

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Hinter Baumgärten" im Stadtteil Riedböhringen

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1 - 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I, S.2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 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. September 1977 (BGBl.I, S.1763).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I, S.833).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) sowie Änderung vom 01. 04. 1985 (GBl. Nr. 6, S.51).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nach den Ziff. 1,2,3,4 u. 5 nicht zulässig und somit nicht Bestandteil d. Bebauungsplans.

§ 3 Nebenanlagen

(1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an den Stätten eigener Leistung zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahlen sind durch Eintragung im zeichn. Teil, Plan 1.1, festgesetzt.

(2) Die max. Gebäudehöhe beträgt 3,60 m. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

(1) Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintragung der Sockelhöhe (SH) im zeichn. Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Sockelhöhe (SH) = OK Erdgeschoß-Rohboden
in Meter über NN
zulässige Toleranz \pm 0,25 m.

§ 6 Garagen

(1) Lage und Stellung der Garagen richten sich nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

(2) Die mit einer schwarzen/roten gestrichelten Linie umrandeten Flächen (Ga) sind zwingend als Standorte für Garagen festgesetzt.

(3) Die mit Ga bezeichneten Standorte sind als Empfehlung festgesetzt.

(4) Weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichn. Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1) durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Bauweise

- (1) Im zeichn. Teil ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser  zulässig.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen

- (1) Für die öffentlichen und die privaten Grundstücksflächen sind Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume festgesetzt. Eingetragene Baumstandorte sind verbindlich. Eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen oder Einfahrten erfordern.
- (2) Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen. Auf der Ostseite des Planungsgebietes sind zur besseren Ortsrandbildung zusätzliche Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume festgesetzt. Die eingetragenen Baumstandorte sind Hinweise.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 10 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Satteldach einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der des Doppelpfeils. Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.
- (2) Die Dachneigungen betragen 35° - 45°.
- (3) Auf jeder freistehenden Gebäudeseite eines Hauptgebäudes muß ein Dachüberstand von mind. 0,60 m (horizontal gemessen) vorhanden sein.
- (4) Stehende Dachgaupen und Schleppgaupen sowie den Dachfirst übergreifende Dachflächen bis zu max. 3,50 m Breite und einem stehenden Dachfenster von max. 1,00 m Höhe sind zulässig.

- (5) Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- (6) Geneigte Dächer sind mit rotem bis rot-braunem, nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.

§ 11 Garagen

- (1) Freistehende Garagen und angebaute Garagen sind mit einem Satteldach einzudecken. Das Dacheindeckungsmaterial muß mit dem des Hauptgebäudes, die Dachneigung soll übereinstimmen.
- (2) Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt und entwässert werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden. Die Befestigung der Garagenvorplätze und Hofflächen ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 12 Grundstücksgestaltung

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen zwei Wohngebäuden sind höhenmäßig aufeinander abzustimmen, so daß keine tiefen Einschnitte von nur 3,0 m Breite im Grenzabstand entstehen.
- (2) Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig, wenn er wassergefährdend verunreinigt ist oder Holz-, Kunststoff- oder Metallteile enthält. (Hinweis)

§ 13 Baugestaltung

- (1) Fassaden sind in Putz oder Holz auszuführen. Sichtbare Betonteile sind nur insoweit zulässig, als sie für tragende Bauglieder statisch benötigt werden.
- (2) Für die Oberflächenbehandlung der Fassaden sind reinweiße Farben nicht zulässig.

§ 14 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Stellsteinen.

- (2) Als Einfriedigung im Vorgartenbereich sind bis zu max. 1,00 m Höhe zulässig:
- a) Holzzaun als Lattenzaun
 - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
 - c) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a) oder b)
 - d) Mauer
- (3) Einfriedigungen gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen sind mit einer Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten, H max. 1,50 m) einzugrünen.
- (4) Als Einfriedigung für alle übrigen Bereiche sind bis zu max. 1,0 m Höhe zulässig:
- a) Holzzaun als Lattenzaun
 - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
 - c) Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug
 - d) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a), b) oder c).

§ 15 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig.

§ 16 Elektrische Anlagen

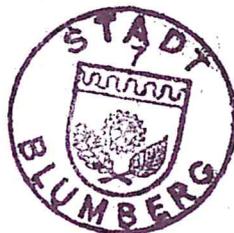
Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

§ 17 Schallschutz

Zur Einhaltung des Planungsrichtpegels von 45 dB (A) bei Nacht, sind in den Gebäuden auf der im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, besonders abgegrenzten Fläche Schallschutzfenster der Klasse 2 einzubauen. Dabei handelt es sich um die Gebäudeseiten, welche der B 27 direkt zugewendet sind.

Blumberg, den 10. 11. 87

Für den Gemeinderat:



(Gerber, Bürgermeister)