

Stadt Blumberg
Schwarzwald-Baar-Kreis
-BIBKe690-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Kellen" in Blumberg-Stadt

1. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1 - 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. 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. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs.3 Ziffern 2 - 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gehören, sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1) festgesetzt.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, außer Vollgeschossen, einschl. der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände, nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

§ 5 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (OK Erschließungsgeschoß-Rohboden) kann betragen:

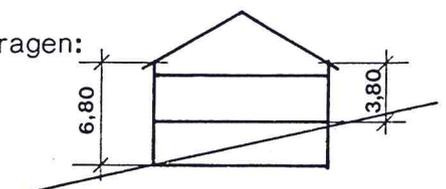
- a) bergseits der Straße max. + 1,20 m
- b) talseits der Straße max. - 1,20 m.

Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der Straße.

§ 6 Gebäudehöhen

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen betragen:

- bergseits - max. 3,80 m
talseits - max. 6,80 m.



Die Gebäudehöhe wird gemessen:

bergseits - von Oberkante Rohboden des unterhalb des Dachraums liegenden Vollgeschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

talseits - von Oberkante Rohboden des untersten Geschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 8 Bauweise

Im zeichn. Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

§ 9 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Hauptfistrichtung entsprechen.

(2) Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfistrichtung zulässig.

§ 10 Garagen

(1) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig (Plan 1.1, zeichn. Teil).

(2) Bei den talseitig der Straße errichteten Gebäuden sind freistehende Garagen unzulässig. Die Garagen sind entweder in das Gebäude zu integrieren und/oder an das Gebäude anzubauen.

§ 11 Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Im zeichn. Teil, Plan 1.1, sind die mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Anlieger belasteten Flächen besonders gekennzeichnet.

§ 12 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im öffentlichen Bereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzbindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- (2) Im öffentlichen und privaten Bereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzgebote für hochstämmige (standortgerechte, heimische) Laubbäume festgesetzt.
- (3) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 13 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichn. Teil) sind mit Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigung beträgt mind. 35° bis max. 45°.
- (3) Geneigte Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln einzudecken.
- (4) Zulässig sind:
 - Stehende Dachgaupen und SchlepPGAUPEN.
 - Den Dachfirst übergreifende Dachflächen.
 - Die Länge der genannten Dachaufbauten und der den Dachfirst übergreifenden Dachflächen dürfen 0,5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Für die vorstehenden Festsetzungen beinhalten die Schnitte A, B, C verbindliche Grenzwerte (Anlage 1).

- (5) Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 0,5 der Gebäudelänge in Anspruch nehmen. Von der freistehenden Giebelwand ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten und an der Traufe müssen durchgehend mindestens 3 Ziegelreihen (Dachpfannen) vorhanden sein.

§ 14 Garagen

- (1) Garagen die bergseits der Erschließungsstraße, außerhalb des Hauptgebäudes in das Hanggelände hineingeschoben werden, sind, soweit der zeichnerische Teil nichts anderes vorsieht,
 - a) mit Humus zu bedecken und zu bepflanzen
oder
 - b) mit Platten zu belegen (Terrasse) und mit Pflanzstreifen zu begrünen.
- (2) Alle übrigen Garagen sind mit Satteldächern zu bedecken. Die Dachneigungen orientieren sich an denen des Hauptdaches.
- (3) Die Befestigung der Garagenvorplätze und Hofflächen ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 15 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche kann erfolgen durch:
 - a) Heckenbepflanzung, max. 1,25 m Höhe
 - b) Heckenbepflanzung, Mauerabschnitte bis max. 3,0 m Länge, max. 1,25 m Höhe
 - c) Holzzaun bis max. 1,25 m Höhe.
- (2) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung sind zulässig:
 - a) Heckenbepflanzung, max. 1,25 m Höhe
 - b) Drahtgeflechte mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,25 m Höhe.
- (3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich die festgelegte Geländeoberfläche.

§ 16 Gemeinschaftsantennenanlage

Außenantennen sind nicht zulässig. Der Anschluß an die Gemeinschaftsantennenanlage der Stadt Blumberg ist möglich.

§ 17 Elektrische Anlagen

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

Hinweise:

(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

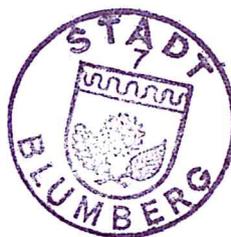
Die Satzungen der Stadt Blumberg über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

(2) Abfallbeseitigung

Abfälle sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu entsorgen. Auf die VwV des UM vom 13.09.1988 über eine Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt wird verwiesen.

(3) Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Blumberg, den **16. 10. 90**



Für den Gemeinderat:

Stahl
Stahl
Bürgermeister