

B a u v e r s c h r i f t e n

der Stadt Blumberg zum Bebauungsplan "Kehr - Ob der Kehr"

Erster Teil: Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) BBR. vom 20. Dezember 1968 (BGBl. 1969 I S. 11)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Hau- leitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts. (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durch- führung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108)
5. §§ 3. Abs. 1, 7, 9, 16 und 111, Abs. 1, 2 der Landesbau- ordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.B.S. 151).

Zweiter Teil: Festsetzungen:

Erster Abschnitt: Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist nach Maßgabe der Vor- schriften der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (Ges.Bl. S. 21) im Bebauungsplan abgegrenzt.

§ 2

Ausnahmen und Befreiung

Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gelten allgemein die Grundsätze des § 31 BBauG. und des § 94 LBO. Im einzelnen sind die Aus- nahmen in Bechn. 2 in den §§ 3, 4 und 8 dieser Vorschriften geregelt.

Zweiter Abschnitt: Besondere Art der baulichen Nutzung

§ 3

Baugebiete

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Baugebiete gegliedert:

Reines Wohngebiet (WR § 3 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

- (2) Soweit im § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (3) Soweit im § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4

Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, wie Geräteschuppen, Gartenlauben usw. sind nicht zulässig.
- (2) Einrichtungen, die zu einem öffentlichen Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen für die Erschliessungsstrassen, Einrichtungen zu einer öffentlichen Parkfläche, Brunnenanlagen und Denkmäler sind im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig.
- (3) Anlagen der Aussenwerbung, Automaten und Schaukästen sind als Ausnahmen zulässig.
- (4) Für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ist, soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, § 14 (2) BauNVO anzuwenden.

Dritter Abschnitt: Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeine Vorschriften

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und, soweit erforderlich, durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschossflächenzahlen sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

(2) Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die mit einem Kreis versehenen Geschosszahlen sind zwingend.

(3) Bei den 3 Punkthochhäusern ist die Zahl der Vollgeschosse für den Mitteltrakt und die Seitentrakte mit einem Geschöß Unterschied zwingend festgesetzt.

Vierter Abschnitt: Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

Als Bauweise ist durch Eintragung in den Bebauungsplan die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

(2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist im Sinne von § 7 (4) LBO als Ausnahme zulässig.
(Gesimse, Dachvorsprünge, Eingänge- u. Terrassenüberdachungen, Türvorbauten, Freitreppen, Untergeschosslichtschächte und kleinere Balkone

bis zu einem Drittel des jeweiligen Grenzabstandes soweit keine Verschattungen der Nachbargebäude auftreten.)

- (3) Weiterreichende Ausnahmen sind nicht zulässig.
- (4) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- (5) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

§ 9

Grenzabstände

- (1) Von den Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben die Grenzabstände nach § 7 LBO sowie die weitergehenden Fenster- und Gebäudeabstände nach den §§ 8 und 9 LBO und deren Sicherung nach § 10 LBO unberührt.
- (2) Überdeckt die überbaubare Grundstücksfläche bei 2-geschossigen Gebäuden mehrere Grundstücksflächen, so ist der kleinste Grenzabstand, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf der Nord- bzw. Ostseite einzuhalten.

Fünfter Abschnitt: Baugestaltung

§ 10

Allgemeine Vorschriften

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Werkstoff, Farbe und Bauteilen zueinander nicht verunstaltend wirken. Sie sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Strassen- und Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

§ 11

Stellung der Gebäude

- (1) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan (Maßstab 1 : 1000) massgebend, der Bestandteil dieser Vorschriften ist.

- (2) Ist im Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, die mehrere Baugrundstücke erfasst, so richtet sich die Stellung der Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nach dem Inhalt des Gestaltungsplanes. Diese Abstände sind zwingend einzuhalten.
- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.
- (4) Für die Sockelhöhen (OK-Rohdecke über Kellergeschoß) sind die Eintragungen in einem Sockelhöhenplan verbindlich.

§ 12

Dächer

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für 2-, 3- und 4-geschossige Wohngebäude Satteldächer vorgeschrieben.
Die Baugrundstücke, auf denen Sattel- bzw. Flachdächer zulässig sind, sind im Gestaltungsplan eingetragen.
- (2) Die Neigungen für Satteldächer sind im Gestaltungsplan festgesetzt.
Satteldächer sind mit dunkel engobierten Dachziegeln, dunkelfarbigem Zementdachsteinen, dunkelfarbigem Asbestzementschieferplatten, Asbestzementwellplatten, Berliner Welle o.ä. zu decken.
- (3) Dachaufbauten sind bei Satteldächern nicht zulässig.
- (4) Die Kniestockhöhe darf bei Wohngebäuden 0,30 m nicht überschreiten.
- (5) Bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Vollgeschossen und den öffentlichen, zentralen Versorgungseinrichtungen (Kindergarten, Altersheim) sind Flachdächer vorgeschrieben.

§ 13

Gestaltung der Punkthochhäuser

- (1) Die Aussenform der Grundrisse und die Fassaden der 3 Punkthochhäuser sind im Sinne des Gestaltungsplanes entscheidend zu gliedern.
- (2) Werden Baukörper mit versetzten Geschossen vorgeschlagen, so ist das dadurch bedingte Sockelgeschoß gestalterisch wie ein Normalgeschoß zu behandeln.

§ 14

Garagen

- (1) Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan und Gestaltungsplan.
- (2) Im Sinne von § 21 a BauNVO Abs. (3), 2 und Abs. (4), 2 werden die Grundflächen und Geschößflächen der Sammelgaragen auf den Grundstücken des östlichen und mittleren Punkthochhauses nicht auf die GRZ und GFZ angerechnet.
- (3) Garagenzeilen sollen gleichzeitig und müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
- (4) Freistehende Garagen sowie Garagenzeilen müssen mit einem Betonflachdach (bis zu max. 2% Gefälle) gebaut werden. Die Geschöshöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
- (5) Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Verkehrsflächen nicht beschützt werden.
- (6) Die Dachfläche über der Sammelgarage nördlich des mittleren Punkthochhauses ist zu begrünen, soweit sie nicht für nachzuweisende Stellplätze erforderlich ist.

§ 15

Einfriedigungen

- (1) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung ist bei zweigeschossigen Wohngebäuden zulässig:
Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug, max. 1,00 m Höhe.
- (2) Bei mehrgeschossigen Wohngebäuden ist eine Einfriedigung nicht zulässig.
- (3) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zu den Verkehrsflächen erfolgt durch Kantsteine im Zuge der Erschließungsmaßnahme.
- (4) Im Gestaltungsplan sind an besonderen Stellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Bepflanzungen vorgesehen.

§ 16

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind, soweit überhaupt notwendig, so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 17

Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Blumberg über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 18

Antennenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

§ 19

Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Blumberg, den -6. Juli 1971

der Gemeinderat



Gerber, Bürgermeister