

Schwarzwald-Baar-Kreis  
Stadt Blumberg  
Gemarkung Fützen

## Bebauungsplan „Im Bohl“

### Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1, S. 466).

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Folgende im allgemeinen Wohngebiet § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3 und § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen dargestellt.

### 2.1 Grundflächenzahl

0,4 = Grundflächenzahl, siehe Planeinschriebe

### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

I, I+UG = maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach den Festsetzungen der LBO, siehe Planeinschriebe


### 2.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der maximalen Gebäudehöhe (Hmax) entsprechend den Planeinschrieben und Schemazeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

Die maximale Gebäudehöhe wird über der festgesetzten Bezugsebene (B) festgelegt.

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinungen des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie muß nicht identisch sein mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH). Diese können bei Einzelbauvorhaben abweichend bis max. 0,5m über oder unter der angegebenen Bezugsebene festgelegt werden, sofern Hmax nicht überschritten wird.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

 = offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Es gilt: die maximale Größe eines Gebäudes wird beschränkt auf 18,0 m in der Breite und 14,0 m in der Tiefe.

Die Mindestgrundfläche eines Gebäudes beträgt 70 m<sup>2</sup>.

## 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB); § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Üst) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich ist pro Grundstück 1,0 weiterer nicht überdachter Stellplatz außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Auf den straßenseitigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Grundstück ist eine zulässige Nebenanlage bis 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Nebenanlagen unzulässig.

**6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Siehe Planeinschrieb.

Nebenfirste sind bis zu 2/3 Länge des Hauptgebäudes zulässig.

Abweichungen von der Hauptgebäuderichtung sind bis 30° zulässig.

**7. Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**pfg Pflanzgebot für Streuobstbäume, Laubbäume und Sträuchergruppen**

Auf den so ausgewiesenen Flächen sind Streuobstbäume und heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist der Bestand möglichst zu erhalten und mit zu integrieren. Die Maßnahme dient der Aufwertung des neuen Wohngebiets und dem Ausgleich.

Bei Abgang oder Schädigung des Baumbestandes z.B. durch Naturgewalten, Überalterung, Schädlingsbefall usw., sind die Bäume zu ersetzen.

Entsprechend II 1.5 sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> 2 großkronige Bäume zu pflanzen.

Für das Pflanzgebot werden folgende Gattungen und Arten festgesetzt:

### **Pflanzliste (Beispiele)**

#### Bäume

Spitzahorn  
Bergahorn  
Gewöhnliche Esche  
Traubenkirsche  
Sommerlinde  
Obstbäume von örtlicher Bedeutung

#### Sträucher

Haselnuß  
Hartriegel  
Heckenkirsche

### **Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Einzelbäumen und zusätzlich mit einer Bepflanzung aus einheimischen Sträuchern zu versehen.

## **8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Straßen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden (s. Schemazeichnung).

## **9. Beschränkung der Zahl Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In dem allgemeinen Wohngebiet WA ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 bzw. 3 Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude beschränkt.

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

### 1. Gestaltungsvorschriften

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

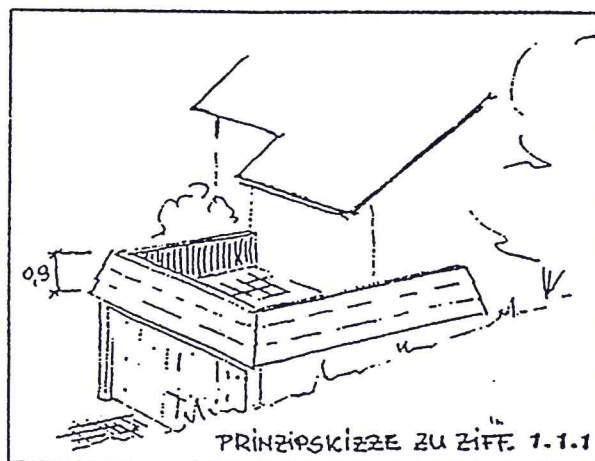
##### 1.1.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

###### a) Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

aa) bei Hauptgebäuden, siehe Planeinschriebe.

ab) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur wie folgt zulässig:

- in das Hauptgebäude einbezogen.
- einzelstehend mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach
- wird die Garage mit einem Flachdach ausgeführt, ist diese mit einer Dachaufkantung (Attika) entsprechend der untenstehenden Skizze auszuführen.



###### b) Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Es sind rotbraun bis braune sowie mittelgrau bis schwarze Dachdeckungselemente zulässig.

Sonnenkollektoren sind generell zugelassen.

###### c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 LBO)

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 60% der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand und zum First darf jeweils 1,25 m nicht unterschreiten (siehe Schemazeichnung auf Bebauungsplan).

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## **1.2 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

## **1.3 Stützmauern (§ 50 Abs. 1, Anhang Nr. 47 LBO)**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2m zulässig.

Sie sind entweder als Trockenmauer mit Natursteinen oder aus begrünten Beto-  
nelementen zulässig.

## **1.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

## **1.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 2 großkronige, einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Obstbäume werden angerechnet. (siehe unter I. 7. Pflanzenliste)

## **1.6 Einfriedigungen**

Zulässig sind Holzlattenzäune bis auf eine Höhe von 0,9m oder Naturhecken. Maschendrahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie zur Straßenseite hin eingegrünt sind und 0,9m Höhe nicht überschreiten.

Gestattet sind Sockelmauern bis 0,3 m Höhe.

## **2. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

### III. Hinweise

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

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; er hat die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

2. Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.

3. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten  
Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, ist das Landratsamt Villingen-Schwenningen -Amt für Wasser- und Bodenschutz- sofort zu verständigen.

4. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes vom 24.06.1991 (BodSchG), insbesondere §4, sind einzuhalten.

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden sowie weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen
- Minimierungen von Bodenverdichtungen und Belastungen
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterboden durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen verunreinigt werden können
- Der bei der Erschließung- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebietes einer Wiederverwendung zuzuführen.

5. Es wird empfohlen, für das Sammeln von Regen- und Schmelzwasser Zisternen einzubauen, hierfür sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Blumberg einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen.
6. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist. Ist dies nicht der Fall wird eine eigene Hebeanlage für den jeweiligen Bauplatz benötigt.
7. Das Straßenbauamt weist darauf hin, daß aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K5742 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können.

#### IV. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	vom	27.10.1997
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.10.1997
Feststellung des Entwurfs	am	27.04.1999
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	17.05.1999
	bis	18.06.1999
laut öffentlicher Bekanntmachung Erneute Feststellung des Entwurfs	vom	06.05.1999
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	<b>29. Feb. 2000</b>
	vom	<b>27. März 2000</b>
	bis	<b>10. April 2000</b>
laut öffentlicher Bekanntmachung Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	vom	<b>16. März 2000</b>
Anzeige (§ 10 BauGB)	am	<b>27. Juni 2000</b>
durch	am	<b>31. Aug. 2000</b>
Öffentliche Bekanntmachung der Anzeige	am	<b>25. Jan. 2001</b>
Rechtsverbindlich (§ 10 BauGB)	am	<b>25. Jan. 2001</b>
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am	<b>31. Dez. 2004</b>

Gefertigt: Blumberg, den 23.05.2000

**PS Planung und  
Stadtentwicklung GmbH  
Planungsgruppe Städtebau**  
Uchbahnstraße 12, 78176 Blumberg  
Telefon 07702/4396-0  
Telefax 07702/4396-33