

Stadt Blumberg

Bebauungsplan „Ob dem Baumgarten 5. Änderung“ Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Stand Satzungsbeschluss 25.07.2013

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895);
- **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2012 (GBl. S. 416);
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68);
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl.S. 802 m.W.v. 24.12.2009);
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)
- **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).
- sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die nach § 4 (2) Nr.2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauGB)

Maximale Gebäudehöhe (GHmax) gemessen von der EFH bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird durchgängig als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und die festgesetzte Firsthöhe definiert.

- vgl. Planeintrag im m ü.NN -

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe darf um maximal 30cm nach oben oder unten abgewichen werden.

– Zahl der Vollgeschosse laut Planeintrag als Maximalzahl –

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

E = offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

**A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2, 3) BauNVO),
Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

- Baulinien laut Planeintrag -

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 20 cbm umbautem Raum zulässig. Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Auf Flächen mit Leitungsrechten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

A 5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A 5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- laut Planeintrag -

- mit der Zweckbestimmung: Parkierung

**A 5.2 Bereiche für Ein- und Ausfahrten / Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

- laut Planeintrag –

In den festgesetzten Bereichen mit Zufahrtsverboten dürfen keine Grundstückszufahrten / Grundstücksausfahrten angeordnet werden. Grundstückszufahrten sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen (Einfahrtsbereiche / Einfahrt) zulässig

**A 6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

A 7 Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen:

- vgl. Planeintrag –

- mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

A 8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- laut Planeintrag –
- mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Stationsplatz Umspannstation)
- mit der Zweckbestimmung Abwasserleitung unterirdisch

A 9 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Allgemeines Pflanzgebot / Einzelpflanzgebote

Je Baugrundstück ist ein klein-mittelkroniger Laubbaum (auch hochstämmige Obstgehölze) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Grundstücksgrößen > 550qm erhöht sich die Zahl der zu pflanzenden Gehölze auf zwei klein-mittelkronige Laubbäume.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind einheimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste). Der Standort der festgesetzten Bäume darf aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 1,50 m entgegen der Planzeichnung abweichen. Die als öffentliches Grün und Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anlage von Pflanzungen sind vorhandene / geplante Leitungen sowie die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu beachten.

A 10 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen und mit einer Pflanzbindung belegten Einzelgehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

A 11 Gestaltung der nicht überbauten Fläche, umweltschützende Belange (§ 1a (1) BauGB)

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Alle privaten Fußwege sowie die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen innerhalb des Plangebietes ist nicht zulässig.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig

A 12 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen sind Aufstellflächen in einer Tiefe von 5m auszuweisen.

A 13 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

B HINWEISE

B 1 Denkmalschutz

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen. Sollten im Zuge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Landesdenkmalamt vereinbart wurde (§20 DSchG i.V.m. §27 DSchG)

B 2 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen können Zisternen eingerichtet werden. Teiche sind generell zulässig. Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im häuslichen Bereich verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Blumberg einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen.

B 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmass zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

B 5 Geotechnik

Baugrunderkundungen für die einzelnen Baugrundstücke liegen nicht vor. Baugrundbeurteilungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

B 6 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten auf dem Baugrundstück geruchliche, sichtbare oder andere Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Villingen-Schwenningen unverzüglich zu informieren.

B 7 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich zulässig.. Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien über Erdwärmesonden sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Nähere Informationen erteilt das zuständige Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Villingen-Schwenningen.

B 8 Entwässerung

Die Ableitung von Drainagewasser von Grundstücken in die Kanalisation ist nicht zulässig. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Gebäude sind aufgrund der Lage und Höhe des Entwässerungskanal-systems gegebenenfalls Hebeanlagen vorzusehen. Auf die DIN 1986-100 und die Abwassersatzung der Stadt Blumberg wird verwiesen. Zu beachten sind hierbei u. A. die Rückstau ebene des Kanals sowie der erforderlichen Schutz von Gebäuden durch Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz, gegebenenfalls mit Rückstauverschlüssen, die für fäkalhaltige Abwässer zugelassen sind.

B 9 Artenverwendungsliste

Bäume / Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Praxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus spec.	Apfel i.S.
Pyrus spec	Birne i.S.

Hinweis: Bei Birnensorten sind Oberösterreichischer Weinbirne und Schweizer Wasserbirne wegen Feuerbrand bzw. Birnenverfall nicht zu verwenden.

