

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für das Gewann "Im Tal" in Blumberg

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBAuf vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. 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 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 8 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Beschränkende Festsetzungen gemäß BauNVO erfolgen nicht.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Die zugehörige Grundflächenzahl gilt nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die im Bebauungsplan eingetragenen Hausgruppen sind nur als Vorschläge einer baulichen Nutzung zu betrachten.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze muß mindestens 3,00 m (1 - 2geschossige Gebäude)
4,50 m (dreigeschossige Gebäude) betragen.
- (2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
- (3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstücks) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Baukörper sollen eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
- (2) Die Grundrisse sollen möglichst ein gestrecktes Rechteck bilden.
Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,00 m und bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Die einzelnen Baugruppen sollen einheitlich gestaltet werden.
- (3) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m
bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50 m.
- (4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 1,00 m betragen.
- (5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies nicht im Gestaltungsplan bereits berücksichtigt ist. 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 zu diesen stehen und sich ihnen architektonisch unterordnen.

- (7) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (8) Die Dachneigung darf allgemein höchstens 30° betragen. Die Dachdeckung soll in gedeckten Farben (dunkelbraun, dunkelgrau) gehalten werden. Helle oder grelle Farben sind zu vermeiden.
- (9) Ein Kniestock ist unzulässig.
- (10) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß dann durch liegende Fenster erfolgen.
- (11) Dachaufbauten (Oberlichtbänder, Sheddächer) sind nur bei erdgeschossigen Werkhallen gestattet.

§ 11

Nebengebäude und Abstellflächen

- (1) Die Nebengebäude haben sich den Hauptgebäuden nach Höhe und Umfang unterzuordnen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Dachneigung und Farbe der Dachdeckung sollen denen der Gesamtanlage entsprechen.
- (3) Die notwendigen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Betriebszugehörigen sind auf dem Werkgelände anzulegen. Hierbei sind eventuelle spätere Erweiterungen zu berücksichtigen.

§ 12

Einfriedigungen

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

Gestattet sind:

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern

- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.

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

§ 13

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 Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Vor- und Abstellplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- (1) Die gesamten auf dem bebaubaren Grundstück anfallenden Abwässer, bestehend aus den häuslichen Abwässern, dem Oberflächenwasser und den gewerblichen Abwässern, 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.

§ 15

Abwehr von Arbeitslärm

Unter Bezugnahme auf § 8 der B.N.V.O., dürfen Geräusche und Arbeitslärm folgende maximalen Grenzwerte nicht überschreiten:

in der Zeit von 7.00 bis 19.00	60 DIN - Phon
in der Zeit von 19.00 bis 7.00	45 DIN - Phon

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß diese Grenzwerte nicht überschritten werden. Auf die VDI - Richtlinien DIN 2058 wird hingewiesen.

§ 16

Schutzzone

Die Hochspannungs- Freileitung des Kraftwerkes Laufenburg erfordert einen Schutzstreifen in einer Breite von 2 x 11,00 m gemessen von der Mittelachse des Leitungssystems, also in einer Gesamtbreite von 22,00 m. Dieser Schutzstreifen darf nicht bebaut werden.

§ 17

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Bau-rechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbar-häuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch

entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 18

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.

§ 19

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 20

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 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.