STADT HORNBERG

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN

VORDERES REICHENBACHTAL
3. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (NEUFASSUNG)

A RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. 1 S. 2253, zuletzt geändert duch EVertr. vom 31.08.1990, BGBL. II S.889,1122)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL.1 S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBL.II S. 889,1122)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770 ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert duch Gesetz vom 08.01.1990 (GBL. S. 1).

B FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.
Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.6 BauNVO).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.
Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Geschoßflächen von Dach- und Untergeschossen nicht mitzurechnen, es sei denn, sie sind Vollgeschosse. Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl sind gemäß § 16 Abs.6 BauNVO im Einzelfall zulässig, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m.BauNVO)

1.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.
In Bauzone Ziffer 6 ist in der offenen Bauweise auch terrassierte Hangbebauung zulässig.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 i.Verb.m.§ 14 BauNVO)
Siehe Planzeichnung.

1.2.3 Stellung der baulichen Anlagen
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind für Hauptbaukörper verbindlich.

1.2.4 Die Errichtung von **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist bei terrassierter Hangbebauung und Hausgruppenbebauung nicht, bei Einzel- und Doppelhausbebauung nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 **GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.Verb.m.§ 12 BauNVO)**

1.3.1 **Garagen** sind nur auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen in den Abstandsflächen bleibt unberührt.

1.3.2 **Stellplätze** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. SIE SIND, SOFERN MÖGLICH, MIT RASENGITTERSTEINEN ODER PFLASTERSTEINEN MIT ENTSPRECHENDEN ZWISCHENRÄUMEN ANZULEGEN.

1.4 **VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

1.5 **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.6 **PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gewächse zu verwenden.

1.7 **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BauGB i.Verb.m.BauNVO)**

1.7.1 Für die Einzel- und Doppelhausbebauung ist die Höhenlage nach dem natürlichen Geländeverlauf im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage festgesetzt. Der Erdgeschoßfußboden der Wohngebäude ist talseits höchstens 1,8 m, bergseits höchstens 0,3 m über der mittleren angrenzenden Geländeoberfläche anzuordnen. Die Höhenlage ist auf bereits bestehende bauliche Anlagen abzustimmen.

1.7.2 Für die terrassierte Hangbebauung wird die Höhenlage der baulichen Anlagen von der Baurechtsbehörde verbindlich angegeben.

1.7.3 Für die Hausgruppenbebauung in Bauzone Ziffer 4 wird die Höhenlage der baulichen Anlagen nach der Verkehrsfläche festgesetzt, von der die Anlagen erschlossen werden. Der Erdgeschoßfußboden des untersten Wohngeschosses ist höchstens 1,5 m unter der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.Verb.m.73 LBO)

2.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

a) Einzel- und Doppelhausbebauung

1. An- und Vorbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.

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

b) Terrassierte Hangbebauung

1. Bebauungsform:
Die Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung als Terrassenhäuser zu erstellen. d.h. die einzelnen Geschosse sind, talseits beginnend, in aufsteigender Folge, der Hangneigung entsprechend, zurückzustaffeln. Die in den Geländeschnitten festgelegten Höhenbegrenzungslinien (obere Baugrenze) dürfen durch Bauteile nicht überschritten werden.

2. Zusammengehörige Terrassenhausgruppen sind gleichzeitig auszuführen und einheitlich zu gestalten.

3. Die zugehörigen Garagen sind in Gruppen zu errichten und einheitlich zu gestalten.

c) Hausgruppenbebauung in Bauzone 4

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

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

2.2 **DACHAUFBAUTEN**

Dachaufbauten sind zulässig als Einzelgauben. Sie dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Giebelfront einhalten.

2.3 **ANTENNEN**

Antennen einschließlich Parabolantennen sollen so angebracht werden, daß sie das Ortsbild nicht stören. Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antennenanlage eingerichtet werden. Dabei werden Parabolantennen nicht angerechnet.

C HINWEISE

1. **PLANUNTERLAGE** ist eine Vergrößerung der amtlichen Flurkarte 1 : 1500 auf den Maßstab 1: 1000 (Stand 01.08.1991).

2. **WASSERWIRTSCHAFT**

Der Neubau und die Änderung oder Erneuerung von Ufermauern sowie die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen über oder an den Gewässern bedürfen nach § 76 Wassergesetz einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine Überbauung der Gewässer ist nach § 76 Abs.3 Wassergesetz nicht zulässig.

Bei Tief- und Hochbaumaßnahmen sowie bei der Abfallbeseitigung sind die entsprechenden Vorschriften zur Vermeidung von Gewässer- und Grundwasserverunreinigungen zu beachten.

STADT HORNBERG

Hornberg 15. Juni 1994

Zugehörig zur Satzung vom

15. Juni 94

Offenburg, den 13. FEB. 1995

Landratsamt Ortenaukreis

LANDRATSAMT 89 89 ORTENAUKREIS