

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

SCHWARZWALD-BAAR-Kreis

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Kussenhof-Kohlheppstraße“

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253) i. d. F. des Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- die erste Verordnung zur Durchführung des BimSCHG (Kleinf Feuerungsanlagenverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.07.1988 (BGBl. I. S. 1059)
- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08. August 1995 (GBL. S. 617).

II. Bestandteile:

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

- Die Begründung des Bebauungsplanes
- Der Gestaltungsplan im M 1:500 mit integriertem Grünordnungsplan
- Die textlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)
- Die grünordnerischen Empfehlungen des Grünordnungsplanes.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

.....
zum B E B A U U N G S P L A N " Kussenhof Kohlheppstraße"
mit: I N T E G R I E R T E M G R Ü N O R D N U N G S P L A N ist

In Ergänzung der Planzeichnung im M 1:500 wird folgendes festgesetzt:

.....
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1- § 15 Bau NVO)

1.1.1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 und 4a. BauNVO)
Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe und eine Nahwärmeversorgung.

1.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 -§ 20 BauNVO)
siehe Eintragung im Plan.1.1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
entsprechend der Nutzungsschablone im Plan.1.1.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
siehe Eintragung im Plan.

1.1.1.4.1 Garagen mit Satteldach bzw. mit abgeschlepptem Dach vom Wohngebäude, können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, soweit sie § 5;§ 6 oder §7 LBO entsprechen.

1.1.1.4.2 Kettenhausgaragen richten sich nach § 5 Abs.1 Nr.1. +Nr. 2.

1.1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es werden die Hauptfirstrichtungen nach Ost-West oder Nord-Süd entsprechend dem Planeintrag festgelegt.

1.2 NEBENANLAGEN

1.2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 Bau NVO sind zulässig.

Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung der Nr. 1.3 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Für die Versorgung des Baugebiets mit einem Nahwärmenetz wird als Ausnahme ein Betriebsgebäude auf einem Grundstück für den Energieversorger zugelassen.

Dies gilt auch für andere technische Nebenanlagen.

1.3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 74 LBO)

1.3.1 Garagen können sowohl im Gebäude als auch am Gebäude angebaut oder im Unterschoß eingebaut sein: Im Grundstück freistehende Garagen sind entsprechend dem Planeintrag zu errichten. Vor den Garagen ist ein Mindeststauraum mit 5,00 m an der kleinsten Stelle einzuhalten.

1.3.2 Garagen können auch in einer platzsparenden Bauart hergestellt werden, zum Beispiel als automatische Garagen.

1.4 FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.10 und Nr. 15 BauGB)

1.4.1 Sichtfelder

In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind, in dem im Plan eingezeichneten Umfange, zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht, Anpflanzungen und Einzäunungen über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante unzulässig.

Ausgenommen sind die im Planeintrag dargestellten und festgesetzten hochkronigen Laubbäume.

1.4.2 Kinderspielplatz ist als öffentliche Grün- Park- und Spielfläche anzulegen.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

1.5.1 Zur Schneeablage ist ein 0,50 m breiter Streifen, der auf den Grundstücken neben den Straßen liegt und für die Winterdienste freizuhalten.

1.5.2 Parkstandspuren für Besucher auf der Verkehrsfläche sind entsprechend dem Planeintrag markiert.

1.5.3 Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen stellen den äußeren Umfang dar und sind für die Herstellung des Straßenkörpers auf den Grundstücken der Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen steht dem Eigentümer frei soweit der Grünordnungsplan dies nicht anders vorschreibt.

1.6 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,13 und 14)

1.6.1 Bestehende alte Versorgungsleitungen werden entfernt oder zurückgebaut.
Die Leitungsrechte für die Grundstücke Nr.14;18;19;20 21;22;23; und 24 gelten entsprechend dem Planeintrag.

1.6.2 Trafostation erhält eine Fläche von 4,00 x 5,00= 20 qm neben dem Containerplatz, und am Kinderspielplatz.

1.6.3 Die Abfallentsorgungsfläche befindet sich auf dem Grundstück Nr. 29. Zur Nahwärmeerzeugung ist die Ablagerung von Brennholz auf dem gleichen Grundstück zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

2.1.1 DÄCHER

Sattel- Pult- und Walmdächer sind zulässig.
Mit einem am First angesetzten Walm, d. h. einem "Krüppel-" bzw. "Schopfwalm" mit max. $\frac{1}{3}$ Länge des Ortgangs ist dieser zulässig.

Die Firstrichtungen ist entsprechend dem Planeintrag anzuordnen.

Bei den II und III geschossigen Wohngebäude ist wie im Plan vorgegeben die Dachneigung auf 30 - 45 Grad festgesetzt.
Die Dacheindeckung ist nur mit Ziegel, Betondachsteinen, Schieferplatten in dunkelroter oder rotbrauner Farbe zulässig.

2.1.1.1 Zulässige Dachaufbauten sind giebelständige Gaupen mit Sattel oder Walmdach (sogen. Reitergaupen, auch in der Sonderform Dreiecksgaupen), SchlepPGAUPEN, Zwerchgiebel (Wiederkehr).

Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Von der Giebelwand ist ein Mindestabstand von 2,50m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

Der Abstand der Traufe muß mindestens 0,90m betragen und ist in der Dachschrägen zu messen.

Die giebelständigen Gaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Die max. zulässige Breite beträgt 1,50m.

SchlepPGAUPEN sollen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen. Die max. zul. Breite beträgt 3,0m.
Der Anschnitt des SchlepPGAUPENDACHES mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50m unter dem Hauptfirst liegen.
Zwerchgiebel dürfen in ihrer Giebelbreite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.
 Dacheinschnitte sind in Form eines liegenden Rechtecks (Längsseite parallel zur Dachtraufe) zulässig.
 Die gleichzeitige Errichtung einer Gaube und eines Dacheinschnitts auf einer Dachseite ist allerdings unzulässig.

2.1.2 GARAGENDÄCHER

- 2.1.2.1 Freistehende und angebaute Garagen sind mit Satteldach auszuführen.
 Die Dachneigung muß mit der des Hauptgebäudes generell identisch sein bzw. bei freistehenden Garagen ist ein Grasflachdach zulässig. Flachdachgaragen ohne Begrünung sind unzulässig.
- 2.1.2.2 Falls jedoch das Dach des Hauptgebäudes über der Garage abgeschleppt werden soll, so ist diese Ausführung auch zulässig.
- 2.1.2.3 Für die Kettenhäuser der Grundstücke Nr. 3 bis Nr.10 ist eine beidseitige Bebauung auf der mittleren Grundstücksgrenze notwendig. Garagen müssen aneinandergesetzt werden. Der Dachraum über der Garage kann als Wohn- und Abstellraum genutzt werden.
 Der kleinste Abstand zwischen den Kettenhäusern darf 8,0m nicht unterschreiten.

2.1.3 GEBÄUDEHÖHEN

- 2.1.3.1 Im Steilhangbereich ist die (III) dreigeschossige Bauweise zulässig. Sie werden als Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß definiert.
 Im flacheren Bebauungsteil ist die (II) zweigeschossige Bauweise zulässig. Sie werden als Erdgeschoß und Dachgeschoß definiert.
- 2.1.3.2 Entsprechend den Querschnittprofilen sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) ab Oberkante Rohdecke (OK.RD.) bis Oberkante Dachhaut Schnittpunkt Außenwand als Traufhöhen (TH.MAX.) definiert. Die Höhen sind über Normal Null (Meereshöhe) angegeben und alle Grundstücke 1-29 haben hierzu ihre Festsetzung in den Schnitten M.: 1:200.
- 2.1.3.3 Das Sockelgeschoß darf nicht höher als 1,40m hangseitig in Erscheinung treten.
- 2.1.3.4 Die Geländegestaltung auf dem Baugrund ist nach der Lage des Gebäudes und der örtlichen natürlich vorhandenen Geländesituation nur geringfügig zu verändern.
- 2.1.3.5 Der Erdgeschoßsockel darf nicht über 0,80m herausragen bezogen auf das natürliche oder modellierte Gelände. Gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis Oberkante Gelände zur Straßenseite hin.

.....

2.1.4 AUSSERE GESTALTUNG

2.1.4.1 Die Außenverkleidung bzw. der Putz soll unauffällig sein, d. h. das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von dauerhaft reflektierenden Materialien und grellen Farben (z. B. lila, orange) ist nicht zulässig.

2.1.4.2 Garagen aus Profilblech und Faserzementplatten sind nicht zulässig.

2.1.4.3 Dachaufbauten und Zwerchgiebel (Wiederkehr) sind mit folgenden Materialien nicht zu verkleiden:

- a.) Zementgebundene Faserplatten
- b.) Bitumen- oder Kunststoffplatten
- c.) Blendende Metalle

2.1.4.4 Je Baugrundstück sind gemäß Grünordnungsplan Standortgerechte und einheimische Bäume zu pflanzen.

2.1.4.5 Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Pflanzbindungen (Baumgruppen und Heckenriegel) sind zu erhalten und in die gärtnerische Planung mit einzubeziehen.

2.1.5 EINFRIEDUNGEN (§ 74 LBO)

2.1.5.1 Als Einfriedungen sind entlang der Straßenseite Naturhecken hinter der Schneeeablagerfläche 0,50m oder ein Trockenmauerwerk in dieser Höhe zugelassen.

2.1.5.2 Einfriedungen zum Nachbargrundstück

Einfriedungen aus totem Material (Zäune) sowie aus Nadelgehölz sind nicht zulässig. Als lebende Abschirmung kommen Laubholzhecken, Strauchgruppen und Beerensträucher standortgerechter Art in Betracht (Höhe 80 cm).

Zulässig sind jedoch Abgrenzungen aus blühendem offenporigem Trockenmauerwerk aus Natursteinen (Höhe 60 cm).

2.1.5.3 Stützmauern

Stützmauern sind höhenmäßig abzustufen und möglichst als Trockenmauerwerk aus heimischen Bruchsteinen zu erstellen. Die Fugen des Mauerwerks bilden ideale ökologische Nischen für zahlreiche Kleinlebewesen, die im Naturgarten als Nützlinge eine wichtige Funktion übernehmen.

