

Stadt Hornberg (Ortenaukreis)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**zum Bebauungsplan "Wilhelm-Hausenstein-Straße"
nach dessen 3. Änderung**

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. §§ 3, 5 bis 7, 11 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

B. Bauplanungsrechtliche 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 Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 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 Geschosßflächenzahl.

Das Maß der baulichen Nutzung bei Bebauung in Sonderbauweise wird bestimmt durch die Bauhöhe (obere Baugrenze) und die Festsetzung der Grundflächenzahl und/oder Geschosflächenzahl.

Die Zahl der Vollgeschosse, die obere Baugrenze und die Werte der Grundflächen- und Geschosflächenzahl sind durch schriftliche und zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Die Zahl der Vollgeschosse ist für die individuelle Einzelhausbebauung - IE - als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 4 Die Bauweise

Als Bauweise wird offene Bauweise und Sonderbauweise festgesetzt.

§ 5 Die überbaubaren Grundstücksflächen

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.

§ 6 Die Flächen für Stellplätze und Garagen

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.

§ 7 Nebenanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können unter den dort genannten Voraussetzungen als Ausnahmen zugelassen werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 8 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. Bei einer Dachneigung von mindestens 28° sind Dachaufbauten erlaubt. In Form und Gestaltung müssen sie die in Anlage 1 festgeschriebenen Höchst- und Mindestmaße sowie die dargestellten Formen einhalten.
Durch den Einbau der Dachaufbauten darf die zulässige Geschosßflächenzahl nicht überschritten werden.
5. Die Gebäude innerhalb einer Gebäudegruppe sind gestalterisch aufeinander abzustimmen; das gilt insbesondere für die Größe und Verteilung der Fensteröffnungen und das zu verwendende Außenwandmaterial.
6. Zusammengehörige Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
7. 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 -.
8. Bei Gebäuden, die weniger als 100 m von der Waldgrenze entfernt errichtet werden, sind die Kamine mit Funkenfängern auszustatten.

§ 9

Die Höhenlage der baulichen Anlagen

1. Die Höhenlage der Bebauung in Sonderbauweise ergibt sich aus den Darstellungen im Schemaschnitt (Plan 2). Danach darf die 10,00 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. 7 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.

§ 10

Abstandsflächen

1. Die Abstandsflächen der Hauptgebäude müssen mindestens 3,00 m betragen.
2. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden muß mindestens 8,00 m betragen.
3. Weitergehende Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

§ 11 Garagengestaltung

Garagen, die auf dem Grundstück des Wohngebäudes errichtet werden, sind in massiver Bauweise und in gestalterischer Einheit mit den Gebäuden auszuführen. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen sie als Einheit gestaltet werden.

§ 12 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. 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 Naturschutzbeauftragten des Ortenaukreises abzusprechen.

§ 13 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.

D. Hinweise

§ 14 Aufhebung von bestehenden Festsetzungen

Ehemals bestehende Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Franz-Schiele-Straße" sind, soweit sie den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wilhelm-Hausenstein-Straße" betreffen, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehoben worden.

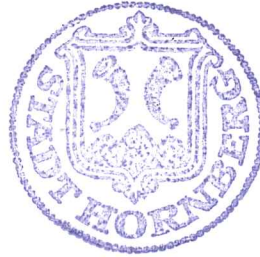
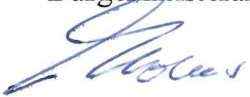
§ 15 Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten § 31 BauGB und § 56 LBO.

§ 16
Bestandteil

Die Anlage 1 (3 Seiten, siehe § 8 Nr. 4) ist Bestandteil dieser Textlichen Festsetzungen - Bebauungsvorschriften.

