

# Bebauungsplan "Stadtmitte IV"

## 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

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

#### MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen.

Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nicht zulässig

(§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB; §§ 16 – 20 BauNVO) i.V.m. § 74 (1) 1 LBO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

#### 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6 = Grundflächenzahl GRZ)

#### 2.2 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1,2 = Geschößflächenzahl (GFZ)

### 2.3 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) entsprechend Planeinschrieb.

Die Traufhöhe (TH) ist als Höchstmaß über der angegebenen Bezugshöhe (B) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut. Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Trauf-/Firsthöhe die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Einzelbauvorhaben abweichend von der festgesetzten Bezugsebene um 0,5 m herauf- oder herabgesetzt werden, sofern die Firsthöhe und die Traufhöhe nicht überschritten wird.

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

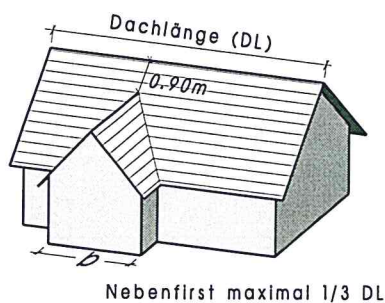
o = offene Bauweise ohne Beschränkungen.

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

Garagen und oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind generell zulässig.

### 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Die Hauptgebäuderichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Abweichungen sind bis zu 10° möglich. Nebengebäuderichtungen sind in ihrer Breite (b) bis zu 1/3 der Dachlänge des Hauptgebäudes (DL) zulässig. Der Abstand vom Hauptfirst zum Nebefirst muss mindestens 0,90 m betragen (siehe Schemazeichnung)



**6. Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Ziff.25a BauGB)**

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

Der Standort der festgesetzten Bäume darf aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abweichen.

Vorschlagsliste mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern:

Bäume, Stammumfang

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn        |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn         |
| Alnus incana        | Grauerle          |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche          |
| Fraxinus exelsior   | Gewöhnliche Esche |
| Prunus padus        | Traubenkirsche    |
| Sorbus aria         | Mehlbeerbaum      |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere        |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde       |

Sträucher und Heister

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Haselnuß                  |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen            |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                  |
| Lonicera alpigena  | Alpen-Heckenkirsche       |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Rosa pendulina     | Alpen-Heckenrose          |
| Sambucus racemosa  | Roter Holunder            |
| Salix elaeagnos    | Lavendelweide             |
| Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball   |

**7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Ziff.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 entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.7 LBO)

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

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

##### 1.1.1 Hauptgebäude sind wie folgt zulässig:

Zulässige Dachformen sind geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen. Gebäude sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

##### 1.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind wie folgt auszuführen:

- in das Hauptgebäude einbezogen
- mit geneigtem Dach oder mit extensiv begrüntem Flachdach

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

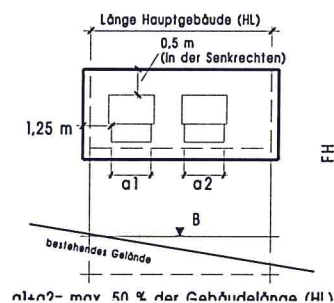
Für Hauptgebäude und Nebengebäude sowie für mehrer aneinander gereihete Garagen sind einheitliche Dachdeckungselemente zu verwenden.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

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

##### 1.4

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis zu 60% der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang darf 1,25 m und zum First 0,50 m (in der Senkrechten gemessen) nicht unterschreiten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.



Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

### 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Ziff.2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

### 3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Ziff.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**4. Stellplätze (§ 74 Abs.2 Ziff.3 LBO)**

Öffentlichen Parkplätze sowie private Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.

**5. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Ziff.3 LBO)**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laubbäume werden angerechnet.

**6. Ordnungswidrigkeiten**

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 6. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

### **III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweisen (§ 9 (6) BauGB)**

#### **1. Bodenschutz:**

- Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes vom 24.06.1991 (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten
- der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende unbelasteter Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen
- zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern
- Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten
- Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten
- der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) minimiert werden. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Vermischungen mit dem Bodenmaterial auszuschließen sind

#### **2. Denkmalschutz:**

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

Ferner sind der Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen vorher dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, bekanntzugeben.

#### **3. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten:**

Sofern bei der Nutzung der Flächen schädliche Bodenverunreinigungen vorgefunden werden und deren Sanierung erforderlich ist, gehen diese zu Lasten der betroffenen Investoren und Eigentümer. Die Stadt weist ausdrücklich darauf hin, daß sie sich für die auftretenden Altlasten und deren Beseitigung nicht verantwortlich zeichnet.

## IV. Verfahrensvermerke

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Aufstellungsbeschluß  | vom 08.10.2002                   |
| Öffentliche Bekanntmachung<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)                  | am 17.10.2002                    |
| Feststellung des Entwurfs   | am 03.05.2005                    |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfs<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)          | vom 18.04.2006<br>bis 19.05.2006 |
| laut öffentlicher Bekanntmachung<br>Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) | vom 06.04.2006<br>am 13.06.2006  |
| Öffentliche Bekanntmachung der<br>Anzeige                         | am 14.06.2006                    |
| Rechtsverbindlich (§ 10 BauGB)                                    | am 14.06.2006                    |
| Entschädigungsansprüche gem<br>§ 44 BauGB erlöschen               | am 31.12.2009                    |

Gefertigt: Blumberg, den 13.06.2006

**PS – Planungsgruppe Städtebau**  
Uchbahnstraße 12, 78176 Blumberg  
Tel. 0 77 02/43 96-0, Fax. 0 77 02/43 96-33

Blumberg, den 13.06.2006



Matthias Baumann  
Bürgermeister