2.1.6 FREILEITUNGEN (§ 74 LBO)

2.1.6.1 Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs unzulässig.

.....

2.1.7.2 MASSNAHMEN ZUR VERMINDERUNG DES OBERFLÄCHENABFLUSSES
VON EINFahrTEN; ZUGÄNGE UND NICHT ÜBERDACHTEN STELL-
PLÄTZEN

Die Versiegelung von Parkflächen, Garagenzufahrten und Hofflächen sowie Zugangswege und Treppen durch wasserundurchlässige Befestigungen führt zu einem schnellen Wasserabfluß, der für die öffentliche Entwässerung Probleme darstellt.

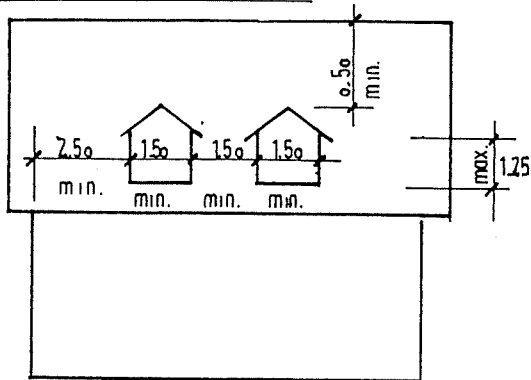
Siehe hierzu Eintrag im Grünordnungsplan und Vorgaben durch die Straßenplanung.

2.1.8 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNG DES LANDESDENKMALAMTES

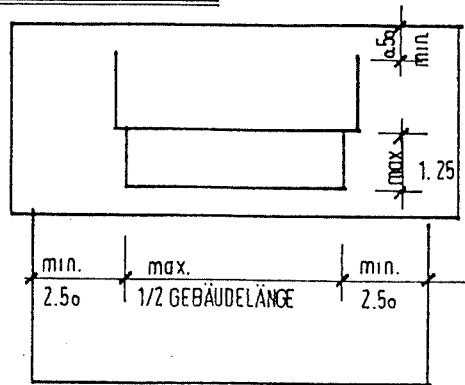
- 2.1.8.1 Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a; in 79098 Freiburg Tel.: 0761-205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen:
Bei Erdarbeiten, an denen Bodenfunde zutage treten, sind die Arbeiten zu unterbrechen.
Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliche Funde zutage treten.
-

SYSTEMSKIZZEN ZUR GESTALTUNG VON DACHGAUPEN UND ZWERCHGIEBELN

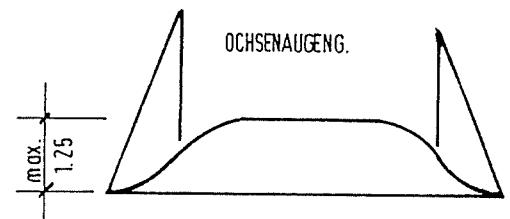
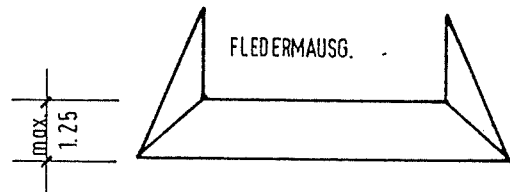
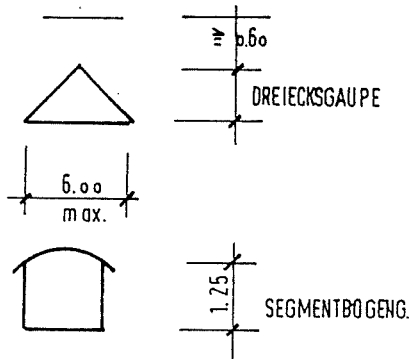
1. TRAUFGÄNDIGE GAUPEN



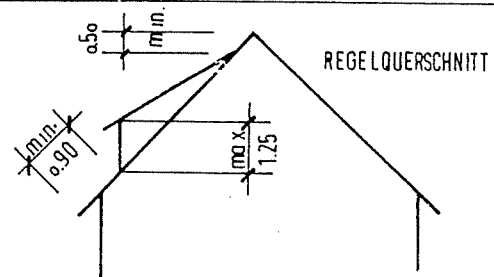
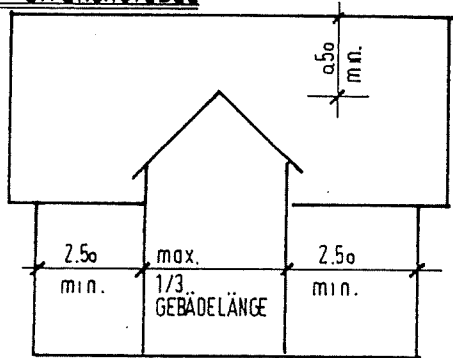
3. SCHLEPPGAUPEN



SONDERFORMEN



2. ZWERCHGIEBEL



Furtwangen im Schwarzwald, 25.02.1997



Richard Krieg
Bürgermeister