

## S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "Sommerberg" im Stadtteil Hammereisenbach -  
Bregenbach

---

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 - 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (LGBI. S. 577, berichtigt S. 720) hat der Gemeinderat am 05.10.1987 den Bebauungsplan "Sommerberg" als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (§ 2, Ziffer a, Plan 1.1).

### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Plan 1.1 Zeichnerischer Teil, der die notwendigen Festsetzungen enthält,  
Maßstab 1:500
- b) Plan 2.1 Längenschnitt der Planstraßen,  
Maßstab 1:500/1:100
- c) Bauvorschriften

Beigefügt sind:

- d) Plan 1.2 Gestaltungsplan, Maßstab 1:500
- e) Plan 1.3 Regelschnitte, Maßstab 1:200
- f) Plan 0.1 Übersichtsplan, Maßstab 1:5000
- g) Begründung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

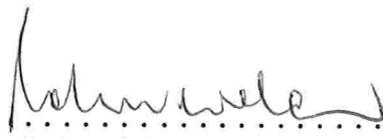
- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauBG in Kraft.

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschuß vom 05.10.1987 wird bestätigt.

Vöhrenbach, den 07.01.1988

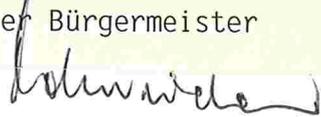
  
.....  
Schneider, Bürgermeister



Rechtskraftvermerk

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Veröffentlichung im Bregtalkurier am 03. März 1988  
Der Bebauungsplan wurde damit am 03. März 1988 rechtsverbindlich.  
Vöhrenbach, den 03. März 1988

Der Bürgermeister





STADT VÖHRENBACH  
Schwarzwald-Baar-Kreis

Rechtskraftvermerk

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Veröffentlichung im Bregtalkurier am 03. März 1988

Der Bebauungsplan wurde damit am 03. März 1988 rechtsverbindlich

Vöhrenbach, den 03. März 1988  
Der Bürgermeister

*Müller*



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Sommerberg" im Stadtteil Hammereisenbach-Bregenbach

1. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Bauland für das Wohnen zur Deckung des Eigenbedarfs zu erhalten.

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind für den Stadtteil Hammereisenbach die Wohnbaugebiete 2.1 Pulvergarten und 2.2 Sommerberg genannt. Das Planungsgebiet Pulvergarten ist zu 80% erfüllt. Um den Eigenbedarf im Wohnungsbau für die nächsten Jahre decken zu können, beabsichtigt die Stadt Vöhrenbach, das Gebiet "Sommerberg" planerisch zu erfassen, zu erschließen und der baulichen Nutzung zuzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt auch die schon bestehende Bebauung im Anschluß an die L 172, im Zuge der Talblickstraße und an der nicht ausgebauten Straße Am Sommerberg. Die Einbeziehung dieser Bebauung in den Bebauungsplan wird vorgenommen, um die verkehrliche Erschließung sowie die Entsorgung sicherzustellen. Gleichzeitig werden damit die Grenzen für bauliche Erweiterungen an bestehenden Gebäuden festgelegt.

3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

- Zur Situation

Das Planungsgebiet liegt nördlich der L 172 und stellt eine topographisch differenzierte Südhanglage dar. Unterhalb der Straße "Am Sommerberg" ist das Gelände mit freistehenden 1- und 2-Familienhäusern sowie mit einem Gemeindehaus (ehemaliges Schulhaus) bebaut. Alle Gebäude sind eingeschossig, wobei talseitig die Untergeschosse sichtbar hervortreten. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise errichtet.

Auf drei Seiten wird das Planungsgebiet vom Wald begrenzt. Die von der Forstdirektion Freiburg angegebenen Waldgrenzen werden nachrichtlich übernommen.

Mit vier Gebäuden oberhalb der Straße "Am Sommerberg" kann der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von mindestens 30 m nicht eingehalten werden. Soweit erforderlich, sieht der zeichnerische Teil hier Ausstockungsflächen vor. Zum Schutz gegen abrutschende Stämme sind die Gebäude konstruktiv zu verstärken. Bei allen Gebäuden mit Anschluß an den Wald sind die Kamine gegen Funkenflug zu schützen.

- Verkehrliche Erschließung

Talblickstraße, Hammerackerweg und die Straße am Sommerberg sind die bestehenden Verkehrsflächen. Diese Verkehrsflächen sind teilweise auszubauen. Die Straße Am Sommerberg übernimmt die Funktionen einer Anliegerstraße und endet in der Wendeplatte Punkt E.

