

## Bebauungsplan „Aitental III“

### Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1, S. 466).

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

Für dieses Gebiet erfolgen keine weiteren Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnungen und Hinweise.

##### 1.2 MD<sup>1</sup> = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

Folgende im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8) und
- Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9).

Die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3 und § 17 BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl

siehe Planeinschriebe

### 2.1 Geschoßflächenzahl

siehe Planeinschriebe

### 2.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der maximalen Gebäudehöhe (Hmax) entsprechend Planeinschriebe und Schemazeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

Die maximale Gebäudehöhe wird über der festgesetzten Bezugsebene (B) festgelegt.

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinungen des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH) zu verwechseln.

Diese können bei Einzelbauvorhaben abweichend bis max. 0,5m über oder unter der angegebenen Bezugsebene festgelegt werden, sofern Hmax nicht überschritten wird.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

 = offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB); § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Üst) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich sind pro Grundstück 3 weitere nicht überdachte Stellplätze zulässig.

## 5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Nebenanlagen unzulässig. Pergolen, Gebäude bis 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum sind zulässig.

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

Siehe Lageplan zum Bebauungsplan.

Nebenfirste sind bis zu 2/3 Länge des Hauptgebäudes zulässig.

Abweichungen von der Hauptgebäuerichtung sind bis 30° zulässig.

## 7. Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### pfg1: Naturnahe Gestaltung der bestehenden Gewässer

Auf den so ausgewiesenen Flächen sind die bestehenden Gewässer als Pflanzgebot naturnah anzulegen und die Anpflanzung dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist der standortgerechte Bestand zu erhalten und mit zu integrieren. Die Maßnahme dient in erster Linie der ökologischen Verbesserung der Gewässer, dem Landschaftsbild und Erholungswirkung, der Aufwertung des neuen Wohngebiets und dem Ausgleich.

Für das pfg 1 werden folgende Gattungen und Arten festgesetzt:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix cinera</i>	Grauweide
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix daphnoides</i>	Schimmelweide
<i>Salix eleagnos</i>	Lavendelweide
<i>Salix nigra</i>	Schwarzweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide

Die Standortvielfalt der gewässertypischen Lebensräume sollen erhalten und ergänzt werden. Dabei sollte bei allen Maßnahmen die geeignete Zeit der Ausführung eingehalten werden.

Bei der Gehölzpflege sollte auf einen gestuften Altersaufbau und durchgängigen Bewuchs geachtet werden. Erforderliche Sohlsicherungen sollten mit losen Steinschüttungen erfolgen. Erforderliche Ufersicherungen sollten mit naturge-

mäßigen Bauweisen ausgeführt werden. Längerfristige Sohl- und Ufersicherung sollte durch standortgerechte Gehölzpflanzung erreicht werden.

### **pfg 2 Streuobstbäume entlang des Fußweges**

Auf den so ausgewiesenen Flächen sind wie im Plan dargestellt als Pflanzgebot Streuobstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist der Bestand zu erhalten und mit zu integrieren. Die Maßnahme dient in erster Linie der Biotopschaffung und -vernetzung, dem Konfliktausgleich zwischen Landwirtschaft und Wohnen, der Aufwertung des neuen Wohngebiets und dem Ausgleich.

Für das pfg 2 sind regionale Obstsorten und solche von örtlicher Bedeutung zu verwenden.

Düngung sollte nach Möglichkeit kaum erfolgen. Desweiteren sollten auch keine Pestizide Verwendung finden.

Bei Abgang oder Schädigung des Baumbestandes z.B. durch Naturgewalten, Überalterung, Schädlingsbefall usw., sind die Bäume zu ersetzen.

### **pfg 3 Begrünung der Straßenböschung und des Lärmschutzwalls**

Die so ausgewiesenen Flächen sind als Pflanzgebot zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist der Bestand zu erhalten und mit zu integrieren. Die Maßnahme dient in erster Linie dem Konfliktausgleich zwischen angrenzenden

Nutzungen (Verkehr, Gewerbe) und Wohnen.

Für das pfg 3 werden folgende Gattungen und Arten festgesetzt:

#### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudiplatanus	Bergahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

#### Sträucher und Heister

Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera alpigena	Alpen-Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **Pflanzgebot großkronige Einzelbäume**

Pflanzgebot für das Anpflanzen heimischer und standortgerechter Laubbäume. Die Standorte im Plan sind bindend, können jedoch aus funktionellen Gründen verschoben werden. Die Maßnahme dient in erster Linie der klimatischen und ökologischen Verbesserung des neuen Wohngebiets und dem Ausgleich

Für das Pflanzgebot werden folgende Gattungen und Arten festgesetzt:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche.
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume von örtlicher Bedeutung	

### **8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume zu erhalten, soweit erforderlich zu ergänzen. Insbesondere sind Obstbaumarten zu belassen und zu ergänzen.

