

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

zum Bebauungsplan "Franzenberg" im Stadtteil Riedöschingen

---

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1-2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I, S.2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl.I, S.3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl.I, S.949).

§§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I, S.1763).

§§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I, S.833).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S.770).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

§ 2 Ausnahmen

(1) Von den in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Nutzungen nach den Ziffern 2, 3, 4 und 5 nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Die Nutzungen nach den Ziffern 1 und 6 sind allgemein zulässig und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung und Schaukästen sind ausnahmsweise nur am Ort ihrer Leistung zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sind durch Eintragung im zeichn. Teil, Plan 1.1, festgesetzt.
- (2) Die max. Gebäudehöhe beträgt 3,95 m.  
Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut. Darstellung im zeichn. Teil, Pläne 1.3, 1.4 und 1.5.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

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

Sockelhöhe (SH) = OK Erdgeschoßrohboden  
in Meter über NN  
zulässige Toleranz  $\pm$  0,25 m.

§ 6 Garagen

- (1) Lage und Stellung der Garagen richten sich nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Die mit einer schwarzen/roten gestrichelten Linie umrandeten Flächen (Ga) sind zwingend als Standorte für Garagen festgesetzt.
- (3) Die mit Ga bezeichneten Standorte sind als Empfehlung festgesetzt.
- (4) Weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.1, durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Bauweise

Im zeichn. Teil ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen

- (1) Für die öffentlichen und die privaten Grundstücksflächen sind Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume festgesetzt. Eingetragene Baumstandorte sind verbindlich. Eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen oder Einfahrten erfordern.
- (2) Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen. Auf der Ostseite der Hausgärten sind zur besseren Ortsrandbildung zusätzliche Pflanzgebote festgesetzt. Die eingetragenen Baumstandorte sind Hinweise.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 10 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Satteldach einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der des Doppelpfeiles. Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.
- (2) Die Dachneigungen betragen  $37^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ .
- (3) Auf jeder freistehenden Gebäudeseite eines Hauptgebäudes muß ein Dachüberstand von mind. 0,80 m (horizontal gemessen) vorhanden sein.
- (4) Stehende Dachgaupen und SchlepPGAUPEN sowie den Dachfirst übergreifende Dachflächen bis zu max. 3,50 m Breite und einem stehenden Dachfenster von max. 1,0 m Höhe sind zulässig.
- (5) Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- (6) Alle geneigten Dächer sind mit rotbraunem bis braunem Ziegelmaterial einzudecken.

§ 11 Garagen und Stellplätze

- (1) Freistehende Garagen und angebaute Garagen sind mit einem Satteldach einzudecken. Das Dacheindeckungsmaterial muß mit dem des Hauptgebäudes, die Dachneigung soll übereinstimmen.
- (2) Das Sockelgeschoß der talseitig angebauten Garagen ist mind. 0,50 m gegenüber dem Garagengeschoß zurückzusetzen.

§ 13 Grundstücksgestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen zwei Wohngebäuden sind höhenmäßig aufeinander abzustimmen, so daß keine tiefen Einschnitte von nur 3 m Breite im Grenzabstand entstehen. In den talseitigen Hausgärten darf das Gelände nicht höher als max. 1,20 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf angehoben werden.

§ 14 Baugestaltung

(1) Fassaden sind in Putz oder Holz auszuführen. Sichtbare Betonteile sind nur insoweit zulässig, als sie für tragende Bauglieder statisch benötigt werden. Dächer sind mit Dachüberständen von mind. 0,80 m auszuführen.

(2) Weiße Fassadenflächen sind nicht zulässig.

§ 15 Gemeinschaftsantennenanlage

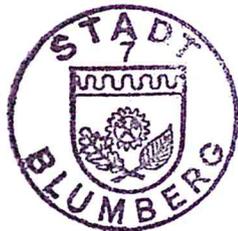
Außenantennen sind nicht zulässig. Der Anschluß an die Gemeinschaftsantennenanlage ist möglich.

§ 16 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

Blumberg, den 05. 11. 85

Für den Gemeinderat:



.....  
(Gerber, Bürgermeister)

Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,  
mit Verfügung vom 30. JAN. 1986

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis  
— Untere Baurechtsbehörde —



§ 13 Grundstücksgestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen zwei Wohngebäuden sind höhenmäßig aufeinander abzustimmen, so daß keine tiefen Einschnitte von nur 3 m Breite im Grenzabstand entstehen. In den talseitigen Hausgärten darf das Gelände nicht höher als max. 1,20 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf angehoben werden.

§ 14 Baugestaltung

(1) Fassaden sind in Putz oder Holz auszuführen. Sichtbare Betonteile sind nur insoweit zulässig, als sie für tragende Bauglieder statisch benötigt werden. Dächer sind mit Dachüberständen von mind. 0,80 m auszuführen.

(2) Weiße Fassadenflächen sind nicht zulässig.

§ 15 Gemeinschaftsantennenanlage

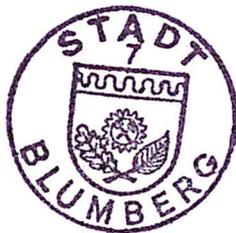
Außenantennen sind nicht zulässig. Der Anschluß an die Gemeinschaftsantennenanlage ist möglich.

§ 16 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

Blumberg, den 05. 11. 85

Für den Gemeinderat:



.....  
(Gerber, Bürgermeister)

e) Gemeinschaftsantennenanlage

Für den Stadtteil Riedöschingen besteht eine neu errichtete Gemeinschaftsantennenanlage, die auch das geplante Neubaugebiet versorgen soll. Da hiermit jedes Gebäude daran angeschlossen werden kann, wird für diesen Fall die Errichtung von eigenen Antennenanlagen auf den jeweiligen Gebäuden untersagt.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

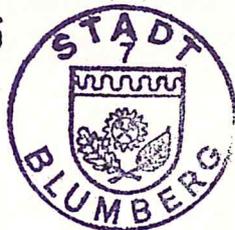
Der vorliegende Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen im Bauausschuß und Gemeinderat und einer Bürgeranhörung nach § 2a BBauG. Der Grund und Boden ist in Privatbesitz. Die Stadtverwaltung führt derzeit mit den Grundstückseigentümern Verhandlungen über den Verkauf bzw. die Teilnahme an einer Umlegung. Sollte zur Realisierung der Planung eine gesetzliche Umlegung notwendig sein, so bildet der Bebauungsplan dafür die rechtliche Grundlage.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, der Anlagen zur Abwasserbeseitigung und zum Ausbau der Ortsnetze für Strom und Wasser betragen:

Grunderwerb für den Straßenbau	DM
Kanalisation	DM
Wasserversorgung	DM
Stromversorgung	DM
Straßenbau, Grünanlage und Begleitgrün	DM
<hr/>	
Gesamtkosten	DM

Die dafür erforderlichen Finanzmittel werden im jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt.

Blumberg, den 05. 11. 85



Für den Gemeinderat:

*Gerber*  
.....  
(Gerber, Bürgermeister)