

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan "Kirchberg" im Stadtteil Hondingen

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzVO'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 56).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 1. April 1985 (GBl. S. 51), vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55), vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1) und vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426), in der jeweils gültigen Fassung.

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

§ 2 Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3, Ziffern 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht 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 Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Traufhöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

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

Sockelhöhe (SH) = OK Erdgeschoß-Rohboden in Meter über NN
zulässige Toleranz + - 0,30 m

§ 6 Trauf- und Firsthöhe

Die max. Traufhöhe beträgt 3,60 m.

Traufhöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnitt-punkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut.

Die max. Firsthöhe wird auf 9,25 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 8 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.

§ 9 Garagen

- (1) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.
- (3) Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5 m anzuordnen.

§ 10 Bauweise

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

§ 11 Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Im zeichnerischen Teil, (Plan 1.1), sind die mit einem Leitungsrecht (lr) für eine Abwasserleitung zugunsten der Stadt Blumberg belasteten Flächen besonders gekennzeichnet.

§ 12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue, standortgerechte Bäume zu ersetzen.
- (2) Im öffentlichen und privaten Bereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 25 a BauGB für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher festgesetzt.
- (3) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 13 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigung beträgt für Hauptgebäude mind. 35 ° bis max. 45 °.
- (3) Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- (5) Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

§ 14 Fassadengestaltung

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

§ 15 Garagen

- (1) Garagen, die bergseits der Erschließungsstraße, außerhalb des Hauptgebäudes in das Hanggelände hineingeschoben werden, sind, soweit der zeichnerische Teil nichts anderes vorsieht,
 - a) mit Humus zu bedecken und zu bepflanzen
 - oder
 - b) mit Platten zu belegen (Terrasse) und mit Pflanzstreifen zu begrünen.
- (2) Alle übrigen Garagen sind mit einem Flachdach (begrünt) oder mit einem geneigten Dach zu bedecken.

§ 16 Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung im Vorgartenbereich sind bis zu max. 1,00 m Höhe zulässig:
 - a) Holzzaun als Lattenzaun
 - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
 - c) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a) oder b)
 - d) Mauer.

- (2) Einfriedigungen gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen sind mit einer Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten, H max. 1,50 m) einzugrünen.
- (3) Als Einfriedigung für alle übrigen Bereiche sind bis zu max. 1,00 m Höhe:
 - a) Holzzaun als Lattenzaun
 - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
 - c) Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug
 - d) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a), b) oder c).
- (4) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 17 Grundstücksgestaltung

Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä. zulässig.

§ 18 Gemeinschaftsantennen-Anlage

Der Anschluß an die Gemeinschaftsantennen-Anlage der Stadt Blumberg ist möglich.

§ 19 Elektrische Anlagen

Für elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

Hinweise:

- (1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Blumberg über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

- (2) Abfallbeseitigung

Abfälle sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu entsorgen. Auf die VwV des UM vom 13.07.1988 über eine Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt wird verwiesen.

- (3) Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- (4) Archäologische Funde

