in Hausgruppen zusammengefaßt.

2. First und Traufe von Gebäuden in offener Bauweise mit geneigten Dächern müssen bei den Einzelplätzen von 1 - 12 parallel zum Hang verlaufen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen von Baugrenzen festgesetzt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf Grundstücksflächen, für die Einzelhausbebauung festgesetzt ist, ausnahmsweise zulässig; auf Grundstücksflächen, für die Hangbebauung festgesetzt ist, jedoch nicht gestattet.

§ 6

Grenz- und Gebäudeabstände

Soweit die Grenz- und Gebäudeabstände nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, gilt die Landesbauordnung (LBO)

§ 7

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. (Geländeschnitt)

§ 8

Flächen für Stellplätze und Garagen

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen sie als Einheit gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Der Stauraum vor den Garagen wird auf 1,20 - 2,00 m festgesetzt, ab Fahrbahnkante, je nach topographischer - geologischer Situation.

§ 9

Verkehrsflächen und ihre Höhenlage sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

1. Der Ausbau und die Begrenzung der Verkehrsflächen ist durch die zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die Höhenlage der neu anzulegenden Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan vereinfacht dargestellt.
3. Die Grundstücke der Einzelhausbebauung sind direkt, die Grundstücke der Hangbebauung teils direkt, teils über nicht befahrbare Wohnwege (Treppenanlagen) an die Verkehrsflächen angeschlossen.

§ 10

Erschließung (Straße und Wasserversorgung)

Die Straße wird nach Beendigung der Gesamtbaumaßnahme durch die Stadt fertiggestellt.

Bis zur Fertigstellung des geplanten Hochbehälters "Rubersbach" muß jeder Bauherr auf seine Kosten für seine Hauswasserversorgung eine Druckerhöhungsanlage einbauen und vorhalten.

§ 11

Sicherheitsschutzzone

Zwischen Hochwaldgrenze und Bebauung ist ein Sicherheitsabstand von mind. 35 m festgesetzt. Innerhalb des Sicherheitsabstandes ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig, die jedoch das Maß von 8,00 m in der Höhe nicht überschreiten dürfen.

§ 12

Gestaltung der Hangbebauung

1. Die Gebäude sind mit ebenen Pult- oder Satteldächern zu versehen.
2. Die Höhe der Gebäude ist durch zeichnerische Eintragung im Bauungsplan festgesetzt.
3. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind einheitliche Geschoßhöhen zu verwenden.
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 möglichst gleichzeitig ausgeführt werden.
6. Die Garagen bzw. offenen Stellplatzgruppen sind in massiver Bauweise und in gestalterischer Einheit mit den Wohngebäuden auszuführen.
7. Hausgruppen senkrecht zum Hang müssen gruppenweise zentral beheizt werden. Die Lage der Gruppenheizungsanlagen wird in der Baugenehmigung verbindlich festgesetzt.
8. Die Kamine sind mit Funkenfänger auszustatten.
9. Die Stadt Hornberg behält sich das Recht vor, für das gesamte Plangebiet oder im Einzelfall weitergehende Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu erlassen.

§ 13

Gestaltung der Einzelhausbebauung

1. Alle Gebäude sind mit Sattel- oder Pultdächern, Dachneigung 30° bis 36° auszuführen.
2. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
3. Dachgauben sind gestattet.
4. Freistehende Garagen sind in massiver Bauweise mit geneigten Dächern in Anlehnung an das Haupthaus auszuführen.
5. Die übrigen Garagen sind entsprechend der topographischen Verhältnisse als gedeckte Garagen in den Hang zu bauen.

§ 14

Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
Die Geländeverhältnisse 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, gemäß Grünordnung zum Bebauungsplan.

§ 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 erforderlich 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.
 - c) Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll 0,90 m nicht übersteigen.
2. Eine Einfriedigung ist, soweit sie zum Wildschutz erforderlich wird, zwischen den Grundstücken und zur Schutzfläche hin als Maschendrahtzaun in Verbindung mit Buschgruppen oder Heckenhinterpflanzung möglich.

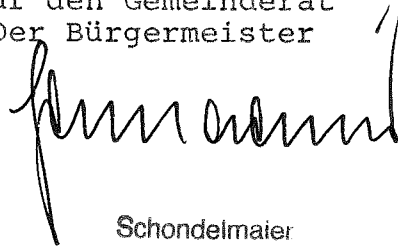
§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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

Hornberg, den - 9. Dez. 1981

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister



Schondelmaier

10/11/82

~~Behauungsplan~~
Änderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 7 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den - 3. 3. 1982
Landratsamt



Baurechtsbehörde —
In Vertretung

Kamen

Genehmigung

Offenburg, den 2. Dez. 1981

Für den Gemeindevorstand
Der Bürgermeister

[Signature]

Schornlechner