

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO i.d.F. vom 15. Sept. 1977) BGBl. I S. 1763)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.6.72 (Ges. BL. S. 352)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet beinhaltet:

- (a) allgemeines Wohngebiet (WA)
- (b) Mischgebiet (MI)
- (c) "Fläche für den Gemeinbedarf" (Post)

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Ausnahmen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) Bau NVO genannten Ausnahmen zulässig.
- (2) Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 (3) genannten Ausnahmen nicht zulässig.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Bau NVO sind sowohl innerhalb wie ausserhalb der bebauten Grundstücksfläche zulässig, wenn sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Nebenanlagen § 14 Abs. 2 sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) die Höchstwerte der Grund- u. Geschossflächenzahl sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelung nach § 17 (5) Bau NVO sind nicht festgesetzt.

§ 5 Garagen und Gemeinschaftsgaragen

- (1) Lage und Stellung von Garagen und Gemeinschaftsgaragen

richten sich nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil im Bebauungsplan.

- (2) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben Grundflächen von Garagen, die 0.1 der Flächen des Baugrundstückes überschreiten unberücksichtigt, soweit der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes dies vorsieht. (§ 21 a (3) BauNVO)

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Baugrenzen, die nach Vollgeschossen unterschiedlich festgesetzt sind, sind im Bebauungsplan besonders kenntlich gemacht.
- (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist im Sinne von § 7, Abs. 6 und 7 LBO als Ausnahme zulässig.
- (3) Die Sockelhöhen richten sich nach den gebauten Strassen und Wegen und sind jeweils in Verbindung mit dem Stadtbauamt festzusetzen.

§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BBauG)

- (1) Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im WA-Gebiet.
- (2) Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO im MI-Gebiet.

§ 8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes besonders ausgewiesen.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil-allgemeines Wohngebiet (WA) Darstellung in den Gestaltungsplänen (Plan 2, Plan 2a) des Bebauungsplanes sind mit Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeiles. Die Dachneigung ist von 22-30 Grad zulässig. Hierbei sind besonders die Varianten des Gestaltungsplanes zu beachten.
- (2) Im Mischgebiet (MI) sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10 Grad zulässig. Ferner besteht die Möglichkeit zur Andeutung eines Daches eine ATTIKA bis 1.50 m Höhe mit einer Neigung von 60 - 90 Grad anzuordnen.
- (3) Satteldächer sind mit dunkelengobierten Dachziegeln, dunkelfarbigem Zementdachsteinen, dunkelfarbigem Asbestschieferplatten zu bedecken.

§ 10 Garagen

- (1) Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagenzeilen sind mit einem Flachdach (max. 2% Gefälle) zu überdecken.
- (2) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

(3) Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

§11 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen über eine Höhe von 0.80 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten.

§12 Einfriedungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen.
- (2) Als rückwärtige und seitliche Einfriedung sind zulässig:
 - a) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1.00 m Höhe.
 - b) Heckenbepflanzung, max. 1.00 m Höhe.
 - c) Holzzaun als Jägerzaun oder ähnliches.
 - d) Andere Einfriedungen können durch die Stadt Blumberg zugelassen werden.

§13 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Aufschüttungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind, soweit überhaupt notwendig, so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nur unwesentlich beeinträchtigt werden.
- (2) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§14 In den Fällen, in denen bei unterschiedlichen Geschößzahlen an den Grundstücksgrenzen (geschlossene Bauweise) Giebelwände sichtbar bleiben, sind diese wie Fassaden zu gestalten.

Die Vorschriften, die für Brandwände gelten, werden hiervon nicht beeinflußt.

Freistehende Grenzwände sind entsprechend den übrigen Gebäudeseiten zu verputzen oder zu verkleiden.

§15 Gemeinschaftsantennenanlage

Einzelantennen auf Gebäuden sowie Aussenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

7712 Blumberg, den 28. 8. 79

Der Gemeinderat:



Gerber
(Gerber, Bürgermeister)