

19.10.1993/26.10.1993/09.11.1993/23.11.1993/22.03.1994/127textt  
Landkreis Schwarzwald-Baar  
Stadt Blumberg

## **BEBAUUNGSPLAN "OB DEM BAUMGARTEN"**

### **Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

#### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- a) § 9 Abs. (1) und (7) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- b) §§ 1-13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, BGBl. 1, S. 132.

#### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (3) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach

- a) der Traufhöhe (TH) und
- b) der Firsthöhe (FH).

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgelegten Bezugsebene B (siehe Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand.

Die Traufhöhe ist mindestens für  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge einzuhalten; bei Gebäuden mit Walmdächern jedoch auf mindestens 80 % der Gebäudelänge.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der festgelegten Bezugsebene B (siehe Planeintrag) und dem Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut.

### **1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB); § 12 (6) BauNVO, §21a (5) BauNVO**

Oberirdische und überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Weitere 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.

### **1.4 NEBENANLAGEN (§ 14 (1) BauNVO)**

Nebenanlagen sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, in den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Pergolen, Gebäude bis 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum sind zulässig.

Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.

### **1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die in der Planzeichnung eingetragene Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung) gilt auch für die Stellung der Garagen bzw. Carports wenn nichts anderes festgesetzt ist.

### **1.6 PFLANZGEBOT: ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind einheimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzgebote werden differenziert durch großkronige (pfg 1), kleinkronige (pfg 2) und Obsthochstämmen (pfg 3). Sie werden im Grünordnungsplan (GOP) dargestellt (siehe Pflanzliste GOP).

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

Auf den mit pfg und pfb bezeichneten Flächen sind Grünflächen mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu pflanzen (Pflanzgebot pfg 4, siehe Pflanzliste GOP) und dauerhaft zu unterhalten. Der fußläufigen Erschließung der Grundstücke dienenden Wege sind bis 1,00 m Breite zulässig.

Die als öffentliches Grün ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Pflanzgebot pfg 5, siehe Pflanzliste GOP).

Ein schmaler Altgrasstreifen entlang des westlichen und nördlichen Randes des Wirtschaftsweges "Eichberg" ist anzulegen und durch gesteuerte Sukzession zu unterhalten (Pflanzgebot pfg 6, siehe Pflanzliste GOP).

## **1.7 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)**

Die vorhandenen Feldgehölze sind zu schützen und zu unterhalten.

## **1.8 FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden (s. Systemskizze auf Lageplan zum Bebauungsplan).

Die im Grünordnungsplan besonders gekennzeichneten Platz- und Wegflächen sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (6) LBO)**

### **2.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG (§ 73 (1) LBO)**

Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach: Die Eintragungen beziehen sich auf die Sparrenneigung.

Garagen und überdeckte Stellplätze sind entweder unter das Hauptdach einzubeziehen oder mit Satteldach zu errichten.

Die Dachneigung ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan auszuführen.

Ausnahmsweise sind Garagen und überdeckte Stellplätze mit einer flacheren Dachneigung zulässig ( $0^\circ$  bis max.  $10^\circ$ ), wenn sie erdüberdeckt und extensiv bepflanzt sind (Dachbegrünung).

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

## **2.2 DACHGESTALTUNG UND DACHAUFBAUTEN (§ 73 (1) 1 LBO)**

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

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel sind zusammengerechnet bis zu 50 % der Gebäudelänge zulässig. Diese Festsetzung gilt für jede Traufseite. Der Abstand zur Giebelwand und zum First darf jeweils 0,90 m nicht unterschreiten (siehe Schemazeichnung auf Bebauungsplan).

Bei Dachneigungen von  $22^\circ$  bis  $28^\circ$  sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht erlaubt; auf max. 20 % der größten abgewinkelten Gebäudelängen darf der First bei Walmdächern und Satteldächern bis zu 3,0 m höher als die festgesetzte Fristhöhe gesetzt werden. Diese 20 % sind nur zusammenhängend zulässig.

## **2.3 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 73 (1) 4 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **2.4 STÜTZMAUERN (§ 73 (2) 1 LBO i.V.m. § 52 (1) 27 LBO)**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind - soweit nicht im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen - unzulässig.

## **2.5 EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 (1) 5 LBO)**

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur lebende Einfriedigungen in der Art von Feldhecken, Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

## **2.6 STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE UND GARAGENVORPLÄTZE (§ 73 (1) 5 LBO)**

Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

## **2.7 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 73 (1) 5 LBO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum oder 10 einheimische Felgehölze (siehe Pflanzliste GOB) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Obstbäume werden angerechnet.

Entlang von öffentlichen Straßen und Wege sind die nicht überbaubaren Grundstücksteile als Vorgärten anzulegen. Funktionell erforderliche Flächen für Zufahrten und Zuwege sind zulässig.

## **2.8 HINWEISE**

2.14.1 Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.

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

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2.14.3 Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.

2.14.4 Der Bau von Zisternen ist zulässig.