### **9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 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 Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden (siehe Schemazeichnung).

### **10. Beschränkung der Zahl Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Baugebietsteilen MD<sup>1</sup> ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 3 Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude beschränkt.

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

### 1. Gestaltungsvorschriften

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

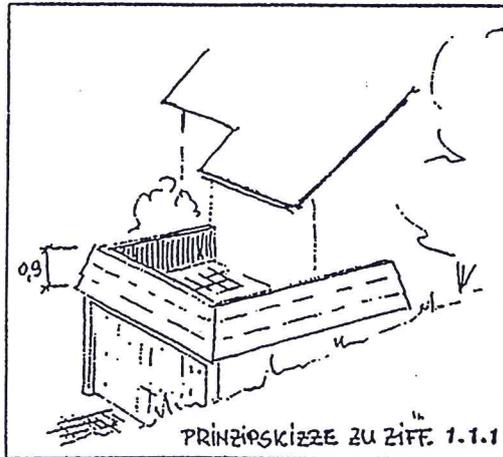
##### 1.1.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

###### a) Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

aa) bei Hauptgebäuden, siehe Planeinschriebe.

ab) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur wie folgt zulässig:

- in das Hauptgebäude einbezogen.
- einzelstehend mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach
- wird die Garage mit einem Flachdach ausgeführt, ist diese mit einer Dachaufkantung (Attika) entsprechend der untenstehenden Skizze auszuführen.



###### b) Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

###### c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 LBO)

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 50% der jeweiligen Trauflänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand und zum First darf jeweils 1,25 m nicht unterschreiten (siehe Schemazeichnung auf Bauplanung).

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

## **1.3 Stützmauern (§ 50 Abs. 1, Anhang Nr. 47 LBO)**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2m zulässig.

Sie sind entweder als Trockenmauer mit Natursteinen oder aus begrünten Betolementen zulässig.

## **1.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

## **1.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 2 großkronige, einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Obstbäume werden angerechnet. (siehe unter I. 7. Pflanzenliste)

## **1.6 Einfriedigungen**

Zulässig sind Holzlattenzäune bis auf eine Höhe von 1,2m oder Naturhecken. Maschendrahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie zur Straßenseite hin eingegrünt sind und 1,2m Höhe nicht überschreiten.

Gestattet sind Sockelmauern bis 0,3 m Höhe.

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

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

### III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

#### 1. Lärm- und Geruchsemissionen

Im Lageplan sind Bereiche (L1 und L2) gekennzeichnet, in denen durch die nahen landwirtschaftlichen Betriebe Geruchs- und Lärmbelästigungen für die Grundstücke auftreten können.

### IV. Hinweise

1. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
2. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
3. Der Anschluß von Dränagewässern an den Schmutzwasserkanal sind nicht zulässig. Diese müssen an den Dränagewasserkanal angeschlossen werden.

4. Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.

5. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, ist das Landratsamt Villingen-Schwenningen -Amt für Wasser- und Bodenschutz- sofort zu verständigen.

6. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes vom 24.06.1991 (BodSchG), insbesondere §4, sind einzuhalten.

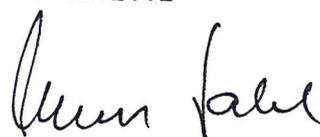
- sparsamer und schonender Umgang mit Boden sowie weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen
- Minimierungen von Bodenverdichtungen und Belastungen
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterboden durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen verunreinigt werden können
- Der bei der Erschließung- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebietes einer Wiederverwendung zuzuführen.

7. Es wird empfohlen, für das Sammeln von Regen- und Schmelzwasser Zisternen einzubauen, hierfür 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.

## V. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß	vom	28.11.1995 / 23.03.1997
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	07.12.1995 / 14.04.1997
Feststellung des Entwurfs	am	31.07.1997
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	01.09.1997
	bis	01.10.1997
laut öffentlicher Bekanntmachung	vom	21.07.1997
Erneute Feststellung des Entwurfs	am	31.03.1998
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 3 BauGB)	vom	14.04.1998
	bis	30.04.1998
laut öffentlicher Bekanntmachung	vom	02.04.1998
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am	04.08.1998
Anzeige (§ 10 BauGB)	am	12.10.1998
durch		
Öffentliche Bekanntmachung der Anzeige	am	31.03.1999
Rechtsverbindlich (§ 10 BauGB)	am	31.03.1999
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am	31.12.2002

Ausgefertigt:  
Blumberg, den 04.08.1998



Clemens Stahl  
Bürgermeister

Gefertigt: Blumberg, den 13.07.1998

**PS Planung und  
Stadtentwicklung GmbH**  
**Planungsgruppe Städtebau**  
Uchbahnstraße 12, 78176 Blumberg  
Telefon 07702/4396-0  
Telefax 07702/4396-33