

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

zum Bebauungsplan "Espel" im Stadtteil Kommingen

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. 58).

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 festgesetzt als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), eingeschränkt (GE_E).

- Die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO genannten allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art werden dahingehend eingeschränkt, daß nur Betriebe des Bauhaupt- und -nebgewerbes sowie metallverarbeitende Betriebe zulässig sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- Die in § 8 Abs. 2 Ziffer 3 (Tankstellen) und Ziffer 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3, Ziff. 1 BauNVO) nach § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) ist die in § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den privaten, zu begrünenden Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gehören, sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), der Traufhöhen (H_{max.}) und der Firsthöhen (F_{max.}) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) festgesetzt.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 6 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie als Grünflächen (Rasendurchwuchssteine) hergestellt werden.

§ 7 Gebäudehöhen

- (1) Für die Obergrenzen der Trauf- und Firsthöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil verbindlich.

Die Traufhöhe wird gemessen, in Gebäudemitte, von Oberkante fertigem inneren Erschließungsweg bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen, in Gebäudemitte, von Oberkante fertigem inneren Erschließungsweg bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.

- (2) Zusätzlich werden die Trauf- und Firsthöhen im zeichn. Teil, Plan 1.1, durch Obergrenzen in Meter über NormalNull (m ü. NN) begrenzt.

§ 8 Bauweise

Im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) sind festgesetzt:

- (1) Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), mit o gekennzeichnet.
- (2) Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) mit der Maßgabe, daß Gebäude zulässig sind, die mit den Merkmalen der offenen Bauweise (seitliche Abstandsflächen) errichtet werden, deren Längenentwicklung jedoch 30 m nicht überschreiten darf, mit b gekennzeichnet.

§ 9 Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind die Grundstücksflächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Blumberg belastet sind, mit lr besonders gekennzeichnet.

§ 10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue, standortgerechte Bäume zu ersetzen.
- (2) Die, bis zu 10 m breite Fläche parallel zur B 314 ist mit heckenartigen standortgerechten Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen sowie alleearartig mit Hochstämmen zu überstellen.
- (3) Die Grünfläche westlich des Weges "Im Espel" ist mit heckenartigen standortgerechten Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen sowie alleearartig mit Obsthochstämmen zu überstellen.
- (4) Die Grünfläche südlich des Weges "Im Espel" ist alleearartig mit Obsthochstämmen, landschaftstypische Sorten, zu überstellen.
- (5) Der wegbegleitende Graben ist naturnah auszugestalten und zu bepflanzen.
- (6) Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.
- (7) Alle vorgenannten Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde/Naturschutzbeauftragter vorzunehmen.
- (8) 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.

3.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 11 Dächer

- (1) Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, eingetragenen Dachformen und Firstrichtungen sind verbindlich.
- (2) Die Dachneigungen betragen bei:

Fertigungs- und Lagergebäuden	mind. 15° bis max. 25 °
Büro- und Wohngebäuden	mind. 35° bis max. 45°
- (3) Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Materialien zugelassen, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild entsprechen oder gleichkommen. Als Farbgebung ist rot bis rotbraun festgesetzt. Glänzende Materialien sind unzulässig.

- (4) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° entsprechend der Anlage 1 zulässig.
- (5) Die Dachüberstände betragen an den Traufseiten mind. 1,0 m, an den Giebelseiten mind. 0,80 m. Größere Überstände sind als Eingangsüberdachungen möglich.

§ 12 Fassaden- und Gebäudegestaltung

- (1) Fassaden sind in Holz oder Putz oder in Kombination auszuführen. Konstruktive Elemente sind nach außen deutlich ablesbar zu halten.
- (2) Fassaden ohne Öffnungen und Fenster sind ab einer Fläche von 50 m² mit Rankpflanzen zu begrünen.