Der Hammerackerweg soll von Punkt D ausgehend bis Punkt G, wo er in einer Wendeplatte endet, bergauf geführt werden. Die Steigungsverhältnisse liegen unter 10%. Alle übrigen Verkehrsflächen sind befahrbare Wohnwege oder reine Fußwege, die der Kurzverbindung zum Ortszentrum dienen.

Der bestehende Holzabfuhrweg im Gewinn Hintere Hammeracker wird in seinem unteren Teil zum Punkt I geführt.

Der vorhandene Holzabfuhrweg auf Flst.-Nr. 94/1 wird verlegt und mit 3,5 m Breite an die Planstraße D-G im Punkt F angeschlossen.

Stellplätze und Garagen liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder sind, soweit erforderlich (Straße Am Sommerberg, rückwärtiger Teil), zusätzlich besonders ausgewiesen.

- Bauliche Nutzungen

Am Ende der Straße Am Sommerberg sind vier Grundstücke für Gebäude vorgesehen, deren charakteristische Bauform sich aus der Steilheit des Geländes herleitet. Aufgrund der gegebenen Topographie sind diese Grundstücke nur unter erschwerten Bedingungen zu bebauen. Das daran anschließende Wochenendhaus-Grundstück wird in die Bebauung mit einbezogen. Nur so kann eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sichergestellt werden. 6 Bauplatze

Im Planungsgebiet Sommerberg sind 19 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Ihre Stellung und Orientierung richtet sich nach der Topographie, der Besonnung und nach der Absicht, soweit als möglich jedem Wohngebäude einen angemessenen Ausblick zu gewähren. Aufgrund der Hanglage treten

die Gebäude mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung. Ergänzend dazu enthalten die Pläne 1.1 (Zeichnerischer Teil) und 1.3 (Regelschnitte) Angaben über die höchstzulässigen Gebäudehöhen.

Um die Entsorgung der bestehenden Wohngebäude unterhalb der Straße Am Sommerberg sicherzustellen, ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt.

- Grünordnung

Die landschaftliche Situation wird von der differenzierten Topographie und den Waldrändern bestimmt.

Alle Gebäudestellungen orientieren sich, soweit als möglich, an der Topographie. Die Gebäude sind mit Dächern eingedeckt, deren Traufe parallel zur Höhenschichtung verläuft.

Soweit Bäume außerhalb der bebaubaren Flächen vorhanden sind, sind diese zu erhalten. Auch der wasserführende Döbel (Teilfläche von Flurstück-Nr. 176 und 177) soll als Grünfläche erhalten bleiben. Die im Anschluß daran vorgesehenen Grundstücke können nur unter erschwerten Bedingungen bebaut werden.

Ferner sieht der Bebauungsplan auch für die privaten Baugrundstücke Pflanzgebote vor. Dadurch soll eine bessere Einbindung des Neubaugebietes in das Landschaftsbild erreicht werden.

4. KENNDATEN DER PLANUNG

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1	Nettobauland (Planung)	2,03	39,80		
2	Nettobauland (Bestand)	1,70	33,34	4,11	80,59
3	Grundstück f. Gemeinbed.	0,38	7,45		
4	Priv. Grünfläche	0,09	1,76		
5	Landw. genutzte Fläche	0,03	0,59	0,29	5,69
6	Forstw. genutzte Fläche	0,17	3,34		
7	öffentl. Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	0,70	13,72	0,70	13,72
8	Bruttobauland	5,10	100	5,10	100

Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnformen

Nr.	Wohnform	Zahl der VG	WE	P/WE	P
1	Neubebauung freistehendes Einfamilienhaus	2	20 + 8	2,5 2,0	50 16
2	Mehrfamilienhaus	2	12	2,5	30
3	Summe Neubebauung	-	40	2,4	96
4	Altbebauung freistehendes Ein-/Zweifam.- Haus/Doppelhaus	2	18 + 5	2,5 2,0	45 10
5	Summe Altbebauung	-	23	2,4	55

Bauplatzangebot: 23 Plätze  
 Dichte: Nettowohndichte (neu) 47,3 P/ha  
 Bruttowohndichte 30 P/ha

5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an die bestehenden Netze vorgesehen. Soweit erforderlich, sind bei den höher gelegenen Gebäuden Druckerhöhungsanlagen einzubauen.

