Stadt Blumberg
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Espel – 1. Erweiterung“

Regelverfahren

in Blumberg – Kommingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unterlagen für die Sitzung am 16.12.2021

Entwurf

Änderungen gegenüber der Fassung vom 11.03.2021 sind grau hinterlegt.

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 12.02.2021 wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

1.1. Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Die Wahl der Dachform ist frei.

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Die Wahl der Dachform ist frei.

1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen, überdachten Außenlagerflächen und Nebenanlagen

Auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen ist eine Anlage zur Gewinnung von Solarenergie vorzusehen.

Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.

Auf geneigten Dächern sind diese Aufbauten nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.

Auf Flachdächern der Hauptgebäude sind Solaranlagen an allen Seiten um mindestens 1,50 m vom Dachrand abzurücken.

1.3. Fassaden und Dachgestaltung

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie – unzulässig.

~~Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.~~

Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei), darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für derartige Dachflächen einfordern.

Flachdächer von Garagen und Carports/überdachten Stellplätzen sind zu begrünen~~, sofern sie nicht für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden~~. Die Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig. Auf die planunngsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebot Dachbegrünung) wird verwiesen.

2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

2.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung, im Grundstückseinfahrtsbereich und an den der Einfahrt zugewandten Gebäudeseiten. Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, Laser oder beweglicher Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.

Zulässig sind Werbeanlagen an Gebäuden bis max. 12 qm Größe. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 7 qm haben und maximal 3,0 m hoch sein.

Bei Anbringung von Werbeanlagen im Bereich von Grundstücksein- und Ausfahrten sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.

Innerhalb des „Verbots von Hochbauten gemäß Bundesfernstraßengesetz“ sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums zulässig.

Musterflächen von Baumaterialien und Mustergärten zählen nicht als Werbeanlagen i.S. dieser Festsetzung.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden gärtnerisch als Grünflächen oder als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.2. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind wasserundurchlässig auszuführen.

Die Stellplätze sind so zu gestalten, dass eine Blendwirkung auf die nördlich verlaufende Bundesstraße ausgeschlossen wird.

3.3. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig und müssen entlang der Grundstücksgrenzen um:

- 0,25 m von Gehwegen sowie
- 0,50 m von Verkehrsflächen und von landwirtschaftlichen Flächen

zurückgesetzt sein.

Im Bereich von Grundstücksein- und Ausfahrten sind Einfriedungen jeglicher Art nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Einfriedungen entlang der Bundesstraße sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde zulässig.

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 15 cm betragen muss.

3.4. Stützmauern

Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen entlang von öffentlichen Grundstücksgrenzen sind zulässig bis 1,50 m Höhe. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

Die Stützmauern müssen zu öffentlichen Straßen 0,5 m Abstand haben.

Im Bereich von Grundstücksein- und Ausfahrten sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

4. Die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen, die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 LBO BW

4.1. Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 12.02.2021 für die Sitzung am 11.03.2021~~

Geänderte Fassung vom 01.12.2021
für die Sitzung am 16.12.2021

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Blumberg, den .....

.....

Markus Keller (Bürgermeister)