

Schwarzwald-Baar-Kreis
Stadt Blumberg
Gemarkung Achdorf

Bebauungsplan „Kirchacker“

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 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)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 MI =** Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Folgende im Mischgebiet § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen sind nur zulässig:
- Wohngebäude
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Anzahl der Vollgeschosse die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen dargestellt.

2.1 Grundflächenzahl

0,4 = Grundflächenzahl, siehe Planeinschriebe

2.2 Zahl der Vollgeschosse

II Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebildetes Unter- oder Dachgeschoss

2.3 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der maximalen Gebäudehöhe (H_{max}) entsprechend den Planeinschriften und Schemazeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

Die maximale Gebäudehöhe (H_{max}) wird über der festgesetzten Bezugsebene (B) festgelegt.

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (H_{max}) die Erscheinungen des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie muß nicht identisch sein mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH). Diese können bei Einzelbauvorhaben abweichend von der angegebenen Bezugsebene festgelegt werden, sofern H_{max} nicht überschritten wird.

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



= offene Bauweise; es sind Einzelhäuser zulässig.

4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

In dem Mischgebiet (MI) ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen (W_o) pro Wohngebäude beschränkt. (Siehe Planeinschriften)

5. Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen dürfen von den festgesetzten Baulinien zurückspringen.

6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den straßenseitigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen auch au-

Berhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Grundstück ist eine Nebenanlage bis 40 m³ umbauten Raum zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sowie im Anbauverbotsstreifen (siehe Lageplan) entlang der K5742 sind Nebenanlagen unzulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.
Nebenfirste sind zulässig.

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

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen, sowie Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungs- und versorgungstechnischen Gründen bis zu 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden. Die entsprechenden Grenzabstände sind nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg einzuhalten.

Vorschlagsliste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

Bäume und Heister

Qualität : Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm

Acer campestre
Prunus avium
Obstbäume

Feldahorn
Vogelkirsche
Hochstämme von örtlicher Bedeutung
wie z.B. Achdorfer Langstiel

Sträucher

Qualität : mind. 60 – 100 cm, 2 x v

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Viburnum lantana

Roter Hartriegel
Haselnuss
Gewöhnliche Heckenkirsche
Schlehe
Feldrose
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Ortsrandeingrünung

Dem Übergang in die freie Landschaft kommt eine besondere Bedeutung zu. Dies wird durch die Anlage eines Grüngürtels im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes erreicht. Dieser wird als offener, extensiver Wiesenbereich angelegt und punktuell und gruppenförmig mit heimischen Obstbaumsorten (siehe Planeintrag). Somit entsteht im Anschluss an die Grünflächen der Baugrundstücke der Eindruck einer Streuobstbepflanzung.

(pfg1) Pflanzgebot auf öffentlicher Fläche

(pfg2) Pflanzgebot auf privater Fläche

9. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind vorhandene Bäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

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

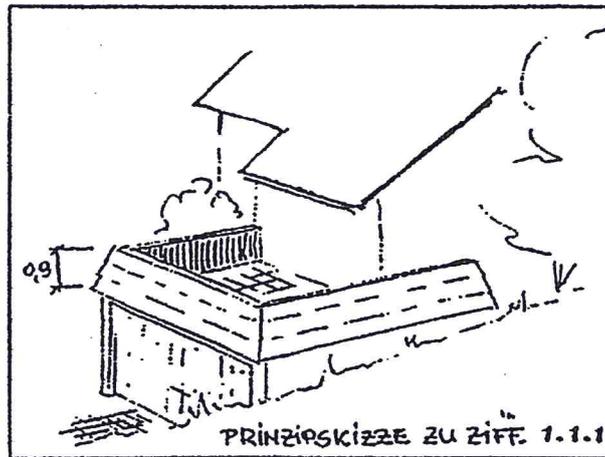
1.1 Dachform, Dachneigung

1.1.1 Dachform

Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden müssen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer ausgebildet werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den vorgenannten Dachformen zulässig.

Wird die Garage mit einem Flachdach ausgeführt, ist diese mit einer Dachaufkantung (Attika) entsprechend der untenstehenden Skizze auszuführen.



1.1.2 Dachneigung

Die Neigung der Hauptdachflächen muß 35° bis 45° betragen.

Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

1.2 Dachdeckung

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Es sind rotbraun bis braune sowie mittelgrau bis schwarze Dachdeckungselemente zulässig.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dachgauben sind nach den Vorgaben der beiliegenden Systemskizze im Bebauungsplan zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4 **Fassadengestaltung**

Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

1.5 **Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

1.6 **Stützmauern**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 0,5 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche eingehalten werden.

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als begrünbare Betonelemente zulässig.

1.7 **Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Zulässig sind Holzlattenzäune bis auf eine Höhe von 0,9 m. Maschendrahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie zur Straßenseite hin eingegrünt sind und 0,9 m Höhe nicht überschreiten. Die vorgenannten Höhen beziehen sich auf die Straßenoberkante. Die Höhe von Naturhecken sind entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz von Baden – Württemberg erlaubt.

Gestattet sind Sockelmauern bis 0,3 m Höhe.

Zur freien Landschaft hin sind Sträucher und Bäume gemäß der Vorschlagsliste zu verwenden.

1.8 **Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 400 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittelkroniger, einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß der Vorschlagsliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Obstbäume werden angerechnet.

2. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

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

2.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Die Flächen vor Garagen und überdachten Stellplätzen sind hierbei mit anzurechnen.

3. Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen können Zisternen eingerichtet. Teiche sind generell zulässig. Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im häuslichen Bereich verwendet werden.

Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Blumberg einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

III. Hinweise

1. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg wie folgt zu verfahren:

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis unverzüglich anzuzeigen; er hat die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

2. Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 unverzüglich bekannt zugeben. Dies gilt ebenfalls, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3. **Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten**
Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis -Amt für Wasser- und Bodenschutz- sofort zu verständigen.

4. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes vom 24.06.1991 (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten:

- Die Versiegelung ist gemäß § 1a(1) BauGB und § 4 (2) BodSchG auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, unversiegelte Pflaster, Schotterterrassen) sind auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können, aufzubringen.
- Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen (Planung der Baustraßen dort, wo später befestigte Flächen sind; später nicht befestigte Flächen sollen möglichst wenig befahren werden; Erdarbeiten nur auf gut abgetrockneten und bröseligem Boden durchführen etc.).
- Separate Behandlung von Mutterboden, d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht.
- Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten. Dazu sollte ein Massenausgleich über die Festlegung der Erdgeschoßhöhe im BPL bzw. infolge von Geländemodellierungen im Plangebiet erarbeitet werden (Festsetzung nach § 74 Abs.3 Nr.1 LBP).
- Durch (Flach-) Dachbegrünung, z.B. auf Garagenflächen, sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

6. Alle häuslichen Abwässer aus dem Plangebiet sind in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Stadt Blumberg abzuleiten.

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.

2. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	vom	27.04.1999
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	06.05.1999
Feststellung des Entwurfs	am	.22.07.2003
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	11.08.2003 15.09.2003
laut öffentlicher Bekanntmachung	vom	31.07.2003
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	13.10.2003
Anzeige (§ 10 BauGB)	am	16.10.2003
durch		
Öffentliche Bekanntmachung der Anzeige	am	16.10.2003
Rechtsverbindlich (§ 10 BauGB)	am	16.10.2003
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am	31.12.2006

Blumberg, den 13.10.2003

Matthias Baumann
Bürgermeister

Satteldach (SD)
mit Dachaufbauten

