

Stadt Blumberg

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Kirchenäcker" in Blumberg-Nordhalden

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 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 01. April 1985 (GBl. S. 51), vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55), vom 08. 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 sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (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 $\pm 0,30$ m

§ 6 Trauf- und Firsthöhe

Die max. Traufhöhe beträgt 3,90 m.

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

Die max. Firsthöhe wird auf 9,50 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, auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Desweiteren können Garagen ganz oder teilweise in das Untergeschoß oder das Erdgeschoß des Hauptgebäudes integriert werden.
- (2) Die Dachform der Garagen ist im zeichnerischen Teil festgelegt.
- (3) Weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.
- (4) 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 Versorgungsrecht zugunsten der Stadt Blumberg belasteten Flächen besonders gekennzeichnet.

§ 12 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- (1) Vorhandene Bäume außerhalb der Baufenster müssen erhalten bleiben.
- (2) Als Neupflanzung wird zwingend festgesetzt:
1 heimischer Obstbaum pro Grundstück (siehe Plan 1.1 zeichnerischer Teil)
- (3) 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.
- (4) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

3.0 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. Gegenfirste sind zulässig.
- (2) Die Dachneigung beträgt für Hauptgebäude und Garagen mind. 30° 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 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedung 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 nur als Natursteinmauer oder in begrünbaren Mauerelementen
- (2) Einfriedungen gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen sind mit einer Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten, H max. 1,50 m) einzugrünen.
- (3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedung gelten Hinterkante Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 16 Grundstücksgestaltung

- a) 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.
- b) Aufschüttungen talwärts ab KG Fußboden zu Terrassen für EG sind nicht zulässig.

§ 17 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

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

4.0 Hinweise:

1. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

2. Archäologische Funde

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

Blumberg, den 31.10.1995

Für den Gemeinderat:



Stahl
Bürgermeister