TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT HORNBERG FÜR DAS GEBIET
" VORDERES REICHENBACHTAL"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1,2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341) (BBauG).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962(BGBl. 1 S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. 1 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 und Grünflächen aufgeteilt. Art und Begrenzung der einzelnen Flächen ist durch zeichnerische, bzw. schriftliche Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 2

DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Die Bauflächen sind in reine Wohngebiete - WR - gemäß § 3 BauNVO und in allgemeine Wohngebiete - WA - gemäß § 4 BauNVO eingeteilt. Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete ist durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
2. In Ergänzung zur Festsetzung der Wohnbauflächen als reine

bzw. allgemeine Wohngebiete sind einzelne Gebietsteile für eine bestimmte Bebauung vorgesehen und im Bebauungsplan gekennzeichnet als:

a.) individuelle Einzelhausbebauung - IE -
b.) terrassierte Hangbebauung - H -
c.) 3 - 4 geschossige Blockbebauung - B -

§ 3

DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Grundflächenzahl und (oder) Geschoßflächenzahl. Die Zahl der Vollgeschosse und die Werte der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sind durch schriftliche Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Die Zahl der Vollgeschosse ist für die terrassierte Hangbebauung - H - und für die 3 - 4 geschossige Blockbebauung - B - zwingend, für die individuelle Einzelhausbebauung - IE - als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO sind nur für die individuelle Einzelhausbebauung zulässig.

§ 4

DIE BAUWEISE

1. Die Bauweise ist für Teile des Baugebietes unterschiedlich 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 - o - mit Einzelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

c.) Die 3 - 4 geschossige Blockbebauung - B - ist als geschlossene Bauweise - g - festgesetzt.

§ 5

DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichneri-

schen Eintragungen von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

2. Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

3. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist für die terrassierte Hangbebauung - H - und die 3-4 gesch. Blockbebauung - B - nicht, für die individuelle Einzelhausbebauung - IE - nur ausnahmsweise zulässig.

§ 6

DIE MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Für die einzelnen Teile des Baugebiets ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt.

a.) individuelle Einzelhausbebauung - IE - 350 m^2
b.) terrassierte Hangbebauung - H - 300 m^2
c.) 3-4 geschossige Blockbebauung - B - 850 m^2

§ 7

DIE HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Für die individuelle Einzelhausbebauung - IE - ist die Höhenlage nach dem natürlichen Geländeverlauf im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage festgesetzt. Der Erdgeschoßfußboden der Wohngebäude ist talseits höchstens 1,80 m, bergseits höchstens 0,30 m über der mittleren angrenzenden Geländeoberfläche anzuordnen. Die Höhenlage ist auf bereits bestehende bauliche Anlagen abzustimmen.

2. Für die terrassierte Hangbebauung - H - wird die Höhenlage der baulichen Anlagen in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.

3. Für die 3-4 geschossige Blockbebauung - B - wird die Höhenlage der baulichen Anlagen nach der Verkehrsfläche festgesetzt, von der die Anlagen erschlossen werden. Der Erdgeschoßfußboden des untersten Wohngeschosses ist höchstens 1,50 m unter der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen.

§ 8

DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten

auf den Baugrundstücken sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen sie als Einheit gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden.

§ 9

DIE 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 noch genauer festzulegen.

3. Die Grundstücke der individuellen Einzelhausbebauung - IE - und der 3-4 geschossigen Blockbebauung sind direkt, die Grundstücke der terrassierten Hangbebauung - H - teils direkt, teils über nicht befahrbare Wohnwege (Treppenanlagen) an die Verkehrsflächen angeschlossen.

§ 10

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 11

DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

1. Die privaten Grünflächen innerhalb der terrassierten Hangbebauung - H - sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Hohe Bäume und Sträucher sind nicht zulässig.

2. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gewächse zu verwenden.

3. Die Stadt Hornberg behält sich das Recht vor, für das gesamte Plangebiet oder im Einzelfall weitergehende Bindungen für die Bepflanzung festzusetzen.

