

STADT BLUMBERG

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Stadtverwaltung
Hauptstraße 97
78176 Blumberg



Stadtteil Achdorf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Kirchacker 1. Änderung

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise, Empfehlungen

Entwurf

Stand: 15.06.2018

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1750

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
1.2	Mischgebiet (MI)	3
1.3	Fläche für den Gemeinbedarf	
2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.2	Zahl der Vollgeschosse	4
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	4
2.4	Höhenlage der baulichen Anlagen	5
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.1	Bauweise	5
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	5
4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	5
5	Verkehrsflächen	5
5.1	Straßenverkehrsflächen	5
5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6
5.3	Gehweg	6
5.4	Verkehrsgrünflächen	6
5.5	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	6
6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
6.1	Ortsrandeingrünung	7
6.2	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	7
6.3	Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung	7
6.4	Metalleindeckungen von Dächern	7
7	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
1.1	Dachformen und Dachneigung	8
1.2	Dacheindeckung	8
1.3	Gestaltung von Nebenanlagen	8
2	Gestaltung der unbebauten Flächen	8
2.1	Stützmauern	8
2.2	Einfriedungen IN 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	8
3	Stellplatznachweis	9
4	Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen	9
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmen:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
 - Nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
- sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschlüsse:

- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten aller Art
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehrgerätehaus“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Fläche dient dem Bau und Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses

zulässig sind:

Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck „Feuerwehr“ sowie „Rettungsdienste“ zuzuordnen sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das **Allgemeine Wohngebiet** wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für das **Mischgebiet** wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Überschreitungen sind nach Maßgabe des § 19 (4) S. 2 BauNVO zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt:

- im Bereich des Baufeldes WA sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.
- im Bereich der Baufelder MI sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Hmax) festgesetzt.

Für das Baufeld WA gilt:

Hmax. = 8,00 m

Für das Baufeld MI gilt:

Hmax. = 8,00 m

Nebenbestimmungen:

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante oder der oberste Gebäudeabschluss.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die festgesetzte BH (Bezugsebene über Normal Null).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen BH (Bezugsebene über NN - „Meter über Normal Null“) bestimmt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster allgemein zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird die Anliegerstraße im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets als „Mischverkehrsflächen“ (M) ausgewiesen.

5.3 Gehweg

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird entlang der Blumberger Straße ein Gehweg festgesetzt.

5.4 Verkehrsgrünflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird ein straßenbegleitender Grünstreifen festgesetzt.

Im Bereich der Verkehrsgrünfläche sind Zufahrten bzw. Überfahrten zu den Baugrundstücken nicht zulässig.

5.5 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen sowie Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen, aus erschließungs- und versorgungstechnischen Gründen, bis zu 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden. Die entsprechenden Grenzabstände sind nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg einzuhalten.

Vorschlagsliste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

Bäume

Qualität : Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Acer campestre Feldahorn

Prunus avium Vogelkirsche

Obstbäume Hochstämme von örtlicher Bedeutung wie z.B. Achdorfer Langstiel

Sträucher

Qualität : mind. 60 - 100 cm, 2 x v

Comus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Rosa arvensis Feldrose

Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.1 Ortsrandeingrünung

Dem Übergang in die freie Landschaft kommt eine besondere Bedeutung zu. Dies wird durch die Anlage eines Grüngürtels im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes erreicht. Dieser wird als offener, extensiver Wiesenbereich angelegt, punktuell und gruppenförmig mit heimischen Obstbausorten (siehe Planeintrag). Somit entsteht im Anschluss an die Grünflächen der Baugrundstücke der Eindruck einer Streuobstbepflanzung.

(pfg1) Pflanzgebot auf öffentlicher Fläche

(pfg2) Pflanzgebot auf privater Fläche

6.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ –wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

6.3 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

6.4 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

- Keine Festsetzung-

1.2 Dacheindeckung

- Keine Festsetzung-

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Stützmauern

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 0,5 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche eingehalten werden,

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als begrünbare Betonelemente zulässig.

2.2 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Zulässig sind Holzlattenzäune bis auf eine Höhe von 0,9 m. Maschendrahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie zur Straßenseite hin eingegrünt sind und 0,9 m Höhe nicht überschreiten. Die vorgenannten Höhen beziehen sich auf die Straßenoberkante. Die Höhe von Naturhecken sind entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg erlaubt.

Gestattet sind Sockelmauern bis 0,3 m Höhe.

Zur freien Landschaft hin sind Sträucher und Bäume gemäß der Vorschlagsliste zu verwenden.

3 Stellplatznachweis

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 qm – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 qm – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt.

4 Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen können Zisternen eingerichtet werden. Teiche sind generell zulässig. Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im häuslichen Bereich verwendet werden.

Für Planung und Bau sind die DIN-Nomen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Blumberg einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen.

Hausdreinagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

... wird im Zuge des Verfahrens noch ergänzt.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 15.06.2018

kommunalPLAN GmbH