

**Stadt Blumberg**  
**Stadtbauamt**  
**Schwarzwald-Baar-Kreis**

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

**Zum Bebauungsplan "Hanfgärten" in Blumberg-Epfenhofen**

**1.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. April 2002 (BGBl. I S. 1250)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)

## **2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

### **§ 2 Ausnahmen**

Folgende im allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO § 4, Abs. 2 zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### **§ 3 Nebenanlagen**

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können auf den der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksflächen Nebenanlagen bis zu 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum zugelassen werden. Dabei ist pro Grundstück nur eine Nebenanlage zulässig.

- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gehören sind zulässig.

### **§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Die Obergrenze der Grundflächenzahlen (GRZ) und der Geschossflächenzahlen (GFZ) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.

Zulässig sind ein Vollgeschoss zuzüglich Unter- / Dachgeschoss.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen (WO) pro Wohngebäude beschränkt.

## **§ 5 Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintragung der Sockelhöhe (SH) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.

Sockelhöhe (SH) = OK Erdgeschoss-Rohboden in Meter über Normalnull (NN).

Zulässige Toleranz beträgt 0,3 m über oder unter der angegebenen Sockelhöhe sofern die zulässige Firsthöhe (Hmax.) nicht überschritten wird.

## **§ 6 Trauf- und Firsthöhe**

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,25 m (siehe Schemazeichnung auf Bebauungsplan).

Traufhöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden (Sockelhöhe) bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe (Hmax.) wird auf <sup>50</sup>9,85 m begrenzt (siehe Schemazeichnung auf Bebauungsplan). Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden (Sockelhöhe) bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

## **§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) durch Baugrenzen festgesetzt.

Im übrigen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze allgemein zulässig.

## **§ 8 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen muss den im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) des Bebauungsplanes dargestellten Firstrichtung entsprechen.

## **§ 9 Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze (ÜSt)**

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Des weiteren können Garagen ganz oder teilweise in das Untergeschoss (UG) oder das Erdgeschoss (EG) des Hauptgebäudes integriert werden.



- (2) Die Dachform der Garagen und überdachten Stellplätze ist im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) festgelegt. Die Dachneigung beträgt 20° bis max. 35°.

Wird eine Garage oder ein überdachter Stellplatz, dort wo zulässig, mit Flachdach (FD) ausgeführt, ist dieses mit einer Dachaufkantung (Atika) mit einer senkrechten Höhe von mind. 90 cm auszuführen.

- (3) Weitere Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.
- (4) Vor Garagen und geschlossenen, überdachten Stellplätzen (Ein- und Ausfahrt) ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m anzuordnen.

### **§ 10 Bauweise**

Im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **§ 11 Mit Leitungsrechten belastete Flächen**

Im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) sind die mit einem Versorgungsrecht zu Gunsten der Stadt Blumberg belasteten Flächen besonders gekennzeichnet.

### **§ 12 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

- (1) Vorhandene Bäume außerhalb der Baufenster müssen erhalten bleiben. Muss der Baum durch notwendige bauliche Maßnahmen beseitigt werden, so muss an anderer Stelle ein Obstbaum-Hochstamm gepflanzt werden. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- (2) Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraumes oder der privaten Flächen.

An den im Plan festgesetzten Standorten im öffentlichen und privaten Bereich sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 4 m zulässig.

Die Standorte sind im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) Teil als Pflanzgebote gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 25a BauGB festgesetzt.

- (3) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im erforderlichen Sichtwinkel von Sichthindernissen freizuhalten. Einfriedungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- (4) Für die Gestaltung der Grundstücke sind folgende Pflanzarten zu verwenden:

<b>Heimische Obstarten und -sorten als Hochstamm, z. B</b>	
Kirsche	
Apfel	
Birne	
Walnuss	
<b>Außerdem</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides (Emerald Queen)	Spitzahorn
Aesculus hippoc.	Kastanie
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus leavig. (Paul's Scarlett)	Rotdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur (Fastigiata)	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
<b>Sorbus (Eberesche) in Arten und Sorten</b>	
Tilia cordata bzw. Platyphyllos	Winter oder Sommerlinde
<b>Sträucher</b>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corlylus avellana	Hasel
Crataegus menogyna	Weißdorn
Eunomyus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicere xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina in Sorten	Hundrose
Rosa rubigiosa in Sorten	Weinrose
Rosa rugosa in Sorten	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Syringa vulgaris	Wildflieger
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

<b>Immergrüne Arten</b>	
Buxus sempervirus	Buchs
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Pinus in Arten	Kiefer
Prunus lauro. in Sorten	Lorbeerkirsche
Taxus baccata	Eibe
<b>Hecken gegen landwirtschaftliche Flächen</b>	
Liguster	
Hainbuche	
Spireae vanhouttei	

