

## **Bebauungsplan "Ob dem Baumgarten, 4. Änderung" Gemarkung Blumberg**

### **Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtliche Grundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)**

##### **1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)**

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **1.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**

Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sind nur bis 20m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB§ 16, § 17 und § 18 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die maximale Trauf- und Firsthöhe dargestellt.

### **2.1 Grundflächenzahl**

0,4 = Grundflächenzahl - siehe Planeinschrieb

### **2.2 Geschossflächenzahl**

0,8 = Geschossflächenzahl - siehe Planeinschrieb

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer maximalen Firsthöhe (FH) und einer maximalen Traufhöhe (TH) festgelegt. - siehe Planeinschrieb.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinungen des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH) zu verwechseln.

Die Traufhöhe ist mindestens für 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten; bei Gebäuden mit Walmdächern jedoch auf mindestens 80% der Gebäudelänge.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)**

### **3.1 Bauweise**

o = offene Bauweise.

a = abweichende Bauweise, es gelten die selben Festsetzungen wie bei der offenen Bauweise, jedoch eine Längenbeschränkung auf 28m.

### **3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,5 m sind.

#### **4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen sind Stellplätze in einer Tiefe von 5m auszuweisen.

Weitere 2 Stellplätze können außerdem auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Tiefgaragen sind auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Soweit im Lageplan Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen festgesetzt sind, sind diese einzuhalten.

Tiefgaragen sind im Bereich der nicht überbaubaren Flächen nur erdüberdeckt (mind. 30 cm) und begrünt zulässig.

Die höchstzulässige GFZ (Geschoßflächenzahl) wird bei der Erstellung von Tiefgaragen entsprechend § 21a Abs. 5 BauNVO erhöht.

#### **5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).**

Die in der Planzeichnung eingetragene Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung) gilt nicht für die Stellung der Garagen bzw. überdachten Stellplätze.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

### 6.1 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind einheimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Pflanzliste).

Der Standort der festgesetzten Bäume darf aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 1,50 m entgegen der Planzeichnung abweichen.

Auf den mit pfg bezeichneten Flächen sind Grünflächen mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu pflanzen (siehe Pflanzliste) und dauerhaft zu unterhalten.

Die als öffentliches Grün und Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (siehe Pflanzliste).

### 6.2 Pflanzliste

#### 1. Großkronige Bäume (Stn.mindst. 18/20)

Quercus robur	= Stieleiche
Quercus petraea	= Traubeneiche
Acer platanoides	= Bergahorn
Tilia cordata	= Winterlinde
Tilia platyphyllos	= Sommerlinde
Fraxinus excelsior	= Esche
Prunus avium	= Vogelkirsche
Carpinus betulus	= Hainbuche
Ulmus glabra	= Bergulme
Betula pendula	= Hängebirke
Populus tremula	= Zitter-Pappel

#### 2. Kleinkronige Bäume (Stn.mindst. 12/14)

Acer campestre	= Feldahorn
Sorbus aria	= Mehlbeere
Sorbus aucuparia	= Eberesche
Crataegus laevigata	= Rot-Dorn
Pyrus communis	= Wildbirne
Frangula alnus	= Faulbaum

### 3. Obsthochbäume

Prunus avium = Vogelkirsche  
Pyrus communis = Wildbirne

Lokalübliche Sorten wie z.B.:

Blumberger Langstiel  
Dürbheimer Sämling  
Schweizer Glockenapfel  
Jakob Fischer  
Brettacher Sämling  
Junkerbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Oberösterreichischer  
Gellerts Butterbirne  
Hauszwetsche

### 4. Feldgehölzstreifen

Amelanchier ovalis	= Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	= Roter Hartriegel
Corylus avellana	= Haselnuß
Euonymus europaeus	= Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	= Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	= Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	= Rainweide
Hedera helix	= Efeu
Prunus spinosa	= Schlehe
Rhamnus catharticus	= Kreuzdorn
Sambucus racemosa	= Trauben-Holunder
Viburnum lantana	= Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	= Gewöhnlicher Schneeball
Ribes alpinum	= Berg-Johannisbeere
Rosa arvensis	= Kriechende Rose
Rosa canina	= Hundsrose
Rosa rubiginosa	= Weinrose
Rubus saxatilis	= Steinbeere
Rubus idaeus	= Himbeere
Rubus fruticosus	= Echte Brombeere
Rubus caesius	= Kratzbeere
Clematis vitalba	= Wilder Wein

## **7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum zur Einhaltung des Lichtraumprofils (s. Systemskizze) ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten. Dieser Sicherheitsraum darf nicht mit Nebenanlagen überbaut und nicht bepflanzt werden.

## **8. Sichtdreiecke**

Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen nicht mit Nebenanlagen, Stellplätzen überbaut und nicht sichtbehindernd bepflanzt werden.

