

Schwarzwald-Baar-Kreis
Stadt Blumberg
Gemarkung Blumberg

Stand 13. Juni 2006

Bebauungsplan „Bergarbeitersiedlung“

4. Änderung

Textliche Festsetzung

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

I. Planungsrechtliche Festsetzung

- a.) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2004.
- b.) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBI. 1, S. 132).

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

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Folgende im allgemeinen Wohngebiet § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

- Schank- und Speisewirtschaften

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3 und § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, sowie festgesetzte Baufenster, die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlage dargestellt.

2.1 Grundflächenzahl

0,4 = Grundflächenzahl, siehe Planeinschriebe

2.2 Zahl der Vollgeschosse

II = maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach den Festsetzungen der LBO, siehe Planeinschriebe.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

2.4 Höhe der baulichen Anlage

Für die Höhe der baulichen Anlage sind die Bestandsgebäude mit den Bestandshöhen sowie die Regelschnitte 1.0 – 6.0 maßgebend.

Die Oberkante fertige Erdgeschoss- bzw. Obergeschossfußbodenhöhe richtet sich nach den Bestandsgebäuden und ist für die Höhenangaben verbindlich.

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

EDH = offene Bauweise; es ist nur Einzel- Doppelhaus und Hausgruppenbebauung zulässig.
Einzelheiten siehe Bebauungsplan - Planeintrag – Plan 1 – 6

4. Flächen der Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB); § 12 Abs. 6 BauNVO

Überdachte Stellplätze (Üst) und Garagen (Ga) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Bei direkter Zufahrt von der Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum einzuhalten.

Reihen- Garagen sind gestalterisch einheitlich auszuführen.

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den straßenseitigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Grundstück ist eine zulässige Nebenanlage bis 25 m³ umbauten Raum zulässig.

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)

6.1 Gebäudestellung

Für die Gebäudestellungen und Dachformen im Erweiterungsbereich sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und der Regelschnitte maßgebend.

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

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

1.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

a.) Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

aa.) bei Hauptgebäuden Satteldächer,
Dachneigungen unverändert zum Bestand, bei Anbauten siehe
Regelschnitte 1.0 – 6.0

ab.) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur wie folgt zulässig:

- in das Hauptgebäude einbezogen, einheitliche Dachneigung wie Hauptgebäude (aa.).
- einzelstehend mit Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdach.

Dachneigung 15 – 45 ° oder Flachdach zulässig.

b.) Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Es sind rote, rotbraun bis braune, sowie mittelgraue, nicht glänzende Dachdeckungselemente zulässig. Für Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Mehrfamiliengebäude ist die Farbe der Dacheindeckung dem vorhandenen Bestand anzupassen.

Blecheindeckungen im straßenseitigen Bereich sind unzulässig.

Sonnenkollektoren sind generell zugelassen.

c.) Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 LBO)

Dachaufbauten sind generell zulässig.

Die Ausführung hat nach den Regelschnitten Plan 1.0 – 6.0 zu erfolgen.

1.2 Erweiterungsmöglichkeiten

1.2.1 Erweiterungsmöglichkeiten im Plangebiet bei Anbauten laut Planeintrag.

1.3 Folgende Gestaltungsmöglichkeiten sind im Erweiterungsbereich möglich:

1.3.1 Flachdach bis max. zwei Vollgeschossen und Nutzung als Terrasse bzw. laut Planeintrag.

1.3.2 Asymmetrisches Dach durch Abschleppen über den Anbau des Untergeschosses bzw. Erdgeschoss. Die Firsthöhe richtet sich nach der Bestandshöhe des Gebäudes. Die Traufhöhen im Plangebiet werden auf 3.75m, an der max. Baugrenze, bzw. Höhenangleichung der Traufe bei einer geringerer Anbautiefe festgesetzt. Die Höhe bemisst sich AK Wand von OK Erdgeschossfußboden bis OK Dachhaut. OK Fußboden ist fertige Fußbodenbestandshöhe.

Bei den Mehrfamiliengebäuden „Im Winkel“ werden die Traufhöhen wie folgt festgesetzt:

- a.) 3.75 m AK – Wand – Erweiterung bis OK- Dachhaut von OK-Obergeschossdecke, Siehe Regelschnitt Ziffer 5.1.1, 5.1.2 und 5.1.4
- b.) 2.60 m bzw. 2.75 m AK-Wand – Erweiterung bis OK-Dachhaut von OK-Dachgeschossdecke, Siehe Regelschnitt 5.1.3 und 5.1.5
- c.) Flachdach max. OK-Dachgeschossrohdecke zuzüglich max. 25 cm Aufbau.

