

Stadt Furtwangen

Bebauungsplan „Oberer Bühl“

- Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)
- Teil B Örtliche Bauvorschriften
(LBO)
- Teil C Allgemeine Hinweise
(Gewässer- und Bodenschutz)

Planung: Architekturbüro
Dipl.-Ing. Gregor Kuner, Freier Architekt
Marktplatz 15
78120 Furtwangen

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 1997 (BGBl. I S. 2141, bzw. BGBl. 1998 I S. 137) geändert d. Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I. S. 1950).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 ((BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- **Planzeichnungsverordnung 1990** – Planz.V90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- **Landesbauordnung Baden Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 08. August 1995 (GBL S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBL. S. 760).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)****1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Gem. § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 bis 5 und (3) Nr. 1 - 3 nicht zulässig.

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

Siehe Eintragungen im Plan Nr. 01

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 17 und 19 BauNVO)

Siehe Eintragung im Plan Nr. 01

2.2 Gebäudehöhen § 9 (2) BauGB und § 16 (3) Ziff. 2 BauNVO

Die Gebäudehöhe wird durch die Eintragung der Erdgeschoßfußbodenhöhe, OKRFB EG über NN festgelegt. Die max. Traufhöhe und die max. Firsthöhe sind in den jeweiligen Regelschnitten der Planunterlagen vorgegeben. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante OKRFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die max. Firsthöhe ist festgelegt in den Regelschnitten, bezugnehmend auf OKRFB EG über NN.

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgelegt, entsprechend Planeintrag, als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppe.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die in den Planunterlagen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind; soweit eingetragen, bindend. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen.

5. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

6. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verb. m. § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Böschungen Straßenkörper / Erschließung § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung der öffentlichen Erschließung / Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen entlang Grundstücksgrenzen gem. Planeintrag sind zu dulden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Wegeflächen, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten der jeweiligen Baugrundstücke sind in der Oberflächenbefestigung wasserdurchlässig, mit einem Fugenanteil von ca. 20 – 40 %, auszubilden. Hierbei sind natürliche Materialien zu verwenden, z.B. graues Schotter-Sand-Gemisch, Rasengittersteine, Schotterrasen oder gleichwertiges.

**9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB****9.1 Pflanzvorschlag 1, Empfehlung als straßenbegleitende Bäume**

Der Pflanzvorschlag ist für jedes Grundstück als Empfehlung dargestellt als straßenbegleitende Bäume im Anschluss an die Grundstücksgrenze Straßenkante. Der Standort ist exemplarisch gewählt. Der genaue Pflanzpunkt ist in Abhängigkeit der Baumart, Höhe und Kronendurchmesser zu wählen. Nachbarrechtliche Belange wie die Vermeidung von Schattenwurf der auf der Grenze positionierten Straßenbeleuchtung auf dem öffentlichen Gehweg sind zu beachten.

9.2 Pflanzgebot Nr. 2, gem. Plan 01, Einzelbäume im Bereich der südlichen Abstandsflächen

Das Pflanzgebot beinhaltet die verbindliche Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers wie ausgewiesen ein Ahorn oder Bergahorn oder eine Rotbuche zu pflanzen zum Erhalt des natürlichen Überganges von dem talseitigen Restwaldgebiet zum Baugebiet.

9.3 Pflanzgebot Nr. 3, gem. Plan Nr. 01, als wegbegleitender Grünstreifen auf der Südseite des Baugebietes

Das Pflanzgebot beinhaltet den landschaftlichen und optischen Abschluss der privaten Waldabstandsflächen zum öffentlichen Weg auf der Südseite hin. Die Bepflanzung ist mit bodenständigen, winterharten Buchenstauden-/hecken auszuführen. Pflanzstreifenbreite B = 3,0 m, Heckenvolumen H = ca. 1,50 m.

9.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Satz 1 Nr. 25 a

Für die Begrünung der Einzelgrundstücke und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt wie folgt:

Die Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Auf Grund der natürlichen Lage des Baugebietes in unmittelbarem Anschluss an ein Waldgebiet sind nur heimische und standortübliche Bäume, Sträucher und Gehölze zulässig, jedoch keine Nadelgehölze. Grünflächen sind naturnah zu gestalten.

10. Flächen für Schneeablagerung gem. § 9 (1) Nr. 10

10.1 Die in der Planunterlage 01 aufgeführten Flächen zwischen talseitiger Straßenkante und Baulinie / Baugrenze sowie hangseitiger Straßenkante und Baulinie /-grenze sind auf eine Breite von 2,50 m talseits, auf eine Breite von 3,00 m hangseits von Bebauung und Nutzungen freizuhalten. Diese Flächen dienen der Schneeablagerung aus dem öffentlichen Straßenraum. Die private Nutzung / Gestaltung dieser Flächen soll dem Schneeablagerungsrecht aus dem öffentlichen Straßenraum gerecht werden und ist entsprechend zu gestalten.

