

BEGRÜNDUNG

Der Gemeinderat der Stadt Blumberg hat in einer Sitzung vom 09. Dezember 2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tevesstraße Nord“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Tevesstraße Nord ist seit 1978 rechtskräftig.

In der Vergangenheit wurden vermehrt Bauanträge für Um- bzw. Erweiterungsplanvorhaben eingereicht, die den Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne nicht entsprochen haben und auch nicht über die Erteilung von Befreiungen genehmigt werden konnten, da die Abweichungen wesentlich waren und hierdurch die Grundzüge der Planung berührt wurden.

Dieses betraf insbesondere die Dachformen, Traufhöhen, die Dachaufbauten sowie die Vollgeschosse im Bereich der geplanten Um- bzw. Anbauten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll den Wünschen und Vorstellungen der Grundstücksbesitzer im Hinblick auf weitere, den heutigen Anforderungen entsprechende Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten Rechnung getragen werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet, gemischt mit Doppelhaus und Hausgruppen genutzt. Die vorhandenen Erschließungsstraßen bleiben unverändert.

3. Beschreibung des Bestandes

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes werden als vorhandene Wohnbebauung genutzt. Die an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen auf der Nordseite sind als Gewerbegebiet ausgewiesen.

4. Innere Erschließung und Anbindung an das örtliche Straßennetz

Die innere Erschließung und die Anbindung an das örtliche Straßennetz bleibt unverändert.

5. Bauliche Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Es besteht aus Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen in verschiedenen Größen und Abmessungen.

Die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten sind durch die Eintragung von Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude erfolgt als 2-geschossige Bebauung mit dem Hinweis auf die Traufhöhen im Planbeschrieb. Die Traufhöhe bezieht sich auf Erdgeschoss-Fertigfußboden AK Wand bis OK-Dachhaut. Die Festsetzung der Geschossanzahl und Traufhöhen ist bewusst gewählt, damit sich das Plangebiet hauptsächlich im Bereich der Erweiterungen und Anbauten an die bestehende Bebauung auf der Südseite einfügt und der bauliche Charakter der Tevesstraße erhalten bleibt.

Die Eintragungen in den Regelschnitten 1.0 – 2.0 sind Gestaltungsvorschläge, die verbindlich eingehalten werden müssen.

Sofern in einer Doppelhaus oder Hausgruppe noch keine Erweiterung oder Anbau-Maßnahme durchgeführt wurde muss die Erweiterung und bauliche Gestaltung wie in den Regelschnitten eingetragen für jede Doppelhaus- oder Hausgruppe eingehalten werden. Die Übernahme der vorhandenen Traufhöhen von bereits erfolgten Anbauten ist zwingend vorgeschrieben.

Straßenseitig muss das einheitliche Bild der bisherigen Bebauung unverändert und somit erhalten werden.

Kleinere Dachgauben wie in der bisherigen Bebauung vorhanden können bei einer Baumaßnahme eingeplant werden. Die Dachgaubengröße darf 50% der Dachlänge und 1,40 m sichtbare Höhe nicht überschreiten. Von Außenkante Wand bzw. Gebäudetrennwand auf der Gebäudelängsseite ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

Als Dachformen für den Anbaubereich sind die Regelschnitte 1.0 bis 2.0 verbindlich. Für Balkone ist eine Überschreitung der Baugrenze von max. 2,00 m zulässig.

Bei den freistehenden PKW-Garagen sind Satteldächer, Walmdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 – 45 ° vorgesehen.

Die Ausführung von Flachdächern ist zugelassen.

6. Ökologie und Ausgleich gemäß § 1a BauGB

Die Erschließung, die vorhanden ist und nicht verändert wird stellt keinen weiteren Eingriff in die Natur dar.

Die Ausweitung der Baugrenzen ist geringfügig.

Die Siedlungshäuser befinden sich auf großflächigen begrünten Grundstückstücken mit umfangreichen floristischem Bestand der durch die geplante Erweiterungsmöglichkeiten nur ganz geringfügig verändert wird.

Aus diesen Gründen sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Für das gesamte Plangebiet werden keine zusätzlichen Maßnahmen für die Entwässerung und Wasserversorgung erforderlich, da dieselben vorhanden sind.

Der vorhandenen Mischwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert.

Die Frischwasserversorgung ist ebenfalls über das bestehende Frischwasserversorgungsnetz gewährleistet.

8. Emissionen, Geologie, Infrastruktur

Aufgrund der Änderungen im Plangebietes sind keine wesentlichen größere Veränderungen der Emissionswerte und der Geologie zu erwarten.

Ebenso bleibt auch die vorhandene Infrastruktur unverändert.

9. Altlasten, Archäologische Funde

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Ergeben sich aufgrund der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, Bereiche in der Altlasten und historische Fundstellen zu erwarten sind, so werden diese Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Werden bei den Aushub- oder evtl. Abbrucharbeiten, Altlasten oder archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

Aufgestellt: Blumberg, den 13. Juni 2006

Büro für Architektur und Baustatik
Ewald Gut, Freier Architekt
Bregstraße 16
78183 Hüfingen
Tel: 0771/4420; Fax: 0771/13063
e-mail: ewald.gut@architekt-gut.de



Matthias Baumann
Bürgermeister