Hornberg, 17.12.1997
Bürgermeisteramt



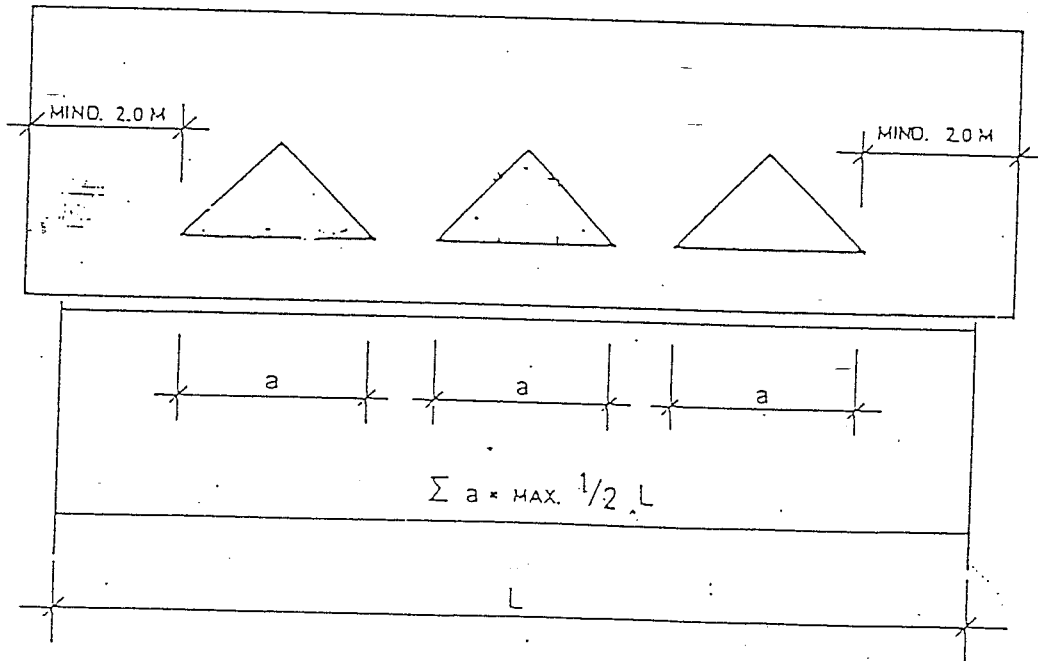
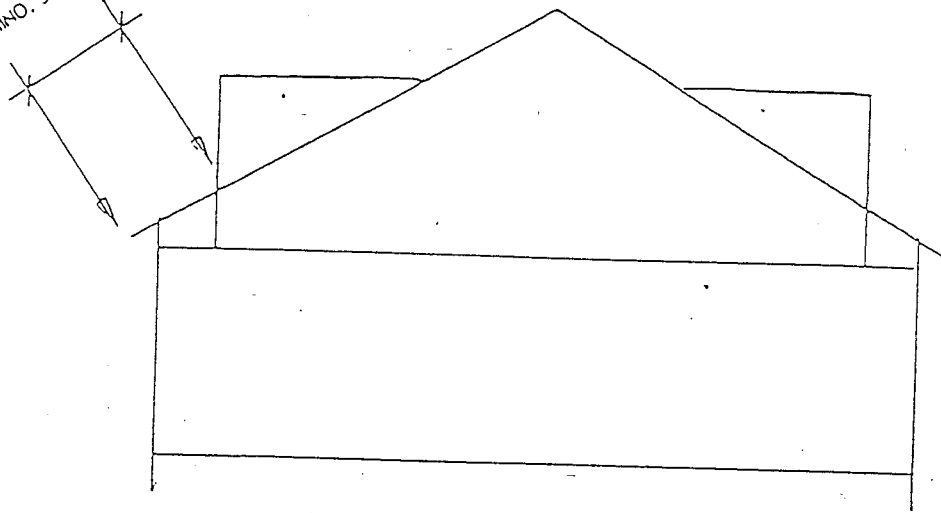
Thomas Schwertel
Bürgermeister

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen - Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan
"Wilhelm-Hausenstein-Straße" nach dessen 3. Änderung