Sträucher für freiwachsende Hecken zur Randeingrünung:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Corylus avellana	Haselnuss
Punus spinosa	Schleedorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Schneeball
Clematis vitalba	Waldrebe

Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

B 12 Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

B 13 Hinweis auf Gemeinschaftsmüllstandort Anlieger Stichstraße

Der neu herzustellende Erschließungsstich von der Achdorfer Straße im westlichen Plangebiet kann aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Als gemeinschaftlicher Müllstandort für die Zeiten der Leerung ist deshalb eine Fläche im Bereich des Seitenstreifens der Achdorfer Straße (siehe Planteil) ausgewiesen.

C Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

C 1.2 Dachform/Dachneigung

- Laut Planeintrag -

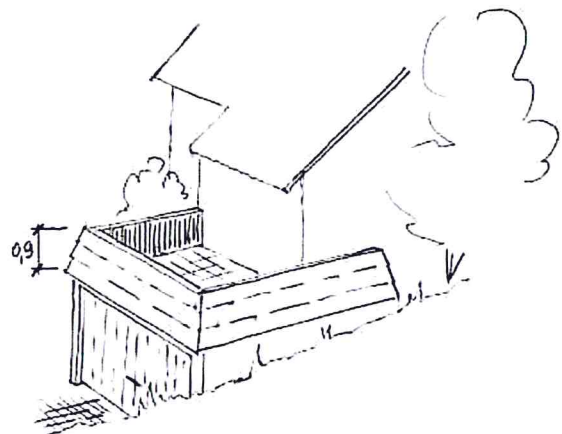
Hauptdächer

Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Untergeordnete Dächer

Dachform/-neigung

Dächer von Garagen sind in Form, und Dachneigung den Hauptdächern anzupassen oder – soweit nicht als Dachterrasse genutzt - als begrüntes Flachdach zulässig. Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Dachansätze von mindestens 1,00 m Höhe abgeschirmt wird.

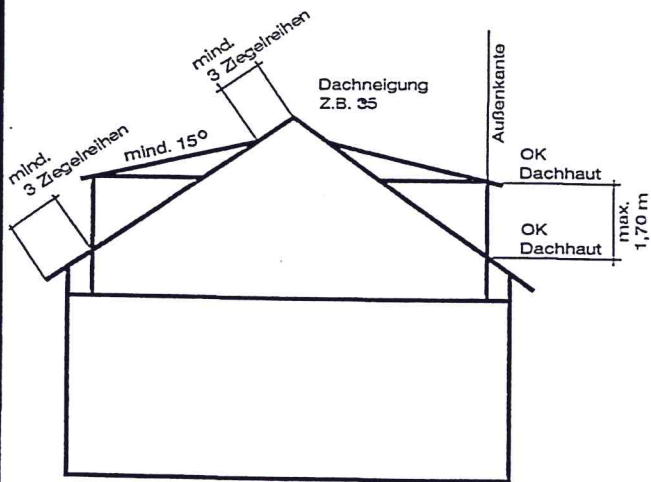
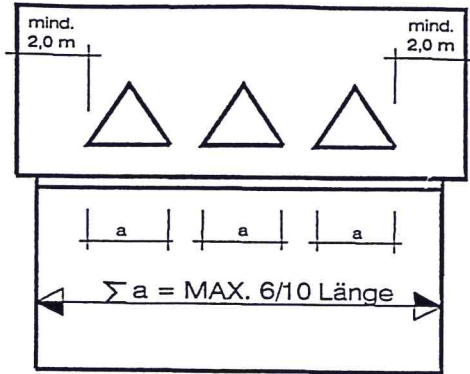
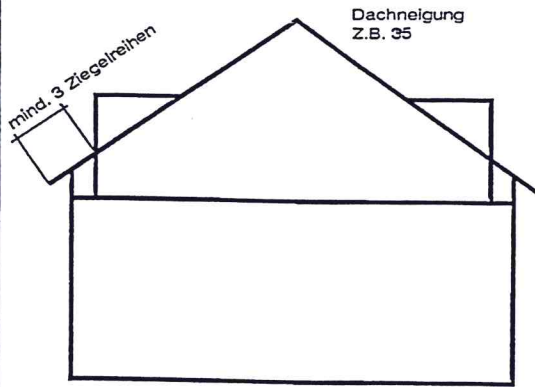