§ 13 Grundstücksgestaltung

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Die privaten Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Weg "Im Espel" sind zu gestalten als:
 - Grünflächen, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt (siehe Pflanzgebot nach § 10 Absatz 3 dieser Bebauungsvorschriften).
 - PKW-Stellplatzflächen. Neben dem Pflanzgebot nach § 10 (3) dieser Bebauungsvorschriften sind diese Flächen in einem Abstand von max. 12,00 m mit hochstämmigen, heimischen Obstbäumen zu überstellen. Die Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
- (3) Die Flächen von Betriebshöfen sind, soweit es sich nicht um Fahrspuren oder Aufstellflächen für LKW handelt, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

§ 14 Einfriedigungen

- (1) Entlang den öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedigungen erst ab einem Abstand von 5,0 m zum Fahrbahnrand zulässig.
- (2) Als Material sind Metallgeflechte, Hmax. 1,80 m über fertigem Gelände, entweder durch Pflanzungen eingebunden oder mit Rank-/Kletterpflanzen begrünt zulässig.

Hinweise:

(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Blumberg bzw. des Schwarzwald-Baar-Kreises über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

(2) Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

(3) Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgem. Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- und Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlageVO vom 20. April 1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit:

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellen-abfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

(4) Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

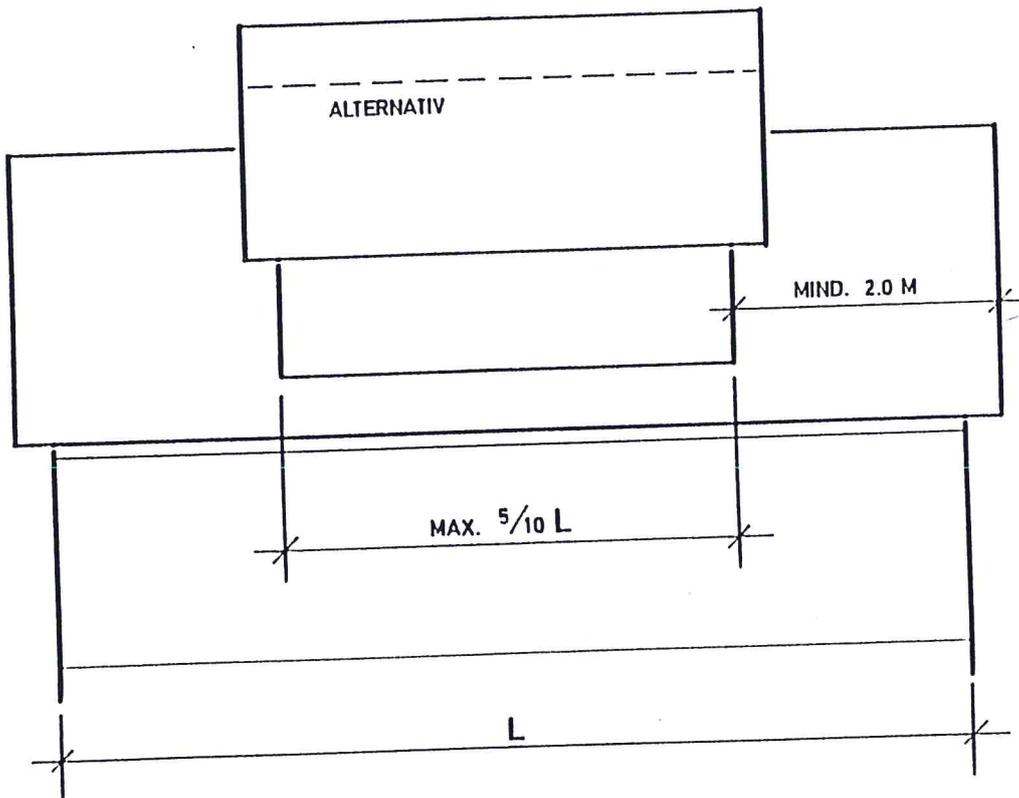
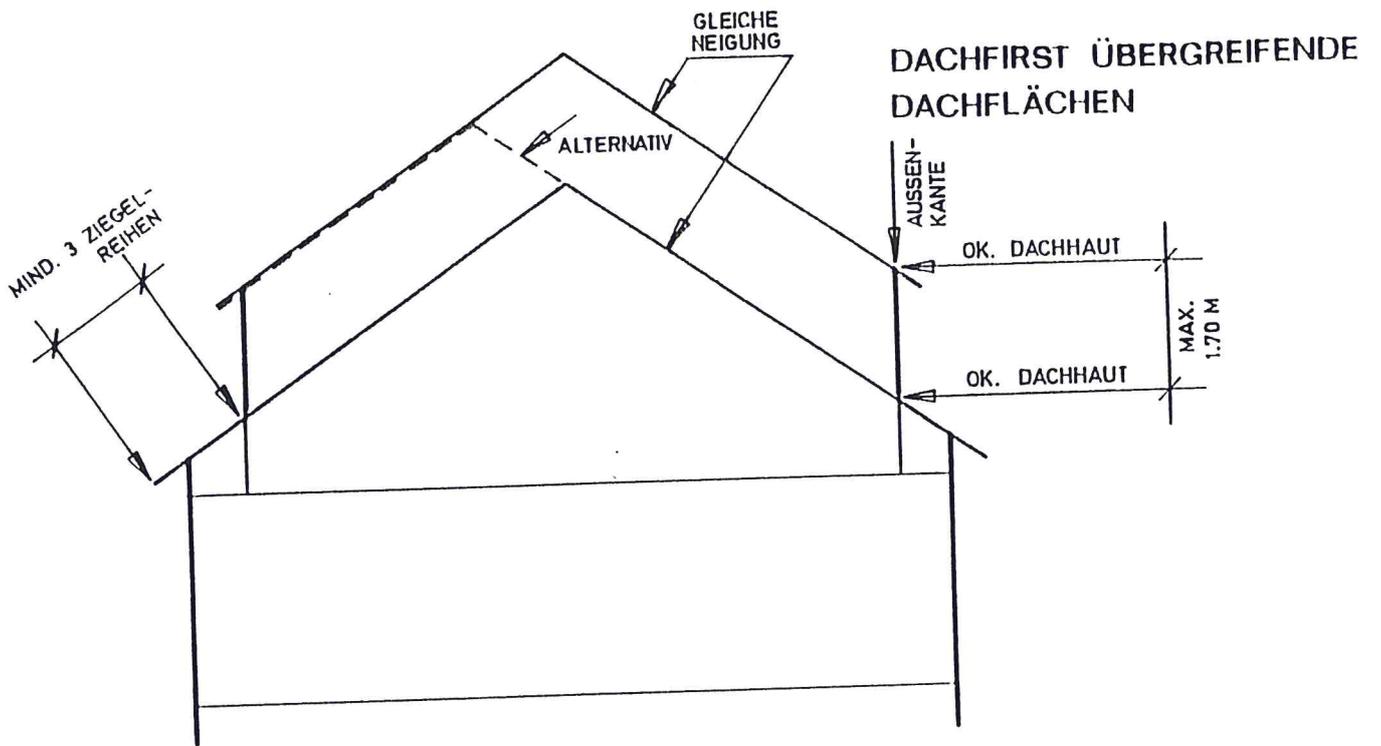
1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Blumberg, 06. September 1994