## **§ 12 Gewässerrandstreifen**

- (1) In den ausgewiesenen Gewässerrandstreifen auf den öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind nach WG § 68 b Ziffer 4 verboten:
  - a) der Umbruch von Dauergrünland,
  - b) der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen, und, soweit erforderlich, der Umgang in standortgebundenen Anlagen,
  - c) die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind
- (2) Die Gewässerrandstreifen auf den privaten Grundstücksflächen sind in die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke einzubeziehen und wie folgt, dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten:
  - a) Ausbildung als extensives Grünland mit einheimischen Blumen und Kräutern mit jährlich einer Mad nach der Blütezeit.
  - b) Sträucher als Gehölzsäume mit Schwarzdorn, Pfaffenhütchen, Weiden und Hartriegeln.
  - c) Einzelbaumbepflanzungen mit Eschen, Erlen oder Eichen.
- (3) Diese Bepflanzungsvorgaben gelten auch für die Gewässerrandstreifen im öffentlichen Bereich.



### **3.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen**

#### **§ 13 Dachgestaltung**

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach auszubilden. Die Firstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils. Gegenfirste sind zulässig.
- (2) Die Dachneigung beträgt für Hauptgebäude mindestens 30° bis maximal 45°.
- (3) Die Dacheindeckung von Garagen und überdachten Stellplätzen hat mit dem gleichen Material wie die Eindeckung des Hauptdaches zu erfolgen. Dies gilt auch für die Abdeckung der Attika bei Flachdächern.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach den Vorgaben der Systemskizze im Plan 1.1 zulässig.
- (5) Dacheinschnitte (Negativgauben) und Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.
- (6) Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

#### **§ 14 Fassadengestaltung**

Fassaden sind in Putz, Fachwerk mit geputzten Ausfachungen oder in Holz oder in Kombination der drei genannten Fassadengestaltungen auszuführen.

#### **§ 15 Einfriedungen**

- (1) Als Einfriedung im Vorgartenbereich sind bis zu maximal 1,20 m Höhe zulässig:
  - a. Holzzaun als Lattenzaun
  - b. Heckenbepflanzung
  - c. Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a. oder b.
  - d. Mauern sind entweder als Trockenmauer mit Natursteinen oder in begrünbaren Mauerelementen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

- (2) Einfriedigungen gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen sind mit einer Heckenbepflanzung bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Hierbei sind standortgerechte Sorten gemäß § 12 (4) zu verwenden.
- (3) Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gelten die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

## **§ 16 Grundstücksgestaltung**

- (1) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugänge erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster und sickerfähiges Verbundpflaster zulässig.
- (2) Die Gewässerrandstreifen auf privaten Grundstücksflächen sind gemäß § 12 zu bepflanzen und zu unterhalten.
- (3) Aufschüttungen zur Gelände- / Grundstücksmodellierung sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m (gerechnet ab ursprünglichem Gelände) zulässig.

## **§ 17 Niederspannungsfreileitungen (§ 74, Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen oder andere Freileitungen sind nicht zugelassen.

## **§ 18 Stellplatzverpflichtung (§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

## **§ 19 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9, Abs. 1 Nr. 26 BauGB) und des Gewässerbettes**

- (1) Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke der Telekom, Stromversorgung und Gemeinschaftsantenne, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden (siehe Systemskizze Plan Nr. 1.1 zeichnerischer Teil).

## **§ 20 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9, Abs. 6, BauGB)**



In einem Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal (Römische Siedlung, Gewann Öhmdwiese). Die Abgrenzungsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) dargestellt.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79089 Freiburg ist mindestens vier Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im gekennzeichneten Gebiet zu unterrichten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens), um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zu Tage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

#### **4,0 Hinweise**

- (1) Die Satzungen der Stadt Blumberg über die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und des Landkreises über die Müllabfuhr sind zu beachten.
- (2) Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37, Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
- (3) Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- (4) Der Anschluss von Drainagewasser an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Dieses muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- (5) Im Planungsgebiet sind keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, sofort zu verständigen.

6. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes vom 24.06.1991 (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
- a) Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, sowie weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen.
  - b) Minimierungen von Bodenverdichtungen und Belastungen.
  - c) Separate Behandlung von Mutterboden
  - d) Schutz des kulturfähigen Unterboden durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
  - e) Der bei der Erschließung und Bebauung anfallende Bodenaushub ist so weit als möglich innerhalb des Plangebietes einer Wiederverwendung zuzuführen.

Gefertigt:

Blumberg, den 27.05.2003

Stadtbauamt



.....  
August Zeller, Dipl.-Ing. (FH)  
(Stadtbaumeister)