

MS

S T A D T F U R T W A N G E N

BEBAUUNGSPLAN: "ERWEITERUNG DORFBERG II"

II. T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
2. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG vom 17.05.1990 BGBl.1.S.926)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl.1.S.2665), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Vierten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl.1.S.127)
4. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (Gesetzblatt S. 426).

Bemerkung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans "1. Änderung Dorfberg II" bleiben erhalten.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

1.1 Ausnahmen

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sind maßgebend.

3. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf 0.4 nicht überschreiten.

Die Geschößflächenzahl darf 0.8 bzw. 1.2 nicht überschreiten.

Siehe hierzu die Einträge in den Nutzungsschablonen.

4. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

5. Bauweise (§ 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

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

Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

9. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind den Hauptgebäuden unterzuordnen und mit diesen in Zusammenhang zu bringen bzw. in diese zu integrieren. Ausnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt.

Für Stauräume und sonstige befestigte Flächen müssen nicht versiegelnde wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Eine Absperrung mit Sicherheitsketten und dergleichen ist unzulässig.

Nebengebäude und Garagen dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

#### 10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Einträge mit zeichnerischen Teil sind maßgebend.

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gehen zu Gunsten der Stadt Furtwangen.

#### 11. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Durch Pflanzzeichen sind Standorte an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen für neu zu pflanzende Bäume festgelegt.

Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Pro Grundstück sind zwei Bäume zu pflanzen.

Zulässig sind nur heimische Holzarten. (siehe Hinweise)

Im Bereich des Leitungsrechtes sind nur flachwurzelnde Bäume zulässig.

#### 12. Dachform

Es sind Walm- und Satteldächer festgesetzt

Dachneigung: 30 - 45 Grad

Ausnahmen siehe Nutzungsschablone.

Talseitig sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30° zulässig.

Folgende Dachaufbauten sind entsprechend beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

a) Giebelständige Gaupen mit Sattel- und Walmdach

Sonderformen:

- Dreiecksgaupen (nur bei Satteldach zulässig)

- Gaupen mit einem Segmentbogendach

b) Zwerchgiebel

c) SchlepPGAUPEN und deren abgewandelte Sonderformen wie  
Fledermaus- und Ochsenaugengaupen

d) Allgemeine Bestimmungen:

- Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2.50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.
- Die Höhe der Gaupen vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf bei einer Dachneigung von 30° bis 45° 1.10 m nicht überschreiten. Bei einer stärkeren Dachneigung darf diese Höhe 1.25 m nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0.90 m betragen und ist in der Dachschrägen zu messen.
- Die Gaupen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.
- Wangen- und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z.B. Kupfer)
- Im übrigen wird auf die beiliegende Skizze verwiesen.

#### Giebelständige Gaupen

Die giebelständigen Gaupen einschließlich der Dreiecksgaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muß senkrecht gemessen mindestens 0.50 m betragen und muß im Hauptfirst liegen.

#### Zwerchgiebel

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0.50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit dem selben Material und der selben Farbe.

Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

## Schleppgauben

Die Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben müssen eine Mindestdachneigung von  $15^\circ$  aufweisen.

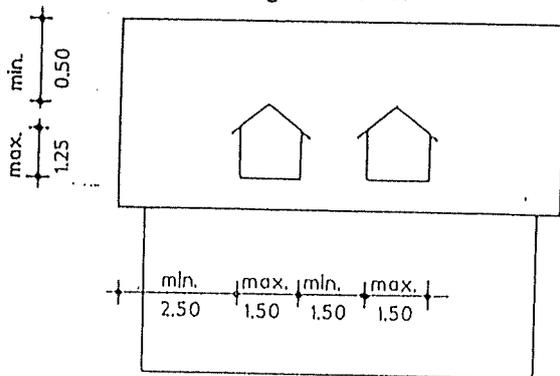
Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0.50 m unter dem Hauptfirst liegen.

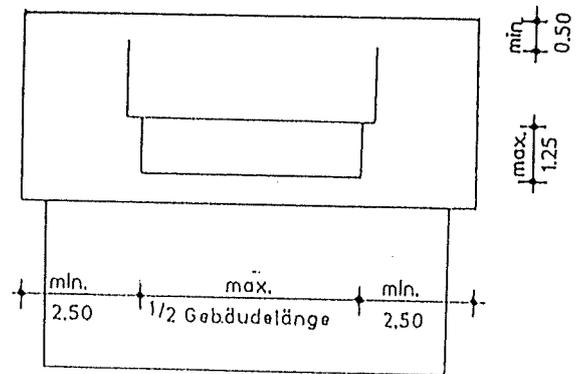
Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

### Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebel

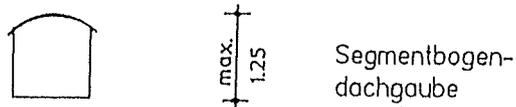
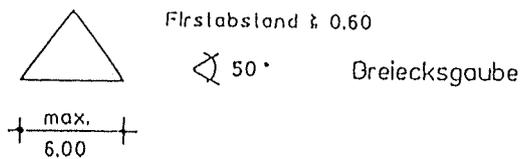
#### 1. Giebelständige Gauben