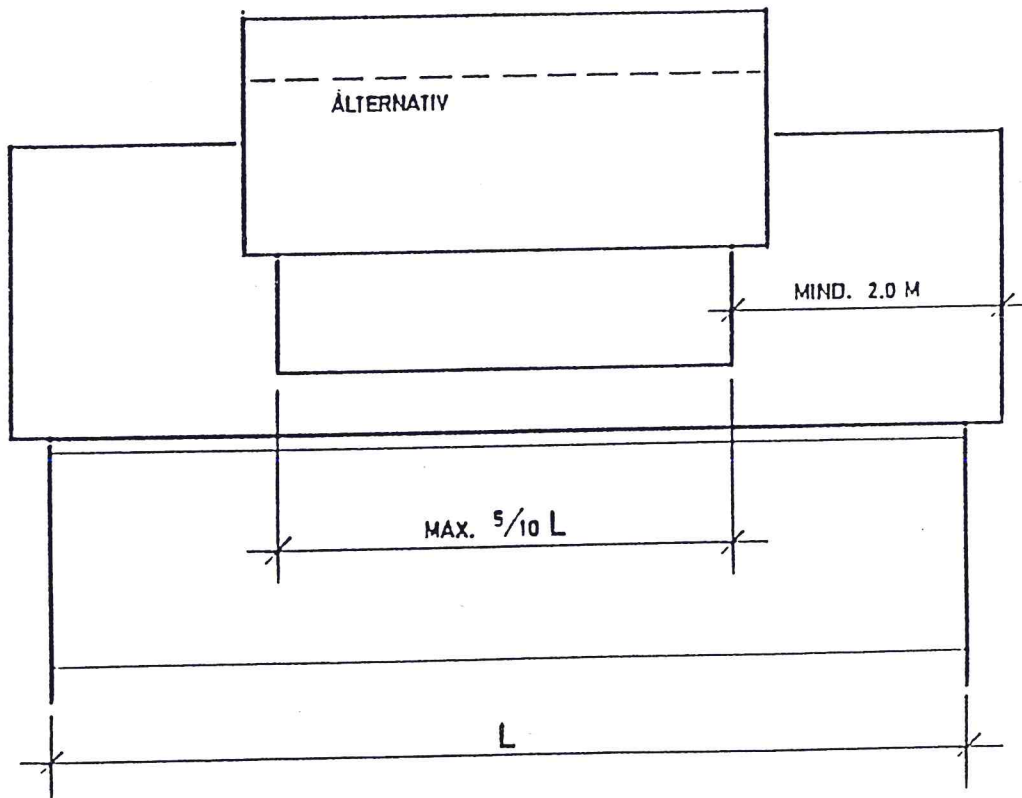
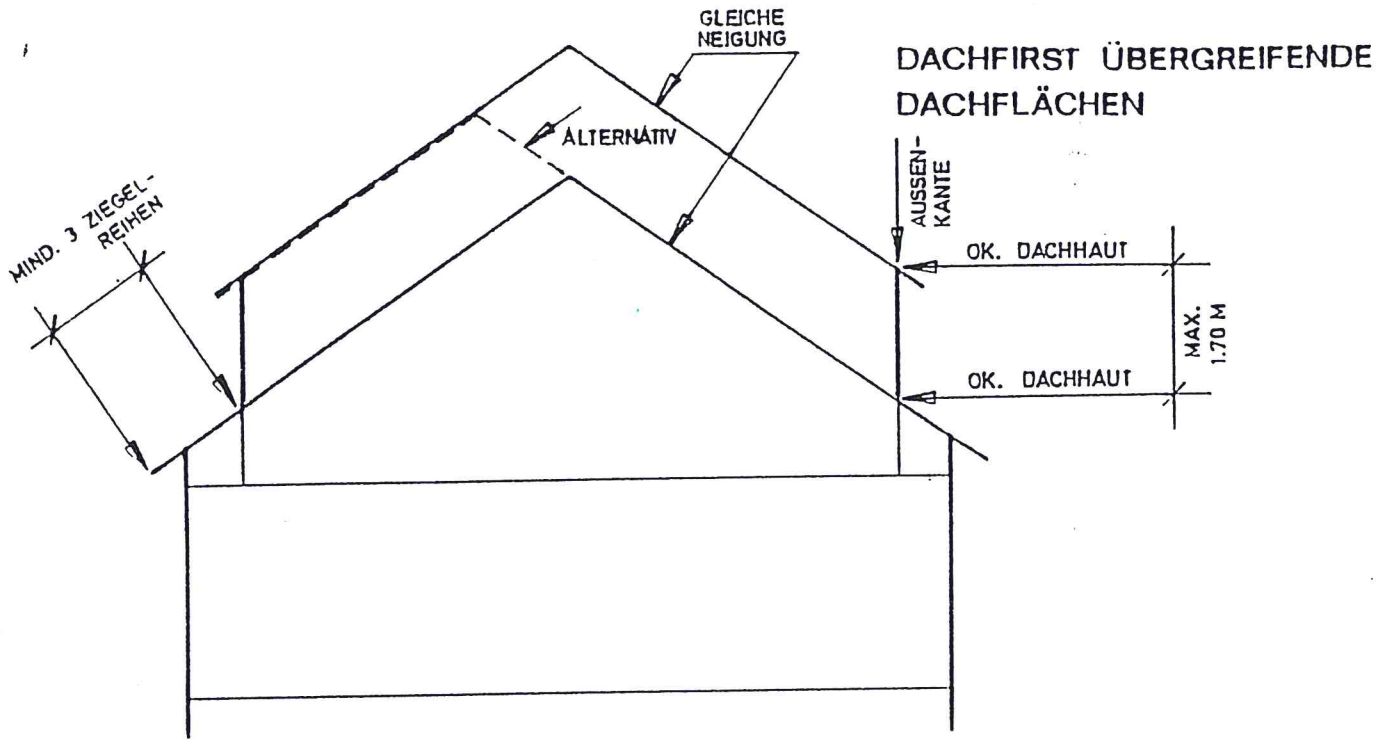
Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/205-2781 ist, bei im Zuge von Erdarbeiten zutage tretenden Bodenfunden, unverzüglich zu benachrichtigen, ebenso wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Blumberg, den 22.03.1994