10.2 Im Anschluss an die seitlichen Grundstücksgrenzen benachbarter Grundstücke ist je Grundstück an einer Grenzseite eine Fläche von mind. 1,50 m Breite zwischen Grenze und Bebauung als Schneeräumgasse frei zu halten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO**1. Dächer, Dachform, Dachneigung, Dachmaterialien, Dachaufbauten, Nebengebäude gem. § 74 (1) LBO****1.1 Dachform**

Als Dachform sind Satteldächer, Pultdächer und begrünte Flachdächer gem. der jeweiligen Nutzungsschablone gem. Planeintrag Plan Nr. 01 zugelassen.

1.2 Dachneigungen

Gem. Nutzungsschablone Plan Nr. 01

1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind Materialien in schuppenartiger Struktur, als Dachziegel, von rot, rotbraun bis grau. Nicht schuppenartige Eindeckungsmaterialien sind nur im Farbton dunkelgrau zulässig. Weiterhin sind begrünte Dächer sowie Holzschindeldächer zugelassen. Unterschiedliche Dachdeckungsmaterialien von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind unzulässig. Dachflächen für die Solarnutzung sind grundsätzlich zulässig.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind im Rahmen der Gaupensatzung der Stadt Furtwangen zulässig. Ihre Länge sollte 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Vom Dachrand / Ortgang ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten, von der Firstlinie mind. 1,0 m.

1.5 Nebengebäude Garagen

Freistehende Garagen oder an das Wohngebäude angebaute Garagen sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes gem. Nutzungsschablone Plan Nr. 01 auszuführen. Flachdachgaragen sind als erdüberdeckte, begrünte Garagen oder als bekiesete Flachdächer und Dachterrassen, jedoch mit mindestens 50% der Dachfläche als begrünter Fläche, zulässig.

1.6 Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden ist mit natürlichen, landschaftsbezogenen Materialien, wie Putz, Holz oder gleichwertig auszuführen. Nicht zugelassen sind grellfarbene Oberflächen sowie Kunststoffbeplankungen.

2. Werbeanlagen, Automaten § 74 (1) Nr. 2

Werbeanlagen und Automaten sind nur in untergeordneter Größe und zur unmittelbaren Versorgung und Zuordnung zu dem Baugebiet zulässig. Selbstleuchtende, transparente Schilder und Automatenanlagen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Gehölzen, ca. 1,50 m hoch, oder naturbelassene Holzzäune zulässig. Wegen der Schneeablagerung sind die straßenseitigen Flächen von 2,50 m talseits und 3,00 m hangseits zu beachten und von Hindernissen freizuhalten. Die Schneeablagerung ist auf diesem Seitenstreifen zu dulden.

4. Antennenanlagen gem. § 74 (1) Nr. 4 LBO

Im Baugebiet sind keine Parabolantennen zugelassen.

5. Stellplatzverpflichtung gem. § 74 LBO (2) Nr. 2

Für die Errichtung der Stellplätze gilt die jeweilige Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen.

6. Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub gem. § 74 (3) Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub sind die jeweiligen Grundstücke entsprechend Regelquerschnitt zu gestalten. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden, ebenso unnatürliche Auffüllungen und Abböschungen.

C ALLGEMEINE HINWEISE**Bodenschutz / Grundwasser****1. Bodenschutz (Bodenschutzgesetz § 4 (1 + 2))**

Auf die Beachtung des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird hingewiesen. Die Bodenbelastungen sind auf das erforderliche Maß und auf den unvermeidbaren / angemessenen Umfang zu begrenzen.

1.1 Schutz des Mutterbodens

Der durch die Baumaßnahme anfallende Mutterboden ist getrennt zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und so weit nicht für die Wiederverwertung auf dem Grundstück vorgesehen für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecke zu verwenden.

1.2 Baustellenabfälle

Das Einbringen von Baustellenabfällen im Bereich der Baugruben oder zur Verfüllung dieser ist unzulässig. Auffüllungen dürfen ausschließlich mit Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden. Das Auffüllmaterial darf keine wassergefährdenden Stoffe enthalten.

Für die Entsorgung des Bauschuttes sind die Abfallrichtlinien des Schwarzwald-Baar-Kreises verbindlich zu beachten.

2. Grundwasserschutz (Wasserhaushaltsgesetz § 1 a (2) und § 2 (1))

2.1 Schutz des Grundwassers

Alle Maßnahmen mit einer Freilegung des Grundwasserbereiches sind dem Landratsamt rechtzeitig anzuzeigen. Ebenso sind Maßnahmen, bei denen Grundwasser erschlossen wird dem Landratsamt anzuzeigen.

Eine Ableitung von Grundwasser in die Ortskanalisation oder in die Oberflächengewässer ist unzulässig.

Eine kurzfristige Ableitung von Grundwasser für die Dauer der Bauzeit ist zulässig.

2.2 Dachentwässerung

Das von den Dachflächen und gleichwertigen Flächen anfallende Niederschlagswasser kann auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen gesammelt, der Überlaufbereich über die belebte Bodenzone versickert werden.

Für die Ableitung der Regenwässer wird jedes Grundstück über den öffentlichen Kanal versorgt. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück bedarf im Einzelfall einer jeweiligen Beantragung und wasserrechtlichen Erlaubnis.

Gefertigt: Furtwangen, den 18.05.2004



STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

Rathaus • Marktplatz 4

78120 Furtwangen
im Schwarzwald
Telefon 0 77 23/9 39-0
Telefax 0 77 23/9 39-1 99