

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
zum Bebauungsplan "Vor Weiden II" in Blumberg-Stadt

---

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 (GBI. S. 770).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Im WR-Gebiet sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 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 3,80 m. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut. Darstellung im zeichn. Teil, Plan 1.3.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

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

§ 8 Bauweise

- (1) Im zeichn. Teil ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser  zulässig.

§ 9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- (1) Im zeichn. Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1) ist nördlich der Anliegerstraße ein Leitungsrecht ( $lr_1$ ) zugunsten der Stadt Blumberg festgesetzt.
- (2) Im zeichn. Teil (Plan 1.1) ist südlich der Anliegerstraße ein Leitungsrecht ( $lr_2$ ) zugunsten eines beschränkten Personenkreises (Anlieger) festgesetzt.

§ 10 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.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 11 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Satteldach einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der des Doppelpfeils. Nebenfirste sind zulässig.
- (2) Die Dachneigungen betragen  $35^\circ - 45^\circ$ .
- (3) Auf jeder freistehenden Gebäudeseite eines Hauptgebäudes muß ein Dachüberstand von mind. 0,60 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 zulässig, soweit sie sich nicht mehr als über 4/10tel der Gebäudelänge erstrecken, von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird und an der Traufe das Maß von mind. 3 Ziegelreihen (Dachpfannen) durchgehend vorhanden sind.
- (6) Geneigte Dächer sind mit rot bis rot-braunem, nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.

#### § 12 Garagen

- (1) Freistehende und angebaute Garagen sind mit einem Flachdach (max. 2 % Gefälle) zu überdecken. Das Flachdach ist zu bekieseln oder mit Humus zu überdecken und anzupflanzen oder mit Platten zu belegen und mit Pflanzbeeten zu begrünen.

#### § 13 Grundstücksgestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen zwei Wohngebäuden sind höhenmäßig aufeinander abzustimmen, so daß keine tiefen Einschnitte von nur 3,0 m Breite im Grenzabstand entstehen.

#### § 14 Baugestaltung

- (1) Fassaden sind in Putz oder Holz auszuführen. Sichtbare Betonteile sind nur insoweit zulässig, als sie für tragende Bauglieder statisch benötigt werden.
- (2) Für die Oberflächenbehandlung der Fassaden sind reinweiße Farben nicht zulässig.

§ 15 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Stellsteinen.
- (2) Anstelle von Böschungen können Stützmauern in Sichtbeton oder Naturstein ausgeführt werden. Die Höhe bestimmt das Städtische Bauamt.

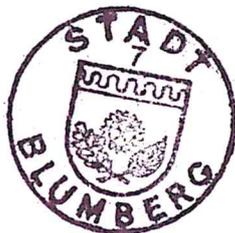
§ 16 Gemeinschaftsantennenanlage

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

§ 17 Elektrische Anlagen

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

Blumberg, den 10. 11. 87



Für den Gemeinderat:

(Gerber, Bürgermeister)