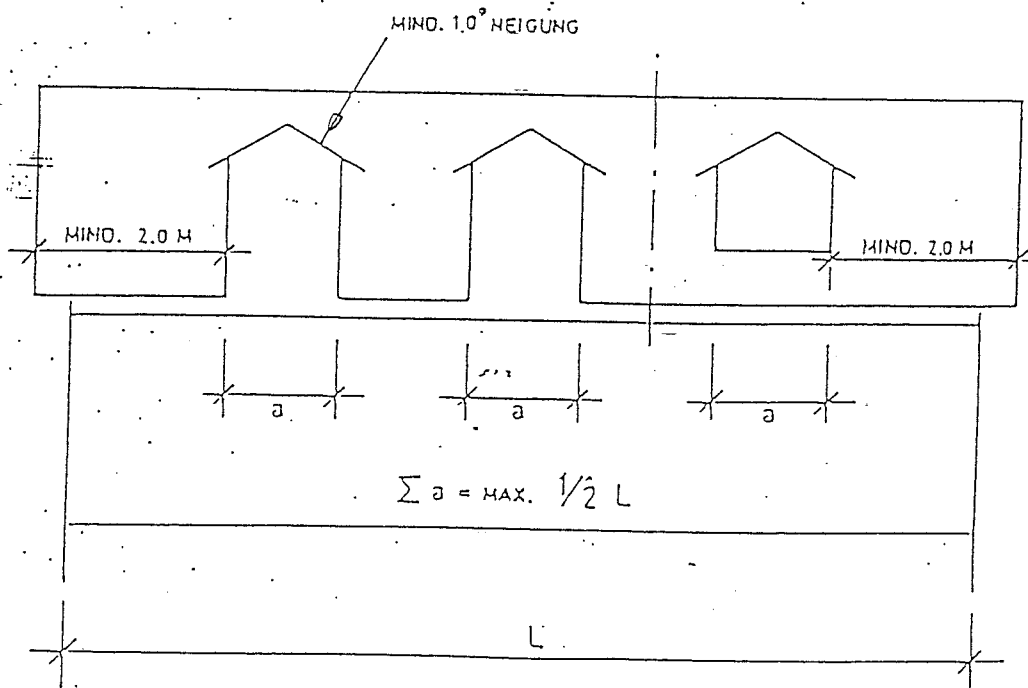
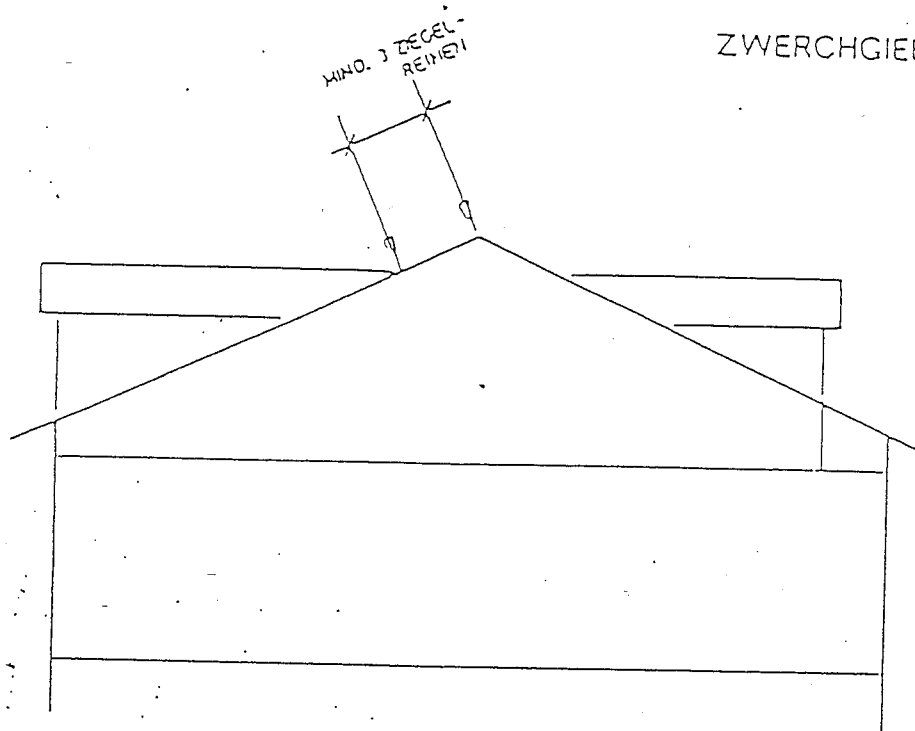
DACHGAUPE