1.3.3 Folgende Dachaufbauten sind möglich:

Wiederkehren, Satteldachgauben, Schleppegauben, Dacheinschnitte, Pultdächer, Flachdächer.

Für die Ausführung sind die Regelschnitte Plan Nr. 1.0 – 6.0 verbindlich. Ebenso sind die in den Regelschnitten eingetragenen Traufhöhen, Abstandshöhen zu den Firsten, Gaubenhöhen und Abstandsflächen zwischen Giebel und Gauben verbindlich.

- 2.0 **Baugestaltung straßenseitiger Bereich**
- 2.1 Straßenseitig muss das einheitliche Bild der bisherigen Bebauung unverändert und erhalten bleiben.
Die Übernahme der vorhandenen Trauf- und Firsthöhen ist zwingend vorgeschrieben.
Die Firstrichtung und Firsthöhen im Bereich der Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sowie bei Mehrfamiliengebäuden muss unverändert und auf einer Höhe durchlaufend angeordnet sein.
Höhenversätze von 30 cm sind gestattet um die Vorgaben der Energieeinsparung zu erfüllen.
- 2.2 **Dachaufbauten**
Kleinere Dachgauben wie in der bisherigen Bebauung vorhanden können bei einer Baumaßnahme eingeplant werden. Die Dachgaubengröße darf 50% der Dachlänge und 1,40 m sichtbare Höhe nicht überschreiten. Von Außenkante Wand bzw. Gebäudetrennwand ist gebäudelängsseitig ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten. Die Ausführung hat als Schleppgaube zu erfolgen. Die Anschnitthöhen der Schleppgaube bis zum Firstmaß müssen mind. 3 Ziegellängen betragen.
- 2.3 **Hauszugänge - Vorbauten**
Abmessungen Länge max. 4.50 m, Tiefe max. 1.50 m,
Dach als Sattel-Walm- oder Pultdach mit Aufnahme der Traufhöhe des Hauptgebäudes oder abgeschleppt. Einzelheiten siehe Regelschnitt 6.0.
Ziffer 6.6
- 3.0 **Stützmauern (§ 50 Abs. 1, Anhang Nr. 47 LBO)**
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab Randstein zulässig. Einfriedungen sind nur als Hecken einfache Holzzäune oder Natursteinmauern mit jeweils max. 1,00m Höhe zulässig.
- 4.0 **Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)**
Je Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickertfähiges Verbundpflaster o.ä.)
- 5.0 **Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Unbebaute Grundstücksflächen sind gartengerecht anzulegen.

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 Wasserbehörde 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 Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekannt zugeben.

3. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, ist das Landratsamt Villingen-Schwenningen – Amt für Wasser- und Bodenschutz- sofort zu verständigen.

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

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden, sowie weitgehende Erhaltung der Bodenfunktion.
- Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen.
- Separate Behandlung von Mutterboden.
- Schutz des kulturfähigen Unterboden durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen verunreinigt werden können.
- Der bei der Erschließung- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebietes einer Wiederverwendung zuzuführen.


5. Es wird empfohlen, für das Sammeln von Regen- und Schmelzwasser Zisternen einzubauen. Hierfür 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.

IV. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	vom	09. Dezember 2003
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	
Vorgezogene Beteiligung der Bürger	am	24.11.2003
Anhörung Träger öffentlicher Belange	vom	14.02.2006 bis 17.03.2006
Feststellung des Entwurfes	am	03.04.2006
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	18.04.2006
	bis	19.05.2006
laut öffentlicher Bekanntmachung Satzungsbeschluss) § 10 BauGB)	vom	06.04.2006
Anzeige (§ 11 BauGB)	am	13.06.2006
	am	14.06.2006
Durch Öffentliche Bekanntmachung der Anzeige	am	14.06.2006
Rechtsverbindlich (§ 12 BauGB)	am	14.06.2006
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am	31.12.2009

Gefertigt: Blumberg, den 13. Juni 2006

Büro für Architektur und Baustatik
Ewald Gut, Freier Architekt
Bregstraße 16
78183 Hüfingen
Tel: 0771/4420; Fax: 0771/13063
e-mail: ewald.gut@architekt-gut.de


 Matthias Baumann
 Bürgermeister