

STADT FURTWANGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Kathrinenhöhe"

1. Rechtsgrundlagen

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

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).

§ 1 der 3. Verordnung der Landesregierung zur Änderung der 2. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16. Februar 1977 (GBl. S. 52).

§§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 1977 (GBl. S. 226).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Kinder- und Familienerholung festgesetzt.

§ 2

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 4

Garagen und Stellplätze

Garagen und ^AStellplätze sind außerhalb der im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Zwischen den Untergeschossen und den Obergeschossen sind, soweit erforderlich, unterschiedlich große Flächen festgesetzt.

- (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie abgeschleppte Dächer, über die Baugrenzen und Baulinien ist als Ausnahme zulässig.
- (3) Die Höhenlage der baulichen Anlage ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Zulässig ist eine Toleranz von + 0,15 m.

§ 6
Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- (2) Ein Überschreiten der Baukörperlänge von 50 m (offene Bauweise § 22 (2) BauNVO) wird bis zu der maximalen Gesamtlänge von 75 m als Ausnahme zugelassen.

§ 7

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG) zu Gunsten der Allgemeinheit sind im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichnet.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 8

Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) einzudecken. Die Firstrichtung der Dächer entspricht der Richtung des Doppelpfeiles.
- (2) Die Dachneigungen sind dem bestehenden Gebäude anzupassen. Die Dachneigungen dürfen 38 ° nicht unterschreiten.
- (3) Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen.
- (4) Geneigte Dächer sind mit dunkelgrauen Bitumenschindeln zu bedecken.
- (5) Alle Gebäude ohne Doppelpfeil sind mit Flachdach (FD) einzudecken und, den klimatischen Bedingungen angepaßt, zu begrünen.

§ 9

Fassadengestaltung

- (1) Die Fassadenflächen können bestehen aus Putz, Holz, kleinteiligen Natur- oder Asbestzementschindeln.
Es sind nur Sand-, Erd-, Ocker- oder Grünfarbtöne zulässig.
- (2) Großflächige Plattenverkleidungen aus Asbestzement oder Kunststoff sowie glänzende Metall- oder Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.
- (3) In den sichtbaren Fassadenflächen der mit Flachdach gedeckten Gebäude sind Elemente zur Aufnahme einer vertikalen Begrünung vorzusehen.

§ 10

Grundstücksgestaltung

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind, soweit erforderlich, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Ausgestaltung von Böschungen erfolgt im Verhältnis Höhe : Breite = 1 : min. 3. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist der Charakter der bestehenden Waldlichtung im wesentlichen unverändert zu belassen.
- (2) Die Freifläche (Innenhof) zwischen den Gebäuden kann in Teilen mit einem wassergebundenen Belag befestigt werden.
- (3) Die Befestigung des Zugangsweges und der Stellplatzflächen hat in wassergebundenen Belägen zu erfolgen.
- (4) Nach dem Bau der Tiefgarage ist ein Teil der oberirdischen Stellplätze aufzuheben und zu rekultivieren (siehe zeichnerischer Teil, Plan 1.1).
- (5) Einfriedigungen nach § 89 Abs. 1 Nr. 13 LBO sind grundsätzlich unzulässig.

§ 11

Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Allgemeines:

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist grundsätzlich landschaftsangepaßt zu gestalten; es sollten nicht mehr Kunstanlagen (Wege, Plätze) als unbedingt erforderlich erstellt werden. Hierbei ist durch Pflanzung von Laubhölzern (wie Birke, Vogelbeere, Bergahorn, Kirsche, Buche) ein lebendiger Farbton (auch im Wechsel der Jahreszeiten) gegenüber dem umgebenden Fichtenmantel zu schaffen.

In sparsamer Weise kann aber auch Nadelholz zur Ausgestaltung der offenen Flächen verwendet werden, insbesondere bei truppenweiser Bepflanzung in Verbindung mit Laubholz. (In der freien Natur sind immer wieder einzelne Trupps von z. B. Fichte/Birke oder Forle/Vogelbeere/Birke u.a.m. zu finden.) Die Lärche kann wie ein Laubholz eingepflanzt werden. Sie ist insbesondere für solche Standorte vorzusehen, wo sowohl die Sonne einstrahlen als auch der Wind einwirken kann.

(1) Für den öffentlichen und den privaten Bereich sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a und b BBauG festgesetzt.

(2) Gestaltung im öffentlichen Bereich:

2.1 Flächen östlich des öffentlichen Weges

Der vorhandene Fichtenjungbestand im Nordteil ist stark aufzulockern, um eine tiefgehende Beastung auf Dauer zu erhalten (Reutfeldcharakter - einzeln bis truppweise Solitäre).

2.2 Die im Anschluß nach Südosten breiteren Freiflächen sind einzeln mit Birken und Vogelbeeren zu überstellen; in der Südostecke Buche/Vogelbeere, dazwischen einzelne Sträucher, wie Grünerle.

2.3 Reutfeld und Wiesenflächen im Westen und Nordwesten.

Die Übergangszone zum Wald im Westen (Reutfeld) ist im Charakter zu erhalten; bei Bedarf ist zu enthursten.

(3) Gestaltung im privaten Bereich:

3.1 Geländestreifen unmittelbar unterhalb des Weges; der Reutfeldcharakter ist zu erhalten, bei Bedarf ist zu enthursten.

3.2 Die vorhandene Brunnenstube (Quellfassung) ist durch Gruppierung von Bergahorn zu betonen.

3.3 In der Waldrandzone und entlang des Weges im Süden sind spärlich verteilte Laubhölzer (einzeln bis gruppweise) mit vereinzelt beigemischter Forle und Fichte vorzusehen.

3.4 Stellplätze im Südosten

Die Einbindung hat mit landschaftsangepaßten Sträuchern wie Latsche, heimischer Wacholder, Grünerle u.a.m. zu erfolgen, keine blühenden (gärtnerischen) Pflanzen, und ist mit einzelnen Bäumen zu ergänzen.

3.5 Freifläche zwischen den Gebäuden (Innenhof)

Die teilweise befestigte Innenhoffläche wird mit Bäumen überstellt, zusätzlich können in diesem Bereich gärtnerische Elemente vorgesehen werden.

§ 12

Antennenanlagen

Es ist unzulässig, mehr als eine Außenantennenanlage außerhalb je Gebäude anzubringen.

§ 13

Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Furtwangen, den 22. Januar 1980

Der Gemeinderat:



Herb, Bürgermeister

Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,
mit Verfügung vom **- 6. März 1980**

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
- Untere Baurechtsbehörde -