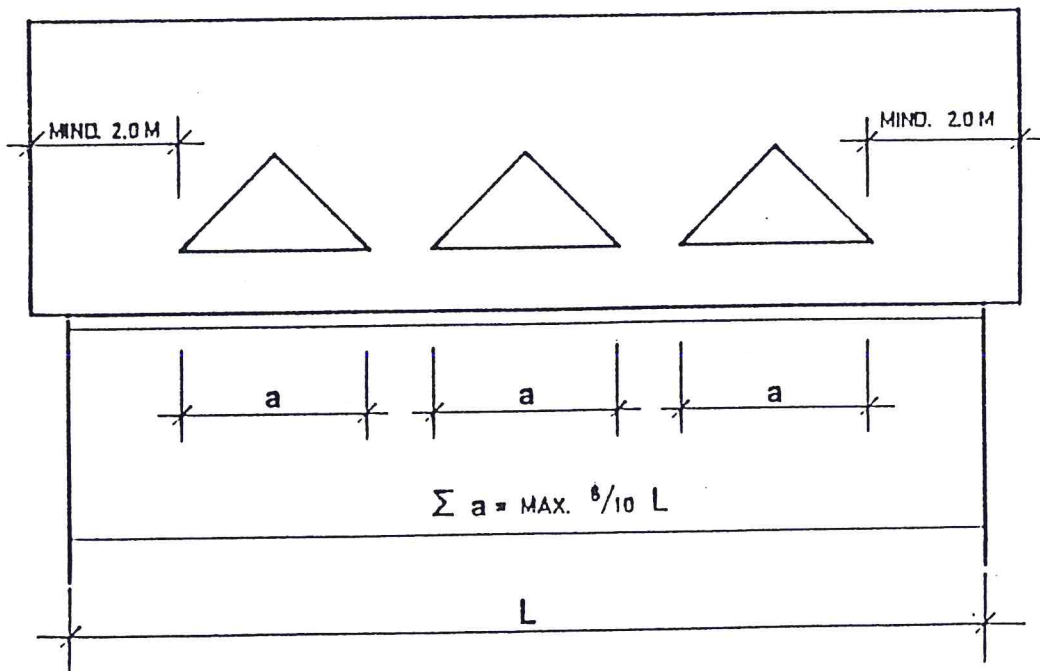
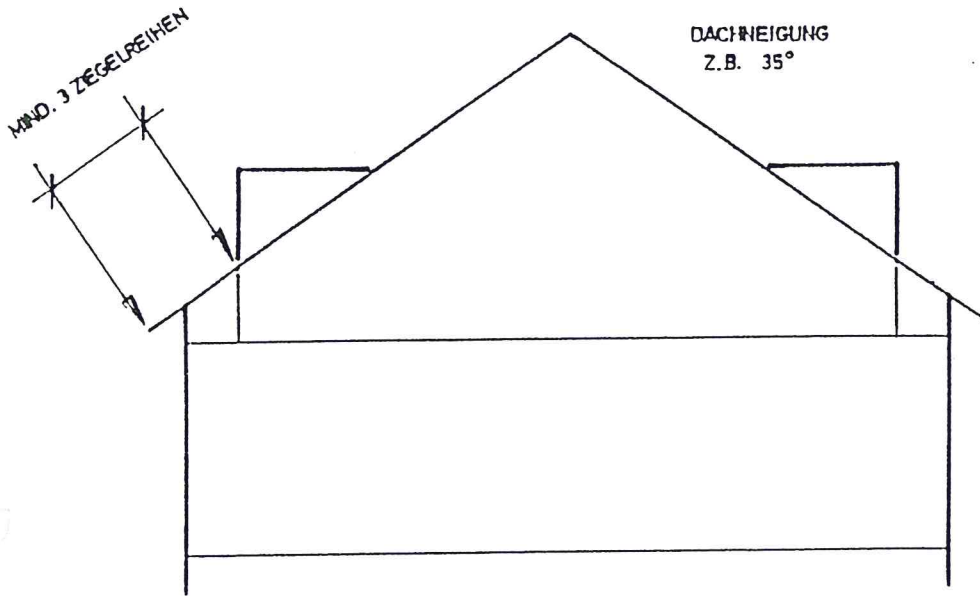
Für den Gemeinderat



Stahl
Bürgermeister



DACHGAUPE



ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER
DACHGAUPEN

DACHNEIGUNG
Z. B. 35°