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtliche Grundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

#### 1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

##### 1.1.1 Dachform

Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden müssen als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Zeltdach ausgebildet werden (siehe Planeinschrieb).

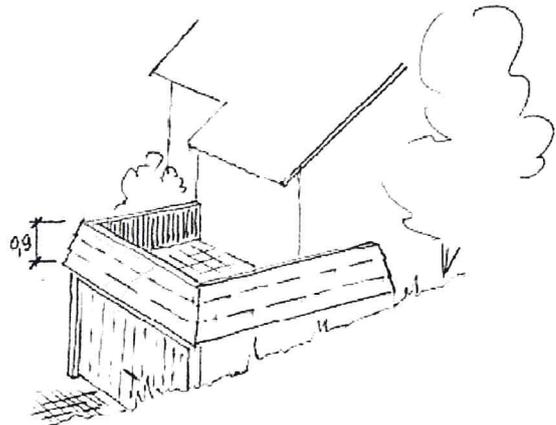
##### 1.1.2 Dachneigung

Die Neigung der Hauptdachflächen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. Doppel- / Reihenhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

##### 1.1.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den im Plan angegebenen Dachformen zulässig.

Die Dachneigung der Garagen und überdachten Stellplätze kann von der des Hauptgebäudes abweichen.

Wird die Garage mit einer Dachterrasse ausgebaut, ist diese mit einer Dachaufkantung (Attika) entsprechend der nebenstehenden Skizze auszuführen.



Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung von  $0^\circ$  bis max.  $10^\circ$  sind nur zulässig, wenn sie extensiv bepflanzt werden (Dachbegrünung).

## **1.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Dachflächen, die am First versetzt sind, werden bei Satteldächern bis zu 1,20 m Höhenversatz zugelassen (siehe Planeintrag).

Dachaufbauten und Dachgauben sind nach den Vorgaben der beiliegenden Systemskizze im Bebauungsplan zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

## **2. Fassadengestaltung**

Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

## **3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **4. Stützmauern (§ 50 Abs. 1 Nr. 47 LBO)**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als begrünbare Betonelemente zulässig.

## **5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Zulässig sind Naturhecken und Holzlattenzäune bis auf eine Höhe von 0,9 m. Maschendrahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie zur Straßenseite hin eingegrünt sind und 0,9 m Höhe nicht überschreiten. Die vorgenannten Höhen beziehen sich auf die Straßenoberkante. Die Höhe von Naturhecken sind entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz von Baden – Württemberg einzuhalten.

## **6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Flächen vor Garagen und überdachten Stellplätzen sind hierbei mit anzurechnen.

## **7. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

## **8. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 350 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 kleinkroniger, einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

## **9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

## **10. Grundstücksentwässerung**

Niederschlagswasser soll, soweit möglich auf dem Grundstück versickert werden. Hierbei sind die Vorgaben des ATV Arbeitsblattes A138 zu berücksichtigen.

### III. Hinweise

1. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg wie folgt zu verfahren:

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis unverzüglich anzuzeigen; er hat die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

2. Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 unverzüglich bekanntzugeben. Dies gilt ebenfalls, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten  
Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis -Amt für Wasser- und Bodenschutz- sofort zu verständigen.

4. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes vom 24.06.1991 (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten:

- Die Versiegelung ist gemäß § 1a(1) BauGB und § 4 (2) BodSchG auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, unversiegelte Pflaster, Schotterrasen) sind auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können, aufzubringen.
- Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen (Planung der Baustraßen dort, wo später befestigte Flächen sind; später nicht befestigte Flächen sollen möglichst wenig befahren werden; Erdarbeiten nur auf gut abgetrockneten und bröseligem Boden durchführen etc.).
- Separate Behandlung von Mutterboden, d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht.
- Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten. Dazu sollte ein Massenausgleich über die Festlegung der Erdgeschoßhöhe im BPL bzw. infolge von Geländemodellierungen im Plangebiet erarbeitet werden (Festsetzung nach § 74 Abs.3 Nr.1 LBP).
- Durch (Flach-) Dachbegrünung, z.B. auf Garagenflächen, sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

6. Alle häuslichen Abwässer aus dem Plangebiet sind in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Stadt Blumberg abzuleiten.
7. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist. Ist dies nicht der Fall wird eine eigene Hebeanlage für den jeweiligen Bauplatz benötigt.
8. Die im Planeinschrieb mit „Heban“ gekennzeichneten Flächen können die Kellergeschosse nicht im natürlichen Gefälle entwässern. Zur Entwässerung sind Hebeanlagen zu bauen.
9. Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen können Zisternen eingerichtet. Teiche sind generell zulässig. Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im häuslichen Bereich verwendet werden.  
Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Blumberg einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen.

