

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

zum Bebauungsplan "In der Weihergrube" in Blumberg

1. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1 - 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung; BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (Bundesgesetzblatt, Teil I. S. 133 ff.)

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung; PlanzV 81)

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GB1. S. 770, ber. GB1. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 22. Februar 1988 (GB1. S. 54)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

§ 2 Ausnahmen

- (1) Von den in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Nutzungen nach den Ziffern 2, 3, 4 und 5 nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung und Schaukästen sind ausnahmsweise nur am Ort ihrer Leistung zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grundflächenzahl sind durch Eintragung im zeichn. Teil Plan 1.1 festgesetzt.
- (2) Die max. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoßrohboden bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut. Darstellung im zeichn. Teil, Plan 1.4 und Regelquerschnitte.
- (3) Zulässig ist ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß geltendes Dachgeschoß. Hierbei muß die Gebäudehöhe 4,00 m betragen. Ausnahmsweise ist ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn gewährleistet ist, daß beide Haushälften in gleicher Geschoßzahl errichtet werden. Hierbei beträgt die zulässige Gebäudehöhe max. 6,00 m.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintragung der Sockelhöhe (SH) im zeichn. Teil, sowie in den Regelquerschnitten des Bebauungsplanes festgesetzt.

Sockelhöhen (SH)
Ok. EG Erdgeschoßrohboden

= 30 cm über Straße, Randstein zum Gehweg für doppel- oder mehrspännige Bebauung, gemessen auf der gemeinsam bebauten Grenze.

§ 6 Garagen

- (1) Die Standorte der Garagen sind mit Ga bezeichnet.
- (2) Garagen außerhalb der im Lageplan 1.1 dargestellten Flächen für Garagenstandorte sind nicht zulässig.
- (3) Die nördliche Außenwand der Garagen ist zwingend auf der nördlichen Begrenzungslinie der ausgewiesenen Garagenstandorte zu errichten. Die Garagenhöhe (gemessen von OK Rohboden Garage bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) muß auf dieser Linie 2,80 m betragen.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Bauweise

Es wird besondere Bauweise gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Je zwei Wohngebäude sind nach Maßgabe des Gestaltungsplanes zu einem Doppelhaus zusammenzufassen. Auf der freien Seite ist dabei ein Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten. Die seitlichen Grenzabstände können mit eingeschossigen Zwischenbauten, die Garagen und Abstellräume enthalten können, geschlossen werden (Kettenbauweise).

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 9 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Satteldach einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der des Doppelpfeiles.
- (2) Die Dachneigung beträgt 40°.
- (3) Dreiecksgaupen und SchlepPGAUPEN nach Darstellung im zeichnerischen Teil, Plan 1.4 in einer Länge von 50 % der Gebäudelänge und einer max. Höhe von 1,25 m in der Fensteranordnung sind zulässig.
- (4) Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- (5) Alle geneigten Dächer sind mit rotbraunem bis braunem Ziegelmaterial einzudecken.

§ 10 Garagen und Stellplätze

Garagen sind mit einem Satteldach einzudecken. Die Dachneigung beträgt 25°. Das Dacheindeckungsmaterial der Garagendächer muß mit dem des Hauptgebäudes übereinstimmen. Die im Lageplan 1.1 mit FD gekennzeichnete Garage ist mit einem Flachdach zu versehen.

§ 11 Grundstücksgestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen zwei Wohngebäuden sind höhenmäßig aufeinander abzustimmen, so daß keine tiefen Einschnitte im Grenzabschnitt entstehen.

§ 12 Baugestaltung

- (1) Fassaden sind in Putz auszuführen. Sichtbare Betonteile sind nur insoweit zulässig, als sie für tragende Bauglieder statisch benötigt werden. Dächer sind mit Dachüberständen von mind. 0,50 m auszuführen.
- (2) Für die Oberflächenbehandlung der Fassaden sind reinweiße Farben nicht zulässig.

§ 13 Einfriedungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen.
- (2) Anstelle von Böschungen können Stützmauern in Sichtbeton oder Naturstein ausgeführt werden. Die Höhe bestimmt das Stadtbauamt.
- (3) Der öffentliche Weg in den südlichen Grundstücksbereichen kann für die Zugänge der Gartennutzungen genutzt werden.

§ 14 Antennenanlagen

- (1) Der Anschluß an die Gemeinschaftsantennenanlage ist vorgesehen. Einzelantennen sind nicht zulässig.

§ 15 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

Blumberg, den **18. 06. 91**



Für den Gemeinderat:

(Stahl, Bürgermeister)