MIND. 3 ZEGELREIHEN

DACHNEIGUNG
Z.B. 35°



ZWERCHGIEBEL/-HÄUSER
DACHGAUPEN



DACHFIRST ÜBERGREIFENDE DACHFLÄCHEN

MINO. 3 ZIEGELREIHEN

GLEICHE
NEIGUNG

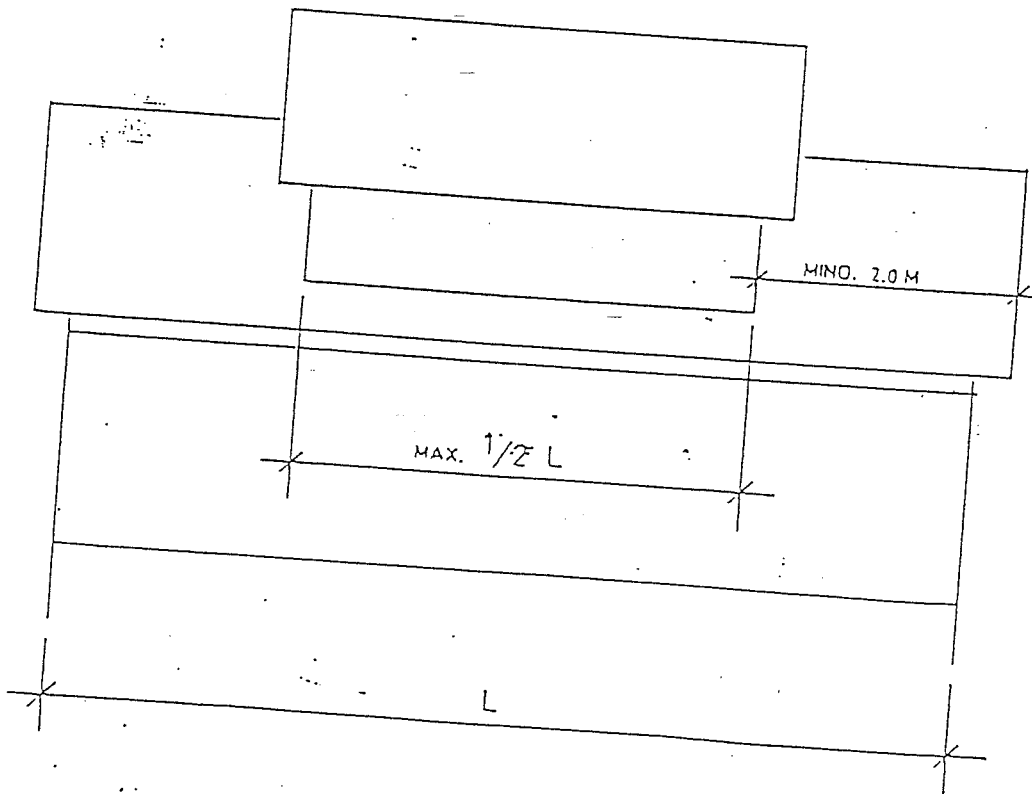
ALTERNATIV

AUSSEITKANTE

OK. DACHHAUT

OK. DACHHAUT

MAX. 1,5 M



Zugehörig zur Satzung vom

17. Dez. 97

Offenburg, den 02. FEB. 1998

Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]