

BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Vor Weiden"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.76 (BGBl. I S.2256) i.V.m. § 1 Abs. 1 und 2 des Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BBauG vom 18.8.76 (BGBl. I S.2221).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1968 -) i.d.F. vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. 1969 I S. 11)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208), zuletzt geändert durch VO vom 30.1.1973 (Ges. Bl. S. 19)
5. §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 352).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Besondere Art der baulichen Nutzung  
Das Planungsgebiet ist als WR- und WA-Gebiet festgesetzt. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.
- § 2 Ausnahmen
- (1) Im WR-Gebiet sind die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
  - (2) Im WA-Gebiet sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen zulässig.
  - (3) § 3 (3) BauNVO ist somit gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - (4) § 4 (3) BauNVO ist somit gemäß § 1 (4) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet zulässig.
- (2) Einrichtungen, die zu einem öffentlichen Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen zu einer öffentlichen Parkfläche sind zulässig.
- (3) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschossflächenzahlen sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 5 Garagen und Gemeinschaftsgaragen

- (1) Lage und Stellung von Garagen und Gemeinschaftsgaragen richten sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- (2) Ausgenommen von der Festsetzung nach § 5 (1) sind die überbaubaren Grundstücksflächen, für die über die Lage und Stellung der Garagen keine besondere Angaben gemacht sind.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche ist die Einbeziehung von Flächenanteilen außerhalb des Baugrundstücks nach § 21 a (2) BauNVO durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt.
- (4) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben Grundflächen von Garagen, die 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschreiten, unberücksichtigt, soweit der Bebauungsplan 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) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (4) Die im Sockelhöhenplan (Plan 1.3) eingetragenen Festsetzungen der Höhenlage der baulichen Anlagen gelten für die Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bezogen auf Normal Null (NN).  
Zulässig ist eine Toleranz von  $\pm 20$  cm.  
Für Terrassenhäuser gilt statt Oberkante Erdgeschoß-Rohboden die Oberkante des Garageschoß-Rohbodens.



§ 7 Bauweise

(1) Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

(2) Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser bis je 50 m Länge zulässig.

Im Bebauungsplan mit  gekennzeichnet.

(3) Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Hausgruppen bis je 50 m Länge zulässig.

Im Bebauungsplan mit  gekennzeichnet.

§ 8 Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind  
Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, sind im Plan besonders gekennzeichnet.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Dächer

(1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im Bebauungsplan) sind mit Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeiles.

(2) Für Dachneigungen und für Gebäudehöhen sind die Eintragungen in den Regelschnitten 3.1 und 3.2 verbindlich. Bei Dachneigungen ist eine Toleranz von  $\pm 3^\circ$  zulässig. Die Angaben der Gebäudehöhen gelten als Höchstwerte. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.

Für Terrassenhäuser gilt statt Oberkante Erdgeschoß-Rohboden die Oberkante Rohboden des letzten unter dem Dachgeschoß liegenden Vollgeschosses.

(3) Bei den Hausgruppen südlich der Planstraße: Kehre/D sind Satteldächer oder Satteldächer mit Flachdächer kombiniert (SD/FD, alternative Gestaltungslösung) zulässig. Die Gebäude der Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachgestaltung haben.

- (4) Satteldächer sind mit dunkelengebäurten Dachziegeln, dunkelfarbigen Zementdachsteinen, dunkelfarbigen Asbestzementschieferplatten zu bedecken.
- (5) Dachaufbauten sind nicht zulässig. Zulässig sind Dachfenster und Negativ-Dachausbauten.
- (6) Dachneigungen, Dachgesimse und Dach-eindeckungsmaterial müssen bei Doppelhäusern und Hausreihen einheitlich sein.

§ 10 Garagen

- (1) Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagenzeilen sind mit einem Flachdach (max. 2% Gefälle) zu überdecken. Die Geschosshöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind überdeckte Garagen.
- (2) Sichtbare Flachdächer sind zu bekiesen.
- (3) Überdeckte Garagen sind mit Humus zu überdecken und anzupflanzen oder mit Platten zu belegen und mit Pflanzbeeten zu begrünen.
- (4) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
- (5) Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

§ 11 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen, soweit keine Stützmauern notwendig sind.
- (2) Notwendige Stützmauern als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in Sichtbeton oder Sichtmauerwerk auszuführen. Ihre Höhe bestimmt das Bürgermeisteramt - Stadtbauamt.
- (3) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung ist zulässig:
  - a) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,0 m Höhe.
  - b) Heckenbepflanzung, max. 1,0 m Höhe.
  - c) Holzzaun als Jägerzaun oder ähnliches.

§ 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

§ 13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im öffentlichen Bereich sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.
- (2) Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein Baum anzupflanzen.
- (3) Zwischen den beiden westlichen Terrassenhäusern sind 5 großkronige Bäume zu pflanzen. Im Bereich entlang der östl. Grenze des Plangebietes zwischen Kehre und nordöstl. Bebauungsplangrenze sind gruppenweise mindestens 10 großkronige Bäume zu pflanzen.

§ 14 Gemeinschaftsantennenanlage

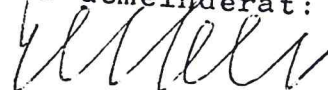
Einzelantennen auf Gebäuden sowie Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

§ 15 Elektrische Anlage

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

Blumberg, den 12.04.1977

Der Gemeinderat:



(Gerber, Bürgermeister)