

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAU-  
UNGSPLAN "RUBERSBACH - IMMELSBACH"

Zweite Änderung für den Teilbereich nord-östlich der Straße  
Am Rubersbach.

Diese Bebauungsvorschriften gelten nur für den geänderten Teilbereich  
dieser zweiten Änderung.

Flächennutzung

Der räumliche Geltungsbereich ist in Bauflächen, Verkehrs-  
flächen und Grünflächen 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.  
Als Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im gesamten Bau-  
gebiet ausnahmsweise zulässig, § 1 Abs. 5 BauNVO.
3. Im Baugebiet sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Grund-  
stück zulässig.
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind als  
Ausnahmen zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festset-  
zung der Zahl der Vollgeschosse der Grund- und der Ge-  
schoßflächenzahl.  
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Grund- und  
der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebau-  
ungsplan.
2. Die Zahl der Vollgeschosse und die Grund- und Geschoßflä-  
chenzahl sind als Höchstgrenze festgesetzt.  
Bei stark geneigtem Gelände gilt die Zahl der Vollgeschos-  
se für die Talseite.

§ 4

Bauweise

1. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt:  
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. First und Traufe von Gebäuden mit geneigten Dächern müssen parallel zu den Höhenlinien verlaufen. Bei Einzelhäusern kann ausnahmsweise der Giebel zur Talseite hin angeordnet werden.

§ 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 den Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

§ 6

Grenz- und Gebäudeabstände

Soweit die Grenz- und Gebäudeabstände nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, gilt die Landesbauordnung (LBO). Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn zwischen zwei Gebäuden der nach der Landesbauordnung (LBO) erforderliche Gebäudeabstand eingehalten wird.

§ 7

Höhenlage der baulichen Anlagen

1. Für die Bebauung ist eine Höhenlage nach dem natürlichen Geländeverlauf im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage einzuhalten.
2. Die Traufhöhe darf bergseitig nicht mehr als 3,50 m über Gelände betragen.

§ 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 Garagen darf ausnahmsweise 1.20 - 2.00 m betragen, gemessen 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 dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

§ 10

Erschließung (Straße und Wasserversorgung)

Die Straße Am Rubersbach wird nach Beendigung der Gesamtbaumaßnahme durch die Stadt fertiggestellt. Der neue Erschließungsweg wird von der Stadt als öffentlicher, verkehrsberuhigter Bereich nach § 42, Abs. 4 a, STVO ausgebaut und unterhalten.

§ 11

Sicherheitsschutzzone

Zwischen Hochwaldgrenze und Bebauung ist ein Sicherheitsabstand von mind. 30 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 Einzel- und Doppelhausbebauung

1. Alle Gebäude sind mit Sattel- oder Pultdächern. Dachneigung 25° bis 45° 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 und liegende Dachfenster sind gestattet.
4. Freistehende Garagen sind in massiver Bauweise mit Dächern auszuführen, die den Hauptgebäuden anzupassen sind.
5. Die übrigen Garagen sind entsprechend den topographischen Verhältnissen als gedeckte Garagen in den Hang zu bauen.

§ 13

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. Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Gärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden, gemäß Grünordnung zum Bebauungsplan.

§ 14

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.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

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

Zugehörig zur Sitzung vom

23. Sep. 1991

Offenburg, den 1. Okt. 1991  
Landrätin



Hornberg, den 7. Aug. 1991

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister



Schwertel, Bürgermeister