§ 12

DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich für das katholi-

sche Gemeindezentrum sowie für die terrassierte Hangbebauung - H - (Einfamilienhäuser) nach den von Dipl.- Ing. Rainer Disse ausgearbeiteten Entwürfen, für die terrassierte Hangbebauung - H - (Mehrfamilienhäuser) sowie für die 3-4 geschossige Blockbebauung - B - nach den in der Anlage befindlichen Typenplänen richten.

2. Zusammengehörige Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt und als Einheit gestaltet werden.

3. Die Gestaltung der verschiedenartigen baulichen Bereiche, katholisches Gemeindezentrum, terrassierte Hangbebauung - H -, 3-4 geschossige Blockbebauung - B - und individuelle Einzelhausbebauung - IE - sind aufeinander abzustimmen.

4. Die Garagen sind in massiver Bauweise und in gestalterischer Einheit mit den Wohngebäuden auszuführen.

5. Im einzelnen sind die Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

a.) Individuelle Einzelhausbebauung - IE -

1. An- und Vorbauten müssen mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.

2. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° auszuführen.

3. Dachgaupen sind nicht zulässig.

b.) Terrassierte Hangbebauung - H -

1. Die Höhenlage benachbarter Hauseinheiten ist aufeinander abzustimmen. Das Versetzen der Geschosse ist nur um ein halbes oder ein ganzes Geschoß zulässig.

2. Das Dach ist als Flachdach mit einer deckenden Kiesschüttung bzw. als Dachterrasse auszuführen.

3. Zusammengehörige Hausgruppen müssen bei Koks- und Ölfeuerung gruppenweise zentral beheizt werden. Für diese Sammelheizungen sind Funkenfänger vorzusehen. Einzelheizungsanlagen je Hauseinheit sind nur bei Gas- oder Elektroheizung zulässig. Die Lage der Gruppenheizungsanlagen werden in der Baugenehmigung verbindlich festgesetzt.

4. Die Garagen sind in Gruppen zu errichten.

5. Als Material für Tür- und Fensterrahmen, leichte Ausfachungen, Pergolen etc. ist Holz zu verwenden.

6. Es sind einheitliche Geschoßhöhen festgesetzt.

c.) 3-4 geschossige Blockbebauung - B -

1. Es ist zulässig, die gesamte bauliche Anlage in einzelne Hauseinheiten zu unterteilen, die getrennt voneinander errichtet werden können.

2. Das Dach ist als Flachdach auszuführen.

3. Kleinere Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

6. 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

AUßENANLAGEN

1. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5o m gegenüber den natürlichen Geländeoberflächen sind genehmigungspflichtig.

§ 14

EINFRIEDIGUNGEN

1. Die Einfriedigung der Grundstücke der individuellen Einzelhausbebauung - IE - sind in Form von Holzzäunen oder Maschendraht mit Heckenhinterpflanzung zu erstellen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll dabei 1,0 m nicht übersteigen.

2. Für die Einfriedigungen der Grundstücke der terrassierten Hangbebauung - H - sind Stützmauern zu verwenden. Außerhalb des Bereichs der Stützmauern sind als Einfriedigungen nur Buschgruppen und Sträucher, eventuell in Verbindung mit Maschendrahtzaun bis 1,0 m Höhe zulässig.

3. Für die Einfriedigung der Grundstücke der 3-4 geschossigen Blockbebauung sind nur Buschgruppen oder Sträucher gestattet.

§ 15

SICHTFELDER AN STRAßENEINMÜNDUNGEN

Die durch die zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder Einzäunung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht mehr als 0,8o m über Straßenoberkante hinausragen.

§ 16

FESTSETZUNGEN AUS ANDEREN BEBAUUNGSPLÄNEN

Soweit sich die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes mit den Flächen der bereits festgestellten Bebauungspläne "Franz-Schiele-Straße" und "Rebberge - Mühlepeter" überschneiden, treten die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen der beiden letztgenannten Bebauungspläne für diese Bereiche außer Kraft.

§ 17

AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

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

H O R N B E R G, den 19. Mrz 1968
(Schwarzwaldbahn)

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt

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

Wolfach, den 12. Feb. 1969

Landratsamt
— Baurechtsbehörde —
In Vertretung

LANDRATSAMT WOLFACH