

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Feldbergweg" in Blumberg

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (EGBI. I S. 341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (EGBI. S. 429) (BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 208).
4. §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Bedingungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Für den Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise (eingeschossige Gartenhofhäuser) festgesetzt.
- (2) Die im Bebauungsplan eingetragene Hausgruppe gilt als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und Dachform der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß an beiden Enden der Hausgruppe mindestens 3,00 m betragen. Innerhalb der Hausgruppe gilt § 22 Abs. 3 BauNVO.
- (2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
- (3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstücks) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes keine weitergehenden Abstände vorgesehen sind.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
- (2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 9,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als im Bebauungsplan vorgezeichnet sein. Sie müssen einheitlich gestaltet werden.
- (3) Die Höhe der eingeschossigen Gebäude darf von der Straßenoberkante bzw. vom natürlichen Gelände bis zur Traufe 4,00 m betragen.
- (4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bergseitig nicht mehr als 0,50 m betragen.
- (5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Wenn, bedingt durch die Geländeverhältnisse, unter dem 2. Vollgeschoß (Untergeschoß) ein weiterer Baukörper entsteht, ist diese Gebäudeansicht architektonisch besonders zu gestalten, z. B. durch Natursteinmauerwerk. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.

- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.
- (7) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (8) Die Dachneigung darf bei den Haupt- und Nebengebäuden höchstens 10° (Flachdach) betragen. Es sind bewährte Flachdachkonstruktionen zu verwenden.
- (9) Ein Kniestock ist unzulässig.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude haben sich den Hauptgebäuden nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Die Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachform und Bedachungsmaterial müssen denen der Hauptgebäude entsprechen.
- (3) Nebengebäude dürfen nicht früher als die Hauptgebäude errichtet werden.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit oder ohne Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzugleichen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- (1) Die gesamten auf dem bebaubaren Grundstück anfallenden Abwässer, bestehend aus den häuslichen Abwässern und dem Oberflächenwasser, sind in die städtische Kanalisation einzuleiten. Hierbei sind die Vorschriften der Satzung über den Anschluß an die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Blumberg zu beachten.
- (2) Die für die Abwasseranlage gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 15

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 5 und 6, § 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 dieser Bauvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,--, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 5.000,-- geahndet werden.

Blumberg, den 18.5.1967


(Gerber, Bürgermeister)