Zur Abwasserbeseitigung wurde vom Ing.Büro Neumann mit Datum vom 3.12.1985 der "Kanalisationsplan Baugebiet Sommerberg" ausgefertigt. Die wasserrechtliche Erlaubnis und Genehmigung wurde durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis mit rechtskräftiger Entscheidung vom 16.7.1986 erteilt.

Die Satzung für die Abfallbeseitigung des Schwarzwald-Baar-Kreises hat für das Planungsgebiet Gültigkeit.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den dafür zuständigen Gremien und der Bürgeranhörung nach § 2a BBauG, die am 30.3.1983 stattgefunden hat.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, der Anlagen zur Abwasserbeseitigung und zum Ausbau der Ortsnetze für Strom und Wasser betragen:

Grunderwerb für den Straßenbau	DM	---
Kanalisation	DM	650.000,-
Wasserversorgung	DM	80.000,-
Stromversorgung	DM	---
Straßenbau	DM	840.000,-
öffentl. Grünanlagen und Bepflanzungen	DM	30.000,-
<hr/>		
Gesamtkosten	DM	1.600.000,- =====

Die dafür erforderlichen Finanzmittel werden im Haushaltsplan eingesetzt. Der Bebauungsplan soll Grundlage für eine zusätzliche Umlegung sein, soweit diese Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Vöhrenbach, den 07. JAN. 1988



Für den Gemeinderat:  
*John Weber*  
.....  
Schneider, Bürgermeister

STADT VÖHRENBACH  
Schwarzwald-Baar-Kreis

Rechtskraftvermerk

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Veröffentlichung im Bregtalkurier am 03. März 1988

Der Bebauungsplan wurde damit am 03. März 1988 rechtsverbindlich.

Vöhrenbach, den 03. März 1988  
Der Bürgermeister

*John W. W.*



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan " S o m m e r b e r g " im Stadtteil  
Hammereisenbach-Bregenbach

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1 - 2a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I, S.2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dez. 1976 (BGBl.I, S.3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl.I, S.949).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I, S.1763).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I, S.833).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S.770) sowie Änderung vom 1. 4. 1985 (Ges.Bl. Nr. 6 S. 51).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung "Gemeindehaus" (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

§ 2 Ausnahmen

Im WA-Gebiet sind die in § 4 (3) Ziff. 3 - 6 BauNVO genannten Nutzungsarten nicht zulässig.

§ 3 Nebenanlagen

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

§ 5 Stellplätze und Garagen

Lage und Stellung von Stellplätzen und Garagen richten sich, soweit dargestellt, nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

Die im Gestaltungsplan (Plan 1.2) eingetragenen Festsetzungen der Sockelhöhe (SH) der baulichen Anlagen gelten für die Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bezogen auf Normal Null (NN).

Zulässig ist eine Toleranz von  $\pm 50$  cm, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

Für Gebäude mit integrierter Garage gilt statt Oberkante Erdgeschoß-Rohboden die Oberkante des Garagen-geschoß-Rohbodens.

§ 8 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.

(2) Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

§ 9 Bauweise

(1) Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis max. 50 m Länge zulässig. Im zeichnerischen Teil mit **0** gekennzeichnet.

(2) Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Im zeichnerischen Teil mit **E** gekennzeichnet.

- (3) Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, es sind nur Doppelhäuser zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet.
- (4) Besondere (abweichende) Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, daß ein außenliegendes Treppenhaus auf der Grundstücksgrenze errichtet werden kann. Im zeichnerischen Teil mit **b** gekennzeichnet.

§ 10 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen

Mit einem Leitungsrecht, zugunsten der Anlieger, zu belastende Flächen sind im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichnet.

§ 11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im öffentlichen Bereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzgebote für hochstämmige, standortgerechte Bäume festgesetzt.
- (2) Im privaten Grundstücksbereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzbindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.
- (3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue hochstämmige Bäume zu ersetzen.
- (4) Auf jedem privaten Baugrundstück ist je vollendete 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Eingezeichnete Baumstandorte sind verbindlich, eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen oder Einfahrten erfordern.
- (5) Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

### 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### § 12 Gebäudehöhe

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) und den Regelquerschnitten (Plan 1.3) verbindlich festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen:

Von Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

#### § 13 Dächer

(1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils. Innerhalb des Geltungsbereichs sind alternativ Krüppelwalmdächer generell zulässig.

Die Dachneigungen betragen 25° bis 45°.