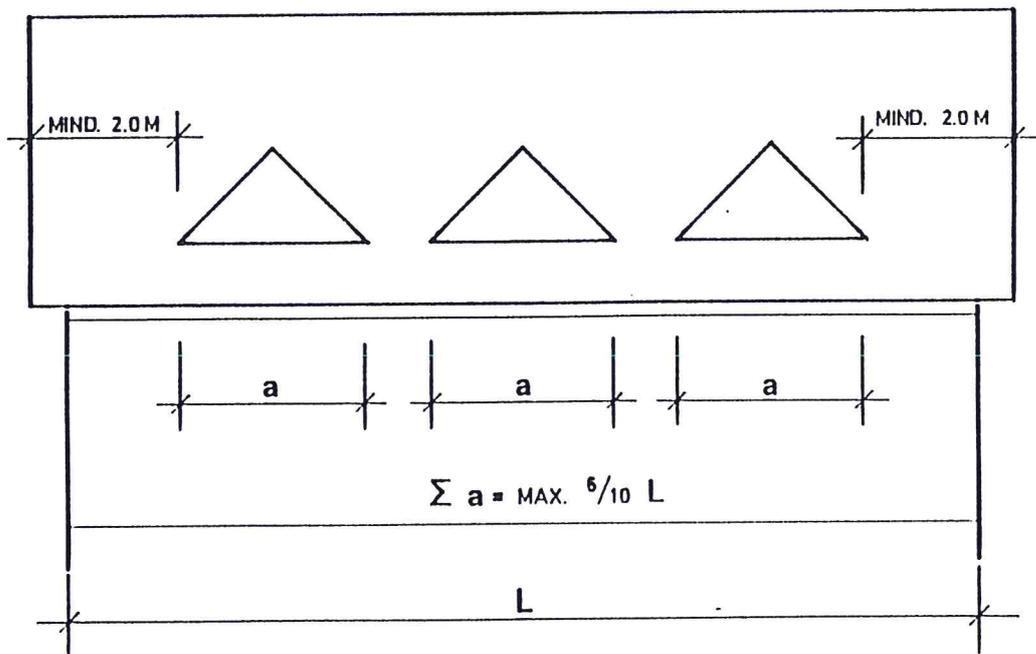
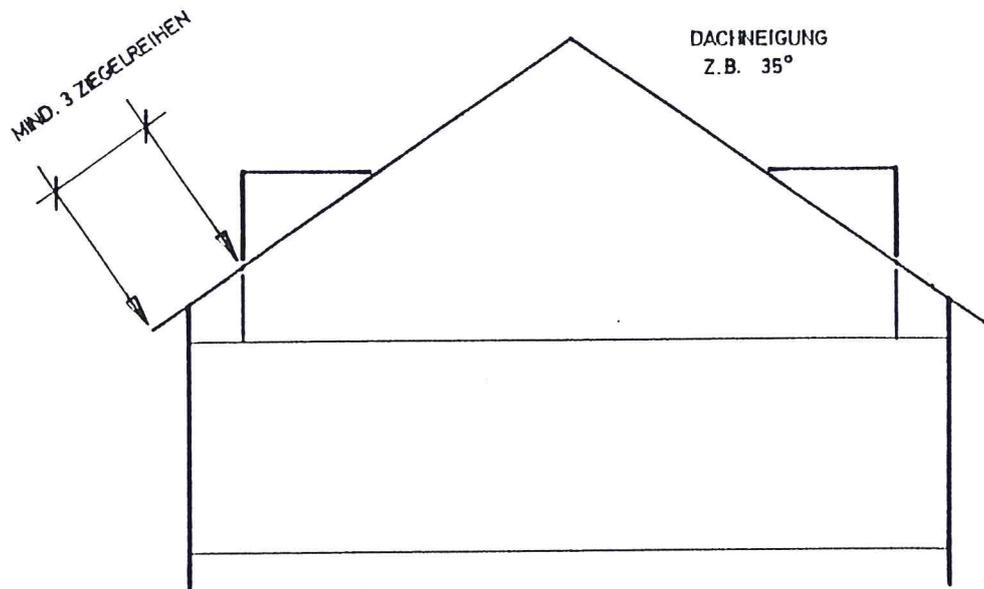
Für den Gemeinderat



Stahl
Bürgermeister



DACHGAUPE



ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER

DACHGAUPEN

