

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

Zum Bebauungsplan "Kehr - Ob der Kehr" in Blumberg

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (EGBl. I S.341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung = BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBI. S.429).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BEauf vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208).
4. §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S.151).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt im Bebauungsplan und im Übersichtsplan M = 1 : 5.000.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 4 und 6 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Beschränkende Festsetzungen

Festsetzungen nach § 3 Abs.4 bzw. § 4 Abs.4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen nicht.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Da eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs.1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Im Einzelfall kann als Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO die Geschößzahl um 1 Vollgeschöß überschritten werden, wenn die Grundflächenzahl eingehalten wird.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens
- | | |
|----------|-----------------------------|
| - 3,00 m | (1 - 2geschossige Gebäude) |
| - 4,50 m | (3geschossige Gebäude) |
| - 6,00 m | (4geschossige Gebäude) |
- betragen.
- (2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
- (3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstücks) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
- (2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m, bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 60,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (3) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:
- | | |
|------------------------------|----------|
| bei eingeschossigen Gebäuden | 4,00 m |
| " zweigeschossigen Gebäuden | 6,50 m |
| " dreigeschossigen Gebäuden | 9,50 m |
| " viergeschossigen Gebäuden | 12,50 m. |
- (4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf bergseitig nicht mehr als 0,45 m betragen.
- (5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.

- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.
- (7) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (8) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden höchstens 30° betragen. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (9) Bei den Hauptgebäuden ist im Dachgeschoß nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind freistehend vorgesehene Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke nach Möglichkeit zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen denen der Hauptgebäude entsprechen.
- (4) Nebengebäude dürfen nicht früher als die Hauptgebäude errichtet werden.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
 - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern (Gärten nicht eingezäunt),
 - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,

- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-
eisen mit Heckenhinterpflanzung,

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht
überschreiten.

- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen
der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen 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 Rasen-
flächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und
Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- (1) Die gesamten auf dem bebaubaren Grundstück anfallenden Abwässer, be-
stehend aus den häuslichen Abwässern und dem Oberflächenwasser, sind
in die städtische Kanalisation einzuleiten. Hierbei sind die Vor-
schriften der Satzung über den Anschluß an die öffentliche Entwässe-
rungsanlage der Stadt Blumberg zu beachten.
- (2) Die für die Abwasseranlage gegebenenfalls erforderliche wasserrecht-
liche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 15

Erschließungsstraßen

- (1) Der Anschluß der Erschließungsstraßen an die Kreisstraße ist verkehrs-
gerecht mit Innenradien von mindestens 10,00 m auszubilden.
- (2) Vor Erteilung der Baugenehmigungen müssen die im Bebauungsplan ausge-
wiesenen Erschließungsstraßen im Anschlußbereich an die Kreisstraße
auf eine Länge von mindestens 50,00 m straßenmäßig befestigt und mit
einem staubfreien Belag versehen sein.
- (3) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder bei der Einmündung

der Erschließungsstraße in die Kreisstraße sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benutzung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

§ 16

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff.5 und 6, § 89 Abs.1 Ziff.1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 19

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 16 und 17 dieser Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,--, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 5.000,-- geahndet werden.



Blumberg, den

16. April 1968

[Handwritten signature]

.....
Bürgermeister