(2) Dachflächenfenster sind zulässig.  
Die Summe der gereihten Dachflächenfenster darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

(3) Soweit es zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoß notwendig ist oder zu einer gestalterischen Auflockerung der Dachflächen beiträgt, sind zulässig:

- a) Dachaufbauten, deren Neigung dem Hauptdach entspricht
- b) Dacheinschnitte (Negativgaupen)
- c) stehende Dachgaupen.

(4) Die Einschränkungen nach Länge, Breite und Höhe im Sinne der Anlagen 1 und 2 sind verbindlich.

(5) Bei Doppelhäusern müssen die Dachneigungen und sollen die Dacheindeckungsmaterialien einheitlich sein.

(6) Geneigte Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen, Faserzementschiefer- oder Wellplatten einzudecken.

§ 14 Garagen

- (1) Abschränkungen vor den Garagen und Stellplätzen sind nicht zulässig.

Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt und entwässert werden, daß öffentliche Flächen nicht verschmutzt werden. Die Befestigung der Garagenvorplätze und Hofflächen ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

- (2) Zur Sicherheit des Verkehrsablaufes sind Garagentore, vor denen kein Stauraum eingehalten werden kann, mit einer automatischen Öffnungseinrichtung auszustatten.

§ 15 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Stellsteinen, soweit keine Stützmauern notwendig sind.

- (2) Als Einfriedigung im Vorgartenbereich sind bis zu max. 1,25 m Höhe zulässig:

- a) Holzzaun
- b) Heckenbepflanzung
- c) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a) oder b)
- d) Mauer oder Stützmauer

- (3) Einfriedigungen gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit einer Heckenbepflanzung einzugrünen.

- (4) Als Einfriedigung für alle übrigen Bereiche sind bis zu max. 1,25 m Höhe zulässig:

- a) Holzzaun
- b) Heckenbepflanzung
- c) Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug
- d) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a), b) oder c).

§ 16 Grundstücksgestaltung

- (1) Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- (2) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (im Neigungsverhältnis 1:1,5) sind von den Angrenzern zu dulden. Anstelle von Böschungen können Angrenzer auf eigene Kosten auch Stützmauern bis max. 1,25 m Höhe erstellen. Betonmauern sind zu begrünen oder mit einer Natursteinvor-mauerung zu versehen.
- (3) Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig, wenn er wassergefährdend verunreinigt ist oder Holz-, Kunststoff- oder Metallteile enthält.

§ 17 Fassadengestaltung

- (1) Verkleidungen aus Kunststoff und weiße Fassadenputze oder -anstriche sind nicht zulässig.

§ 18 Antennenanlage

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig.

§ 19 Elektrische Anlagen

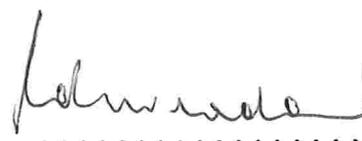
Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind, soweit als möglich, in Erdkabeln zu verlegen.

§ 20 Bauen in Waldnähe

Aus Sicherheitsgründen (Gefährdung durch Sturmwürfe und abrutschende Baumstämme) sind die Gebäude oberhalb der Straße "Am Sommerberg" konstruktiv zu verstärken.