C 1.3 Dachaufbauten

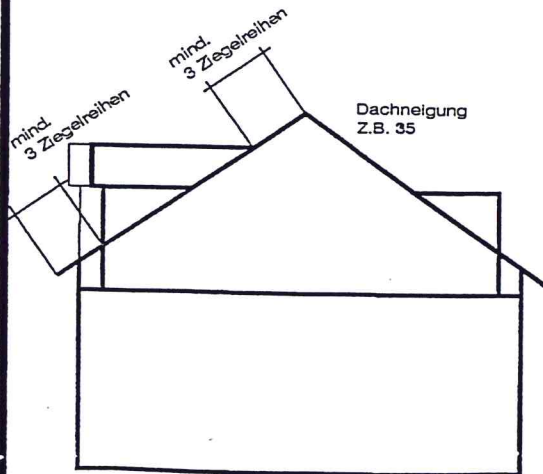
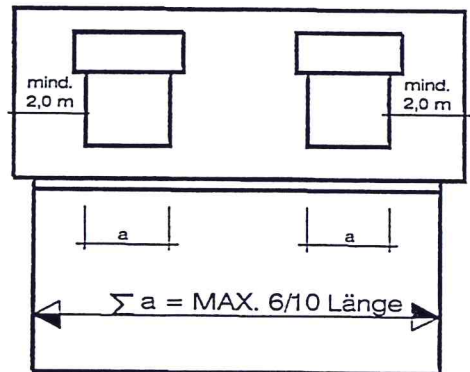
Dachaufbauten und Dachgauben sind nach den Vorgaben der beiliegenden Systemskizze bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-35 Grad zulässig. Bei Dächern mit einer Neigung weniger als 30 Grad sind Dachaufbauten und Dachgauben nicht zulässig. Dacheinschnitte sind generell nicht zulässig.

SYSTEMSKIZZEN

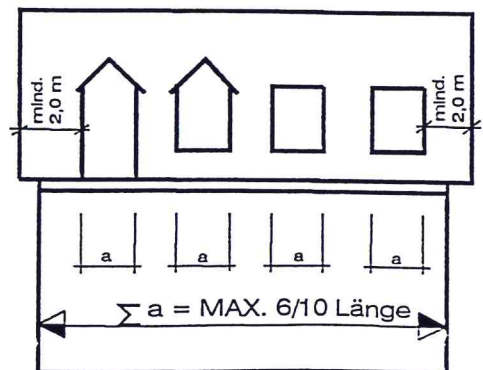
DACHGAUPE



SCHLEPPGAUPE



ZWERCHGIEBEL / - HÄUSER DACHGAUPEN



C 2 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 1,0qm an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig. Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des Gebäudes einfügen und sind nur in Orientierung auf den öffentlichen Straßenraum zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Oberkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

C 3 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Zulässig sind Naturhecken, Holz- und Metallzäune bis auf eine Höhe von 0,9m. Maschendrahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie zur Straßenseite hin eingegrünt sind und 0,9m Höhe nicht überschreiten. Die vorgenannten Höhen beziehen sich auf die Straßenoberkante. Die Höhe von Naturhecken sind entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz von Baden – Württemberg einzuhalten.

Für Hecken sind heimische Arten entsprechend der Artenverwendungsliste zu verwenden.

C 4 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen. Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 1,0m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 auszugleichen.

C 5 Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Flächen vor Garagen und überdachten Stellplätzen sind hierbei mit anzurechnen.

C 6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr.4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Parabolantenne (ggf. als Gemeinschaftsanlage) wie folgt zulässig:

- Auf dem Dach nur auf der straßenabgewandten Seiten und mit einer Farbgebung, die zur Dachfläche nicht im Kontrast steht
- An Fassaden nur an Gebäuderückseiten (bezogen auf die Straßenfront) und ebenfalls mit einer Farbgebung, die zur Fassadenfarbe nicht im Kontrast steht
- Auf Flachdächern, Balkonen, und Terrassen an allen Gebäudeseiten, an denen die Parabolantenne von der Straße nicht sichtbar ist.

Ausnahmen sind nur zulässig, wenn technische Rahmenbedingungen dieses zwingend erfordern. Antennen und technisch erforderliche Dachaufbauten/ Anbauten an den Fassaden sind dann dort anzuordnen, wo der geringste Einblick von öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen aus besteht. Ausnahmen sind in begründeten Fällen dort zulässig.

C 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des §75 LBO.

ausgefertigt, Blumberg, den 25.07.2013

Keller, Bürgermeister