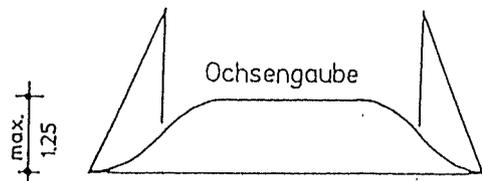
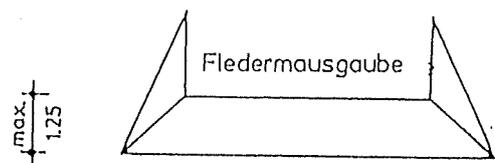
#### 3. Schleppgauben



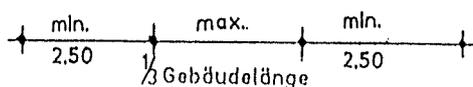
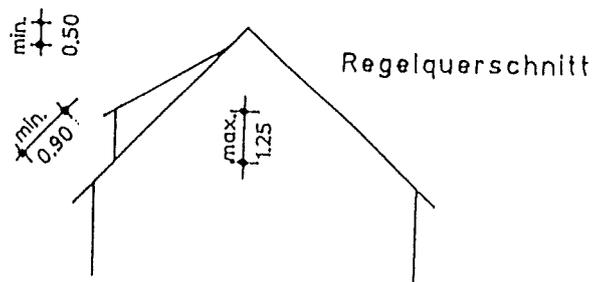
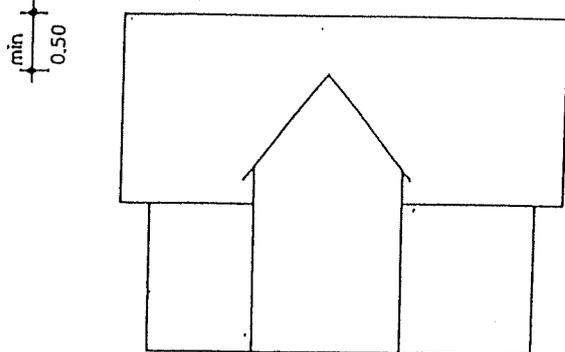
#### Sonderformen



#### Sonderformen



#### 2. Zwerchgiebel



## Schleppgaupen

Die Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen müssen eine Mindestdachneigung von  $15^\circ$  aufweisen.

Die Einzellänge von Schleppgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Schleppgaupendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0.50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

### 13. Baustoffe und Materialien

Die Wohngebäude dürfen mit Fassaden in Putztechnik oder Holzverkleidung hergestellt werden. Eine Verkleidung mit mineralischer Faser wird ausgeschlossen.

Hinweis: Holzfenster werden empfohlen.

Die Dachverkleidung ist ausschließlich braun.

Sonnellektoren sind zulässig.

### 14. Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer und Holzzaun sind zulässig.

Zulässig sind auch geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die heimischen Pflanzarten zu verwenden sind.

Die Mauerhöhen werden vom Gehweg aus gemessen auf max. 0.80 m beschränkt.

Zur Abschirmung von Terrassen sind Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von max. 1.80 m bis 2.00 m als freiwachsende Hecke zulässig.

Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, wenn Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern.

### 15. Werbeanlagen und Automaten

Die Aufstellung jeglicher Werbeanlagen und Automaten bedarf der vorhergehenden Genehmigung.

Leuchtreklamen sind im gesamten Plangebiet untersagt.

### 16. Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum durch Palisaden oder Bepflanzung abzuschirmen.

### 17. Antennenanlagen

Je Gebäude oder Gebäudegruppe ist nur eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zulässig. Die Errichtung von Antennen für Amateurfunk kann als Ausnahme zugelassen werden.

## 18. Elektrische Anlagen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

## 19. Gestaltung der Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten.

Für Terrassenschüttungen ist ein statischer Nachweis der Standsicherheit zu erbringen.

Das vorhandene Baugrundgutachten ist für die gesamte Baumaßnahme zu beachten.

## 20. Hinweise

### Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden maßgebend.

### Entwässerung

Sämtliche häusliche Abwässer sind in die Ortskanalisation abzuführen.

### Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude im Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept zu erbringen.

### Liste der heimischen Holzarten

Nadelgehölz	Laubgehölz	Sträucher
Fichte	Berg-, Spitz-, und Feldahorn	Hartriegel
Tanne	Winterlinde	Felsenbirne
Kiefer	Ulme	Weißdorn, Schwarzdorn
Lärche	Birke	Flieder
	Buche (Rot-, Weißbuche)	Wolliger und gemeiner Schneeball
	Weide (feuchte Lagen)	Heckenrose
	Erle	Holunder
	Esche	Liguster
	Eberesche	Schwarzkiefer
	Vogelkirsche	Latschenkiefer

Furtwangen, den 07.04.94 / 11.4.94

Der Planer

Die Gemeinde

Stadt Furtwangen



.....  
Ing. Büro H.W. Heizmann  
Kolpingweg 42  
78532 Tuttlingen



.....  
Bürgermeister

Ing. Büro H.W. Heizmann  
Ziriakenhofstraße 1  
78120 Furtwangen