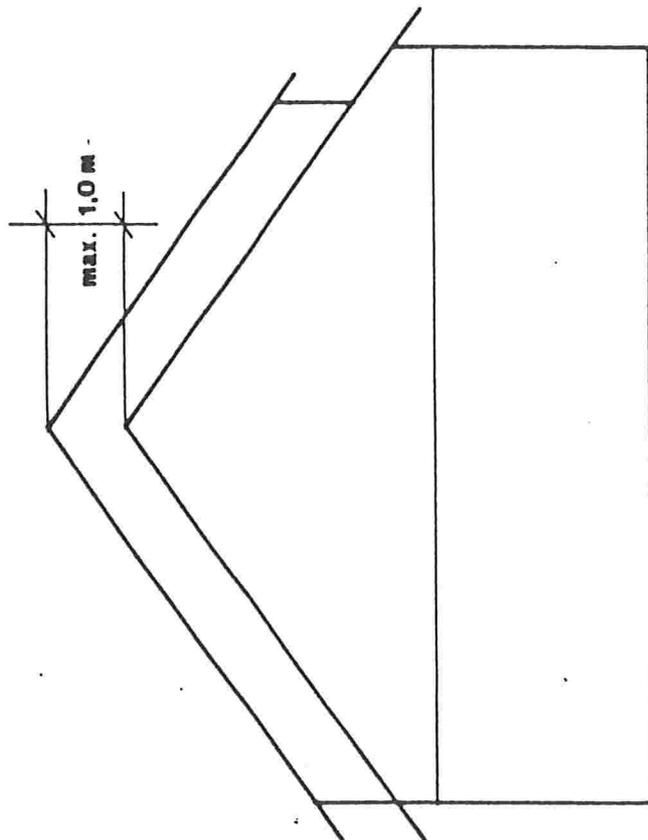
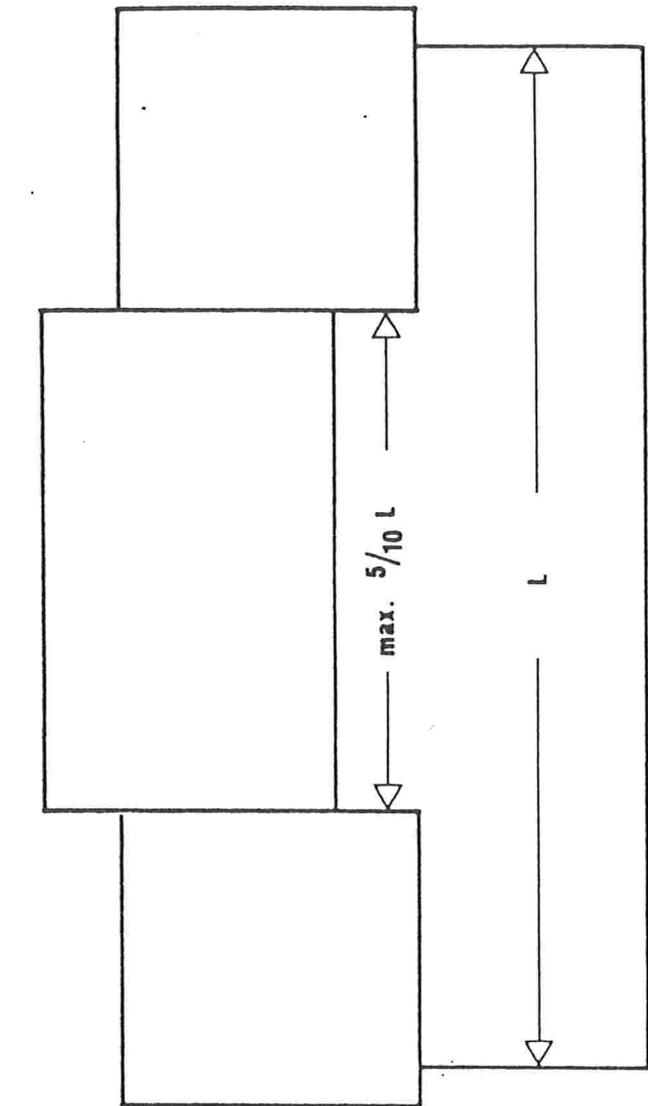
Vöhrenbach, den 07. Jan. 1988

Für den Gemeinderat:

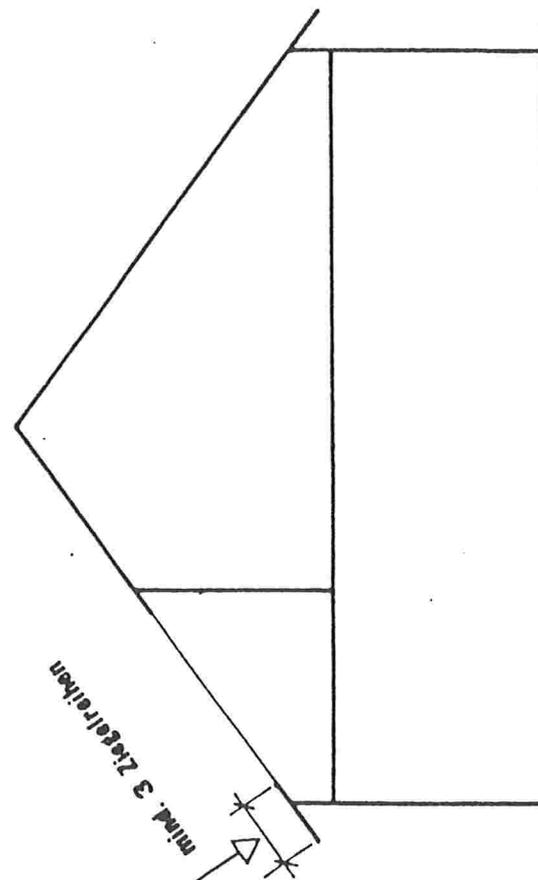
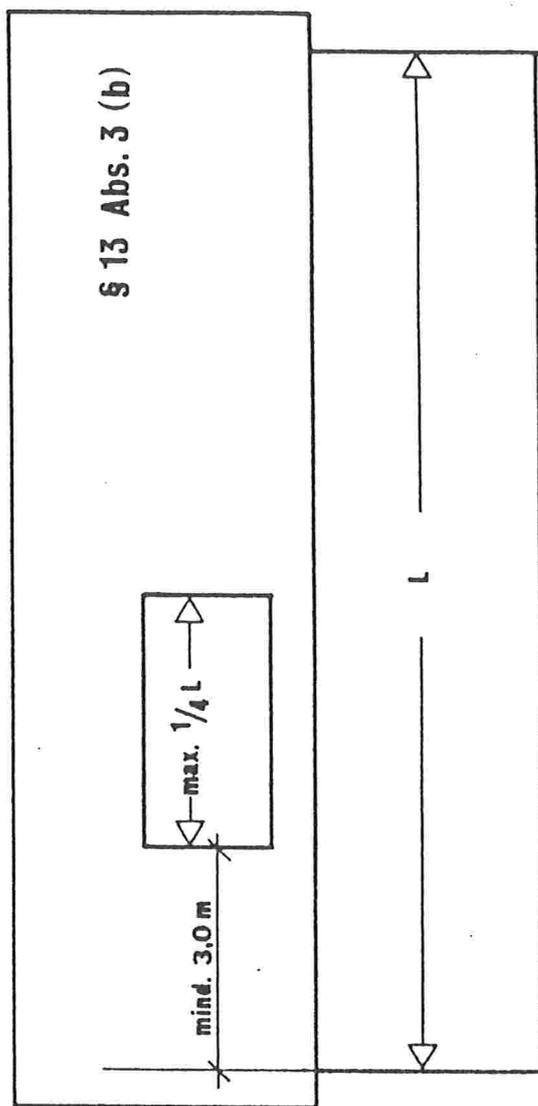
  
.....  
(Schneider, Bürgermeister)



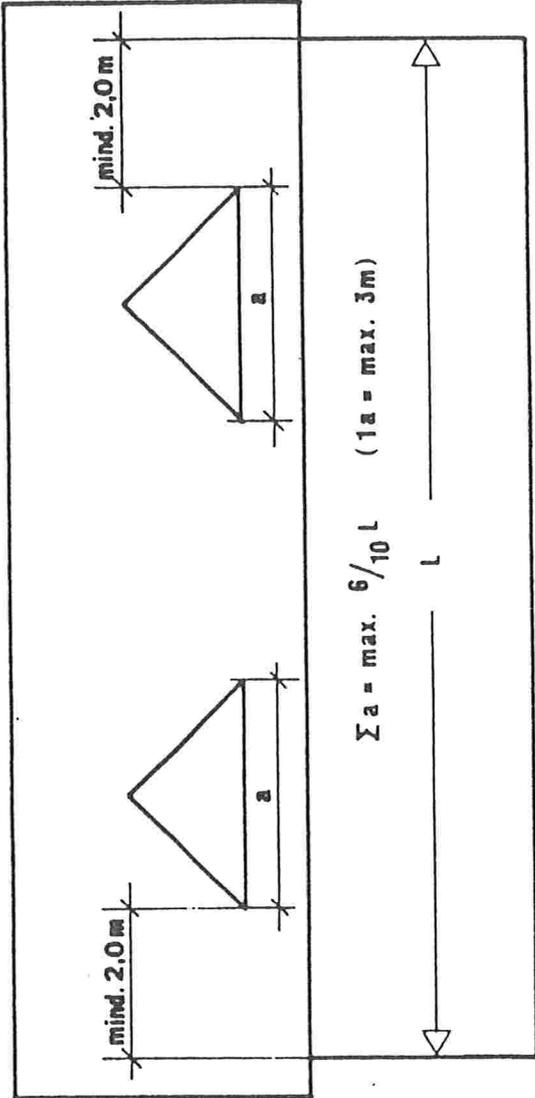
§ 13 Abs. 3 (a)



§ 13 Abs. 3 (b)



§ 13 Abs. 3 (c)



§ 13 Abs. 3 (c)

