

Stadt Blumberg
Stadtbauamt
Schwarzwald-Baar-Kreis

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

Zum Bebauungsplan
“Kehr, Ob der Kehr, 10. Änderung“
Gemarkung Blumberg

Textliche Festsetzungen

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) mit den jeweiligen Änderungen.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1)1 BauGB)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4(2) BauNVO) festgesetzt.

- Zulässig sind Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die maximale Trauf- und Firsthöhe dargestellt. Die Angaben sind das Höchstmaß der baulichen Nutzung.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16(2)1 BauNVO; i.V.m. § 17(1) BauNVO und § 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 / 0,4
(siehe Nutzungsschablone zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes)

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16(2)2 BauNVO; i.V.m. § 17(1) BauNVO und § 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 / 1,5
(siehe Nutzungsschablone zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes)

2.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 16(2)4 BauNVO; i.V.m. § 18 BauNVO)

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

Sockelhöhe (SH) = OK Erdgeschoss-Rohboden in Meter über Normalnull (NN).

Zulässige Toleranz beträgt 0,3m über oder unter der angegebenen Sockelhöhe sofern die zulässige Firsthöhe (Hmax.) nicht überschritten wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB; i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)

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

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen muss den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Firstrichtung entsprechen.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB; i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12(6) BauNVO)

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Dachform der Garagen und überdachten Stellplätze ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Die Dachneigung beträgt 15° bis max. 25° bzw. 0°-10° bei Ausbildung als Flachdach.

Wird eine Garage oder ein überdachter Stellplatz, dort wo zulässig, mit Flachdach (FD) ausgeführt, ist dieses mit einer Dachaufkantung (ATIKA) mit einer senkrechten Höhe von mind. 90 cm auszuführen.

Weitere Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

4.2 Mit Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9(1) 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die mit einem Versorgungsrecht zu Gunsten der Stadt Blumberg belasteten Flächen besonders gekennzeichnet.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Nutzungsschablone festgelegt.

6. 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 Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Der Sicherheitsraum zur Einhaltung des Lichtraumprofils ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten. Dieser Sicherheitsraum darf nicht mit Nebenanlagen überbaut und nicht bepflanzt werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1)15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind einheimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Standort der festgesetzten Bäume darf bis 5,00 m abweichen.

Die entsprechenden Grenzabstände sind nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg einzuhalten.

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtliche Grundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S: 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S.521), vom 19.12.2000 (GBl. S:760), vom 29.10.2003 (GBl. S.695) und vom 19.10.2004 (GBl. S.810) sowie durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S.895)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74(1) LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (74(1)1 LBO)

1.1.1 Dachform

Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden müssen als geneigte Dächer z.B. Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach ausgebildet werden.

1.1.2 Dachneigung

Die Neigung der Hauptdachflächen sind mit mindestens 15° bis max. 25° auszuführen.

1.1.3 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachgauben sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte (Negativgauben) und Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

1.1.4 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend zulässig. Die Dachneigung der Garagen und überdachten Stellplätzen kann von der des Hauptgebäudes abweichen. Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung von 0° bis max. 10° sind nur zulässig, wenn sie extensiv bepflanzt werden (Dachbegrünung).

2. Fassadengestaltung (§74(1)1 LBO)

Fassadengestaltung sind in Putz, Fachwerk mit geputzten Ausfachungen oder in Holz oder in Kombination der drei genannten Fassadengestaltungen auszuführen.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen oder andere Freileitungen sind nicht zulässig.

4. Stützmauern (§ 50(1)47, 74(1)3 LBO)

Mauern sind entweder als Trockenmauer mit Natursteinen oder in begrünbaren Mauerelementen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig.

Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt 0,50 m.

5. Einfriedungen (§ 74(1)3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Zulässig sind Naturhecken und Holzlattenzäune bis auf eine Höhe von 1,20m. Maschendrahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie zur Straßenseite hin eingegrünt sind und 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Die Höhe von Naturhecken sind entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg einzuhalten.

6. Stellplatzverpflichtung (§ 74(2)2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

7. Stellplätze (§ 74(1)3 LBO)

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

8. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74(1)3 LBO)

Je unbebaute Grundstücksfläche sind mindestens 2 einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74(1)3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

10. Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser der Dachflächen (§ 74(3)2 LBO, i.V.m. §1(5)7 BauGB)

Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern

Der Einbau von Regenwasserspeichern für den häuslichen Gebrauch (Zisternen) ist zulässig, wobei folgendes unbedingt zu beachten ist:

Die Notüberläufe von Zisternen und Versickerungsanlagen sind an die Abwasser- oder die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen und sonstigen Technischen Vorschriften z. B. ATV A138 sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung Stadt Blumberg einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist in der Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen (TrinkwV) vom 21.05.2001 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig, ebenso eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen z.B. Wäsche waschen §3 Trinkwasserverordnung.

III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§9(6) BauGB)

1. Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, unverzüglich bekannt zugeben.
2. Im Planungsgebiet sind keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen bekannt.
Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, sofort zu verständigen.
3. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes vom 24.06.1991 (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
4. Entwässerung:
 - a) Alle häuslichen Abwässer aus dem Plangebiet sind in den öffentlichen Mischwasserkanal der Stadt Blumberg abzuleiten.
 - b) Die Satzungen der Stadt Blumberg über die Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung sind zu beachten.

c) Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist. Ist dies nicht der Fall wird eine eigene Hebeanlage für den jeweiligen Bauplatz benötigt.

d) Die im Planeinschrieb mit Hebeanlage gekennzeichnete Fläche kann das Kellergeschoss nicht im natürlichen Gefälle entwässern. Zur Entwässerung sind Hebeanlagen einzubauen.

5. Grundwasserschutz:

a) Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

b) Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Gefertigt:

Blumberg, den 24.10.2006

Stadtbauamt


.....
August Zeller, Dipl.-Ing. (FH)
(Stadtbaumeister)