#### IV. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	vom 25.02.2003
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 06.03.2003
Feststellung des Entwurfs	am 17.02.2004
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 01.03.2004 bis 02.04.2004
laut öffentlicher Bekanntmachung Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	von 19.02.2004 am 18.05.2004
Öffentliche Bekanntmachung der Anzeige	am 19.05.2004
Rechtsverbindlich (§ 10 BauGB)	am 19.05.2004
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am 31.12.2007

Gefertigt: Blumberg, den 18.05.2004

#### PS – Planungsgruppe Städtebau

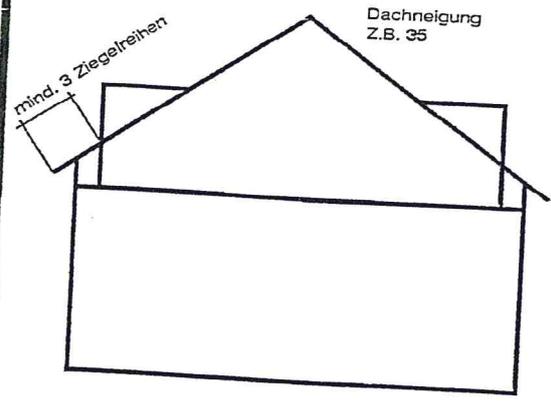
Uchbahnstr. 12, 78176 Blumberg  
Tel.: 07702/4396-0 Fax: 07702/4396-33

Blumberg, den 18.05.2004

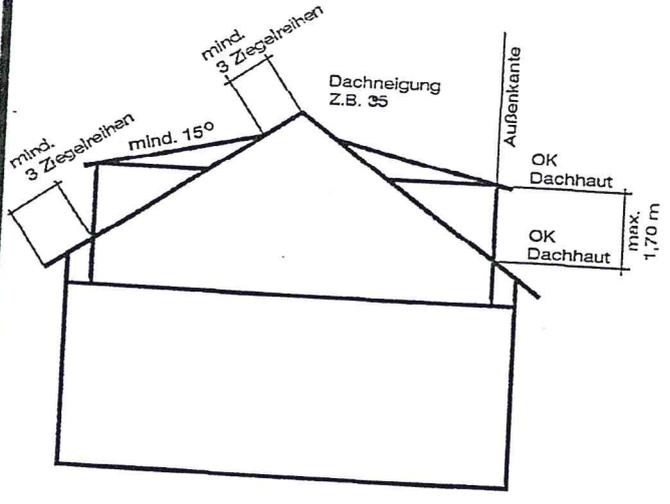
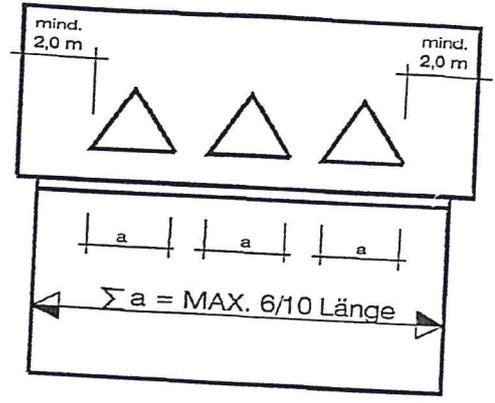
Für den Gemeinderat

  
\_\_\_\_\_  
Baumann  
Bürgermeister

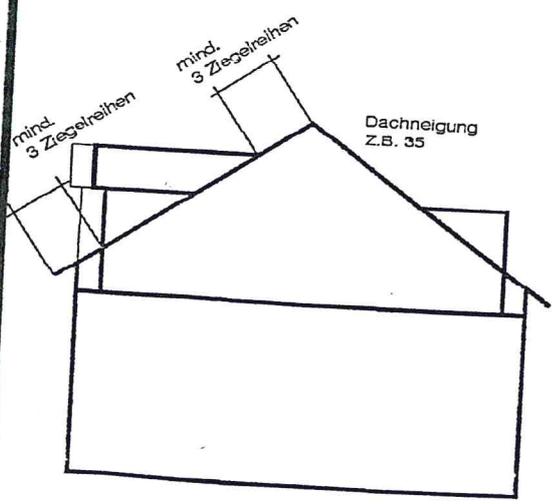
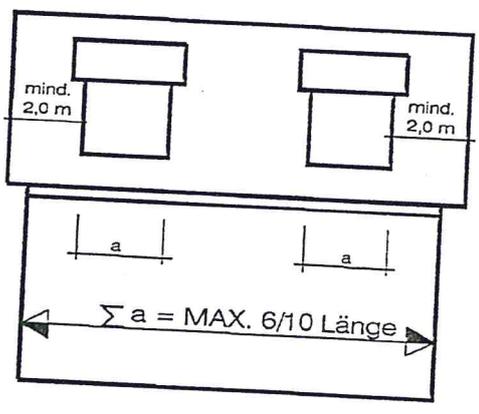
# SYSTEMSKIZZEN



DACHGAUPE



SCHLEPPGAUPE



ZWERCHGIEBEL / - HÄUSER  
 DACHGAUPEN

