

STADT FURTWANGEN

Schwarzwald - Baar - Kreis

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Dorfberg II "

I. Rechtsgrundlagen

§§ 1 - 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch das Gesetz vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

§§ 1 - 25a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

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

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 28. November 1983 (GBl. S. 770).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

./.

§ 2

Ausnahmen

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen werden im Baugebiet nicht zugelassen.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Höchstwerte der Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Ausnahmeregelungen nach § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 4

Bauweise - Bauart

1. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise in Form von Doppelhäusern nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

III. Gestaltungsvorschriften

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Die Erdgeschoß-Fußboden-Oberkante ist im schriftlichen Teil der Satzung (§ 2 Nr. 3 - 5) festgesetzt.
2. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.
3. Die Dachneigung hat den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entsprechen.

Zugelassen sind asymmetrische Satteldächer mit folgender Dachneigung:

talseits = 58° - 62°

bergseits = 28° - 32°

Für die Dachdeckung werden nicht zugelassen: Well- und asbesthaltige Platten sowie glänzende Materialien (z.B. Aluminium).

4. Talseitig sind Dachaufbauten nicht zulässig; zulässig sind jedoch Dacheinschnitte.

§ 7

Nebengebäude (einschl. Garagen)

1. Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2. Freistehende Garagen müssen mit Flachdach 0° ausgeführt werden. Diese Garagen dürfen nur innerhalb der im zeichnerischen Teil der Satzung (§ 2 Nr. 1) durch rot gestrichelte Linien gekennzeichneten Fläche mit einer maximalen Höhe von 3.00 m errichtet werden.

§ 8

Einfriedigungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
2. Die Verwendung von Stacheldraht, auch als vorübergehende Einfriedigung, ist nicht gestattet.

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Bei Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
2. Aufgrund der Höhenentwicklung der Gebäude sind die nicht überbauten Bereiche neben Sträuchern und Bodendeckern ausreichend mit heimischen Laubbäumen (vorrangig 2. Ordnung) zu durchsetzen. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Gärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flachdachgaragen sind voll zu überdecken und einzugrünen. Die Gebäudebereiche unterhalb der Untergeschosse sowie die Attikagegestaltung der Garagen sind mit vorwiegend Kleinsträuchern und Rankenpflanzen zu verblenden.
3. Vorplätze müssen befestigt werden, dürfen jedoch nicht versiegelt werden.
4. Diejenigen Grundstücke, die an die freie Landschaft angrenzen, sind zu derselben mit einer bodenständigen Bepflanzung zu versehen.

5. Böschungen sind an der Oberkante abzurunden, an der Unterkante auszukehlen, vollständig zu begrünen und in unterbrochener Weise mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
6. Stützmauern sind durch Bepflanzungen der Mauerkronen insbesondere mit überhängenden Pflanzen (Cotoneaster o. ä.) sowie - soweit es die Platzverhältnisse erlauben - einzelnen Sträuchern am Mauerfuß zu verblenden.

§ 10

Freileitungen - Antennenanlagen

1. Freileitungen jeglicher Art o. ä. sind im Versorgungsgebiet unzulässig.
2. Auf jedem Baugrundstück darf nur eine Antennenanlage sichtbar erscheinen.

§ 11

Wendeplatte

Die Böschung der Wendeplatte ist zur Anpassung an das Gelände an der Oberkante auszurunden und im unteren Teil auszukehlen als Übergang in das gewachsene Gelände.

2. Die Böschung ist geschlossen mit standortsangepaßten Laubholzsträuchern und Laubgehölz zu bepflanzen, um den künstlichen Schüttungscharakter zu kaschieren.

Furtwangen, den 01.10.1985

Der Gemeinderat:


Herb, Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG,
mit Verfügung vom ~~12. JAN.~~^{FEB} 1986

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
— Untere Baurechtsbehörde —

12. FEB. 1986

