

S A T Z U N G

der

STADT H O R N B E R G Ortenaukreis

über den Bebauungsplan

" W I L H E L M - H A U S E N S T E I N - S T R A S S E "

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am **18. Dez. 1973** den Bebauungsplan

" W I L H E L M - H A U S E N S T E I N - S T R A S S E "

als Satzung beschlossen.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

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
Schemaschnitt | M 1 : 1 000
M 1 : 200 |
| | d) Plan 3
Entwässerungsplan | M 1 : 1 000 |

2. Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

H O R N B E R G, den **18. Dez. 1973**
(Schwarzwaldbahn)

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

" W I L H E L M - H A U S E N S T E I N - S T R A S S E "

IN HORNBERG

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Planzeichenverordnung) 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 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351) (LBO).

B. FESTSETZUNGEN

§ 1

DIE FLÄCHENNUTZUNG

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

§ 2

DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Die gesamten Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
In Ergänzung zur Festsetzung als allgemeines Wohngebiet - WA - ist ein Gebietsteil gekennzeichnet als Baugebiet für individuelle Einzelhausbebauung - IE -.
2. Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.
3. Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können unter den dort genannten Voraussetzungen als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 3

DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der individuellen Einzelhausbebauung - IE - bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Grundflächenzahl und/oder Geschoßflächenzahl.
S Das Maß der baulichen Nutzung bei Bebauung in Sonderbauweise wird bestimmt durch die Bauhöhe (obere Baugrenze) und die Festsetzung der Grundflächenzahl und/oder Geschoßflächenzahl. Die Zahl der Vollgeschosse, die obere Baugrenze und die Werte der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sind durch schriftliche und zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist für die individuelle Einzelhausbebauung - IE - als Höchstgrenze festgesetzt.
3. Ausnahmen gemäß § 17, Abs. 5 BauNVO sind nur für die individuelle Einzelhausbebauung - IE - zulässig. Bei der Bebauung in Sonderbauweise sind Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte gemäß § 17, Abs. 9 BauNVO als Ausnahmen zulässig.

§ 4

DIE BAUWEISE

1. Als Bauweise wird offene Bauweise und Sonderbauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung der Gebäude sind grundsätzlich die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend. (Plan 2)

§ 5

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Eintragung von Baugrenzen festgesetzt (Plan 1).
2. Die Mindestbautiefe - BT min. - bei der talseitigen Bebauung in Sonderbauweise ist durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur als Ausnahmen zulässig.

§ 6

GRENZ - UND GEBÄUDEABSTÄNDE

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude muß mindestens 3,00 m betragen.
2. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden muß mindestens 8,00 m betragen.
3. Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

§ 7

DIE HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Die Höhenlage der Bebauung in Sonderbauweise ergibt sich aus den Darstellungen im Schemaschnitt (Plan 2).
Danach darf die 10 m über dem mittleren Geländeprofil festgesetzte obere Baugrenze nicht überschritten werden.
Die Höhenlage ist für die talseitige und die bergseitige Bebauung in Sonderbauweise verschieden festgesetzt.
Bei der talseitigen Bebauung wird die Höhenlage bestimmt durch die Decke des obersten Wohngeschosses, deren Oberkante auf Straßenniveau liegen muß. Darüber dürfen nur Garagen und solche baulichen Anlagen, die nicht Aufenthaltsräume im Sinne von § 2, Abs. 9 LBO sind, liegen. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m über Straßenniveau nicht überschreiten.
Bei der bergseitigen Bebauung muß die Straßenfront der Gebäude mindestens 2 Geschosse aufweisen, wobei die Höhenlage sich nach den örtlichen Gegebenheiten zu richten hat.
2. Die Höhenlage bei der individuellen Einzelhausbebauung - IE - muß auf die Höhenlage der bestehenden Gebäude abgestimmt werden.

§ 8

DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind als Parkzone durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt. (Plan 1) Abweichungen sind möglich, wenn sie durch die sonstige Bebauung bedingt werden.
2. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen sie als Einheit gestaltet werden.

§ 9

DIE GESTALTUNG DER BAUTEN

1. Die Gebäude sind bei der individuellen Einzelhausbebauung - IE - mit Satteldächern zwischen 18° und 30° Neigung zu versehen. Für die Gebäude in Sonderbauweise sind Flachdächer festgesetzt. Ausnahmen sind nur bei der bergseitigen Bebauung als einhüftige Satteldächer mit bis zu 30° Neigung zulässig.
2. Die Höhe der Gebäude ist durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt (Plan 2, Schemaschnitt). Sie darf gegenüber der mittleren natürlichen Geländeoberfläche das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.
3. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
4. Die Gebäude innerhalb einer Gebäudegruppe sind gestalterisch aufeinander abzustimmen, das gilt insbesondere für die Größe und Verteilung der Fensteröffnungen und das zu verwendende Außenwandmaterial.
5. Zusammengehörige Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.

6. Die Gestaltung der talseitigen Fronten der Gebäude ist durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt (Plan 2, Schemaschnitt). Danach dürfen Außenwandscheiben nur bis zu einer Höhe von 6,00 m ausgeführt werden. Horizontale Vor- und Rücksprünge der talseitigen Außenfronten müssen mindestens 2,50 m betragen. Dies gilt nicht für die individuelle Einzelhausbebauung -IE -
7. Garagen, die auf dem Grundstück des Wohngebäudes errichtet werden, sind in massiver Bauweise und in gestalterischer Einheit mit den Gebäuden auszuführen.
8. Bei Gebäuden, die weniger als 100 m von der Waldgrenze entfernt errichtet werden, sind die Kamine mit Funkenfängern auszustatten.

§ 10

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. Wegen der exponierten Lage des Baugebietes ist die Eingrünung mit einheimischen Bäumen und Straucharten so durchzuführen, daß sich die Baukörper harmonisch in die Landschaft einfügen. Die erforderlichen Einzelheiten der Bepflanzung sind im Zuge der Durchführung von baulichen Maßnahmen im Einzelfall mit dem Kreisbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege abzusprechen.

§ 11

EINFRIEDIGUNGEN

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen 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 Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sollen mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit niederem Maschendrahtzaun erfolgen.
3. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll 1,00 m nicht überschreiten.

§ 12

GEFÄHRDETE FLÄCHEN

Im Bebauungsplan (Plan 1) sind durch Eintragung Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG festgesetzt, die durch die Nähe des Waldes und durch dessen Bewirtschaftung gefährdet sind.

Vor Erteilung der Baufreigabe ist eine Baulastverpflichtung seitens der Grundstückseigentümer nachzuweisen, durch welche Waldeigentümer und Forstverwaltung derart abgesichert werden, daß die jeweiligen Grundstückseigentümer keinerlei Ansprüche gegen die Waldeigentümer und die Forstbehörde erheben, falls durch den Wald und seine Bewirtschaftung Schäden - ausgenommen bei grober Fahrlässigkeit - an ihren Grundstücken, Gebäuden oder deren Bewohnern entstehen.

§ 13

AUFHEBUNG VON BESTEHENDEN FESTSETZUNGEN

Bestehende Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Franz-Schiele-Straße" werden, soweit sie den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wilhelm-Hausenstein-Straße" betreffen, mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

§ 14

AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG und § 93 LBO.

H O R N B E R G, den 18. Dez. 1973
(Schwarzwaldbahn)

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

