

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Steigäcker" in Blumberg-Stadt

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1 - 2 a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dez. 1976 (BGBl. I S. 3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1977) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).

§ 1 Abs. 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18. Dez. 1979 (GBL. 1980, S. 42).

§§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (GBL. S. 352), geändert durch Gesetz vom 12. Febr. 1980 (GBL. 1980, S. 116).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als WR-Gebiet (§ 3 BauNVO) und WA-Gebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

- (1) Im WR-Gebiet sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Im WA-Gebiet sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 3 - 6 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten, Schaukästen und Geräteschuppen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen, die zu einem öffentlichen Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen zu einer öffentlichen Platz- und Parkfläche sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 5 Garagen und Gemeinschaftsgaragen

- (1) Lage und Stellung von Garagen und Gemeinschaftsgaragen richten sich, soweit dargestellt, nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.
- (2) Ausgenommen von der Festsetzung nach § 5 (1) sind die überbaubaren Grundstücksflächen, für die über die Lage und Stellung der Garagen keine besonderen Festsetzungen gemacht sind.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die Sockelhöhen für alle Gebäude richten sich nach den fertiggebauten Straßen und Wegen und werden in einem getrennten Sockelhöhenplan festgesetzt.

§ 7 Bauweise

- (1) Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet.
- (2) Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, es sind nur Doppelhäuser zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet.
- (3) Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet.

§ 8 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind

- (1) Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes besonders gekennzeichnet.
- (2) Die Geh- und Leitungsrechte nördlich der Planstraße CDE sind zugunsten der Oberlieger festgesetzt.
- (3) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Grundstücken der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze nördlich der Planstraße FHJ sind zugunsten der Garageneigentümer und eines Oberlieggers festgesetzt.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im öffentlichen Bereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzgebote für hochstämmige Bäume festgesetzt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue hochstämmige Bäume zu ersetzen.
- (3) Auf jedem privaten Baugrundstück ist je vollendete 400 qm Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Eingezeichnete Baumstandorte sind verbindlich, eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungsstrassen oder Einfahrten erfordern.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 10 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit einem Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigungen betragen 25 - 35 °. Die Gebäudehöhe beträgt max. 3,25 m. Bei Doppelhäusern kann die bergseitige Gebäudehöhe als Ausnahme bis max. 4,10 m betragen. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.
- (3) Dachgaupen im herkömmlichen Sinn sind aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen. Zugelassen sind:

Dacheinschnitte (Negativgaupen), soweit sie nicht mehr als 4/10 der Gebäudelänge einnehmen, von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird und an der Traufe mindestens drei Ziegelreihen (Dachpfannen) durchgehend vorhanden sind.
- (4) Geneigte Dächer sind mit dunkelfarbigem Dachziegeln, Zementdachsteinen oder Asbestzementschiefer- und Wellplatten einzudecken.
- (5) Dachneigungen, Dachgesimse und Dachdeckungs-material müssen bei Doppelhäusern einheitlich sein.

§ 11 Garagen

- (1) Freistehende Garagen und Doppelgaragen sind mit einem Flachdach (max. 2 % Gefälle) zu überdecken. Die Geschöshöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Sichtbare Flachdächer sind zu bekiesen.
- (2) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
- (3) Vor jeder Garage ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 m anzuordnen, soweit der zeichnerische Teil nichts Abweichendes vorsieht. Abschränkungen sind nicht zugelassen.

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

§ 12 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen nach § 89 Abs. 1 Ziff. 31 a LBO sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- (2) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen.
- (3) Im Vorgartenbereich sind Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.
- (4) Außerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedigungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Als Materialien sind zu verwenden:
 - a) grauer Maschendraht oder Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug
 - b) Heckenbepflanzung
 - c) Holzzäune als Jägerzaun oder ähnliches.

§ 13 Grundstücksgestaltung

- (1) Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Abtragungen und Aufschüttungen für andere Zwecke sind außerhalb der Baubereiche nicht zulässig.
- (2) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von den Angrenzern zu dulden. Anstelle von Böschungen können die Angrenzer auf eigene Kosten auch Stützmauern bis 1,20 m Höhe erstellen.
- (3) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (4) Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten. Notwendige Abgrabungen für ausreichende Sichtverhältnisse sind zu gestatten.

§ 14 Fassadengestaltung

Es sind keine reinweißen Fassadenflächen zulässig.

§ 15 Gemeinschaftsantennenanlage

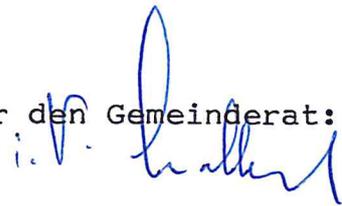
Wohngebäude müssen an die Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen werden. Einzelaußenantennen und sonstige Gemeinschaftsaußenantennen sind unzulässig.

§ 16 Elektrische Anlagen

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

Blumberg, den 16. Juni 1981

Für den Gemeinderat:



.....
(Mattegit, Bürgermeisterstellvertreter)

Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,
mit Verfügung vom **27. Aug. 1981**
Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
— Untere Baurechtsbehörde —

