

Bebauungsplan „Großgarten“ 2. Änderung

Die bestehenden planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen bleiben bestehen. Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen in Kraft, jedoch nur für den Teil der Erweiterung.

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

- a) *Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.*
- b) *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.*
- 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)*
- d) *Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)*

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2

Ausnahme

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen können zugelassen werden.

§ 3

Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten, Schaukästen und Geräteschuppen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Einrichtungen für öffentliche Beleuchtungsanlagen und zu einer öffentlichen Parkfläche sind zulässig.
- (3) *Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind ausgeschlossen.
Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.*

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschossflächenzahlen sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) *entfällt*

§ 5

Garagen

- (1) *entfällt*
- (2) *Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und den dafür festgesetzten Flächen.*
- (3) Der Stauraum vor Garagen hat mindestens 5,00 m zu betragen.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) *Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist im Sinne von § 23 BauNVO als Ausnahme zulässig.*

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind nach der LBO §§ 5,6 und 7 einzuhalten.

- (2) *Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- (3) *Die Fußbodenhöhe des Untergeschosses richtet sich nach der Straßenhöhe des neu herzustellenden Erschließungsweges. Die Fußbodenhöhe des Untergeschosses wird auf 1,0 m, gemessen in der Mitte des Baufensters über dem bergseitigen Fahrbahnrand des neuen Erschließungsweges, festgesetzt.*

Die maximal zulässige talseitige Traufhöhe zwischen Fußbodenhöhe des Untergeschosses und der Verschneidung der Gebäudeaußenkante und der Oberkante der Dachhaut wird festgesetzt auf 6,9 m. Die maximale Gebäudehöhe wird mit $H_{max} = 10,7$ m festgelegt.

§ 7

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

Pfg: Pflanzgebot für Einzelbäume (Obstbäume) im privaten Bereich

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Einzelbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Lokal bedeutsame Obstbäume (z.B. Blumberger Langstiel) sind zu verwenden. Der Pflanzbereich ist verbindlich. Der Standort der festgesetzten Einzelbäume darf aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abweichen. Die entsprechenden Grenzabstände sind nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg einzuhalten.

§ 8

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume zu erhalten, soweit erforderlich durch lokal bedeutsame Obstbäume zu ergänzen. Insbesondere sind Obstbaumarten zu belassen und zu ergänzen.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9

Dächer

- (1) Die Firstrichtung für Satteldächer ist durch Doppelpfeil im Bebauungsplan dargestellt.
- (2) *Die Dachneigung wird mit 30° – 38 ° festgesetzt.*
- (3) *Es sind rot bis braune sowie mittelgrau bis schwarze Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren sind generell zugelassen.*
- (4) *entfällt*
- (5) Dachneigungen, Dachgesimse und Dacheindeckungsmaterial müssen bei Doppelhäusern und Hausreihen einheitlich sein.

§ 10

Garagen

- (1) Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagenzeilen sind, mit einem Flachdach (max. 2 % Gefälle) zu überdecken. Die Geschosshöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind überdeckte Garagen.
- (2) Sichtbare Betonflachdächer sind zu bekiesen.
- (3) *entfällt*
- (4) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
- (5) Die Oberfläche der Garagenvorplätze muss so sicher befestigt sein, dass öffentliche Flächen nicht verschmutzt werden.

§ 11

Einfriedungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentl. Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme mit Rasenkantsteinen, soweit keine Stützmauern notwendig sind.
- (2) Notwendige Stützmauern als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in Sichtbeton oder Naturstein auszuführen. Ihre Höhe bestimmt das Bürgermeisteramt.
- (3) Als rückwärtige und seitliche Einfriedung ist zulässig:
 - a) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,00 m Höhe.
 - b) Heckenbepflanzung, max. 1,00 m Höhe.
 - c) Holz-Lattenzäune, max. 0,80 m Höhe.
 - d) Stützmauern, wenn die Geländeverhältnisse zwischen den Grundstücken dies erfordern.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind, soweit überhaupt notwendig so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

- (2) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Rückwärtige Nutzgärten sind in einem guten Zustand anzulegen und zu unterhalten.

§ 13

Antennenanlagen

- (1) Antennenanlagen auf Dächern dürfen nicht verunstaltend wirken.
- (2) Auf jedem Hauptgebäude darf nur eine Antennenanlage errichtet werden.

§ 14

Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Blumberg über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 15

Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektr. Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen.

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 112 LBO wird hingewiesen.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,-- geahndet werden.

IV. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	vom	25.07.2000
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	03.08.2000
Feststellung des Entwurfs	am	19.12.2000
1. Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	02.01.2001 07.02.2001
laut öffentlicher Bekanntmachung	vom	21.12.2000
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Feststellung des Entwurfs	am	27.03.2001
2. Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	17.04.2001 04.05.2001
laut öffentlicher Bekanntmachung	vom	05.04.2001
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	29.05.2001
Öffentliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	am	21.06.2001
In Kraft getreten (§ 10 BauGB)	am	21.06.2001
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am	31.12.2004

Gefertigt: Blumberg, den 11. Mai 2001

**PS Planungsgruppe Städtebau
Mühlbachstr. 12, 78176 Blumberg**

Blumberg, den 29.05.2001

Für den Gemeinderat:



Stefan Scherer

Erster Bürgermeisterstellvertreter