

**Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan  
"Feldbergweg", Verlängerung**

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) vom 17. November 1995, geändert durch Verordnung vom 30. Mai 1996 die nachstehenden Planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO und die nachstehenden Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 74 LBO bestimmt.

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

1.2 Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auf 3 pro Wohngebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grundflächenzahl GRZ (gem § 19 Bau NVO), der Geschoßflächezahl GFZ (gem § 20 BauNVO) sowie der Zahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Eintragung von Baugrenzen bestimmt.

4. Stellung der Baulichen Anlagen

4.1 Die Stellung der Baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

5. Bauweise

5.1 Als Bauweise wird Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

**Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan  
"Feldbergweg", Verlängerung**

6. Höhenlagen

6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH ist in Meter über Normal Null festgelegt. Abweichungen von 30 cm nach oben bzw. nach unten sind möglich.

6.2 Die maximal zulässigen Firsthöhen FH und Traufhöhen TH gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH (Oberkante Fertigfußboden) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt. Für die Definition der Traufhöhe TH gilt der Schnittpunkt zwischen senkrecht aufgehender Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung.

7. Stellplätze und Garagen

7.1 Es sind pro vorgesehener Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze zu schaffen. Der Abstand der Garagen zur Straße soll 6,0 m nicht überschreiten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Grundstücksflächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Drainpflaster, Rasenpflaster, Aufkiesung, Schotterrasen u. dgl.) herzustellen. Der maximal zulässige Abflußfaktor für diese Flächen beträgt 0,3.

8.2 Häusliches Abwasser ist in die private SW- Kanalisation im privaten Straßengrundstück zum Feldbergweg einzuleiten. Oberflächenwasser ist mittels einer Zisterne mit Rückhalteraum (Retentionsraum) zurückzuhalten, zu speichern und verzögert abzugeben. Die Drossel und der Überlauf sind an die private RW- Kanalisation im privaten Straßengrundstück zur Versickerung und zur Entlastung anzuschließen. Das Volumen des Rückhalteraaumes (Retentionsraumes) muß pro Bauvorhaben mindestens 5,0 cbm betragen. Die Schaffung weiterer Rückhalteräume durch Gartenteiche, Rigolensysteme, Einstaudächer u. dgl. ist zulässig. Die Verwendung von Dacheindeckungsmaterialien, die sich negativ auf den Wasserhaushalt auswirken (z. B. unbeschichtete metallische Dächer aus Kupfer, Zink, Blei u. dgl.) ist nicht gestattet. Bei Verwendung des Brauchwassers für Haushaltszwecke u. dgl. sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten. Die geplante Nutzung ist im Bauantrag / Antrag auf Anschluß an die Wasserversorgung darzustellen.

8.3 Drainagen auf den Baugrundstücken mit Ableitungen zur Kanalisation oder auf Nachbargrundstücke sind nicht zulässig. Gegebenenfalls ist die Dichtigkeit der Baukörper konstruktiv (Weiße Wanne o. ä.) herzustellen.

8.4 Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 heimische und standortgerechte Hochstamm bäume laut Pflanzliste mindestens 2. Ordnung sowie 2 Sträucher gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu pflanzen und zu pflegen. Beim Ausfall sind Nachpflanzungen vorzusehen. Die Standorte können den örtlichen Erfordernissen im Einzelfall angepasst werden.



**Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan  
"Feldbergweg", Verlängerung**

**B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 74 LBO**

1. Gestaltung der Baulichen Anlagen

1.1 Für Haus 1 ist eine Bauweise mit Flachdach / Flachgeneigtem Satteldach 0° bis 10° gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgeschrieben.

1.2 Für Haus 2 und 3 ist eine Bauweise mit Satteldach 30° bis 45° gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgeschrieben.

1.2 Die Dachform- und gestaltung der Nebengebäude / Garagen ist dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer dieser Nebengebäude / Garagen mit Flachdachbegrünungen zur Wasserspeicherung und Filterung sind zugelassen.

1.3 Dachgauben und Dachaufbauten sind bei Satteldächern gemäß der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zulässig. Sie sind so zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauteile übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Das Maß der bauliche Nutzung darf auch durch den Einbau der Gauben nicht überschritten werden.

2. Gestaltung der Außenanlagen

2.1 Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücken sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind unzulässig. Die Außenanlagen sind unter Berücksichtigung der Pflanzgebote gärtnerisch zu gestalten.

3. Einfriedungen, Bepflanzungen

3.1 Bäume, Sträucher, Hecken und Gehölze mit heimischen und standortgerechten Gehölzen sind gemäß Pflanzliste vorzusehen. Einfriedigungen an Straßen und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäude-Vorderflucht hinein sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen dürfen nicht über 1,20 m hoch sein.. Massive Einfriedungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m gestattet. Der Abstand von Bepflanzungen zur Grenze des Straßengrundstücks muß mindestens 0,5 m betragen. Die Abgrenzung zur offenen Landschaft bzw. zum südlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstück darf nur aufgelockert mit Einzelgehölzen oder kleinen Gehölzgruppen erfolgen, durchgehende Heckenriegel sind nicht zulässig.

Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan  
"Feldbergweg", Verlängerung

4. Pflanzlisten

4.1 Pflanzliste A, Großbäume 1. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior in Sorten
Winterlinde	Tilia cordata in Sorten
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

4.2 Pflanzliste B, Mittelgroße Bäume 2. Ordnung

Apfel	Berner Rosenapfel
Apfel	Bohnapfel
Holzapfel	Malus Sylvestris
Apfel	Spätblühender Wintertaffetapfel
Apfel	Jakob Lebel
Gartenapfel	Malus domestica
Birne	Schweizer Wasserbirne
Birne	Gelbmöstler
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche, Weißbuche	Campinus betulus
Hängebirke	Betula Pendula

4.3 Pflanzliste C, Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Haselnuss	Corylus avellana
Johannisbeere	Ribes alpinum
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia, spinosissima
Frauenmantel	Alchemilla mollis

Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan  
"Feldbergweg", Verlängerung

4.3 Pflanzliste C, Sträucher - Fortsetzung

Storchschnabel	Geranium macrorhizum
Wildrosenarten	Rosa sp.
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hundsrose	Rosacannina

Blumberg, den 18.11.2003



Matthias Baumann  
Bürgermeister