

Stadt Furtwangen

Schwarzwald - Bear - Kreis

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

zum Bebauungsplan "S c h ü t z e n b a c h - O s t II"

I. Rechtsgrundlagen

§ 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

§§ 1 - 25a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

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

§ 73 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 28. November 1983 (GBL. 1983 S. 770).

II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) und Gestaltungsvorschriften (§ 73 LBO)

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus:

MI: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

GE 1: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

GE 2: gegliedertes Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO.

Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO.

§ 2

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Überbaubare Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Auf nicht überbaubaren Schutzstreifen sind auch Neben- und Versorgungsanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.
3. Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

§ 4

Bauweise

1. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist teils offene, teils besondere Bauweise nach § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt.
2. Aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil kann entnommen werden, was im Baugebiet (z.B. Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 50 m) zulässig ist.

b - ist besondere Bauweise. Hier sind Gebäude bis 80 m Länge zulässig.

§ 5

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Hauptgebäude darf an der Stelle, bei welcher der größte Abstand zwischen natürlichem Gelände und Traufe vorhanden ist, betragen:

- a) Im MI-Gebiet und für Wohngebiete in anderen Nutzungsgebieten
- |                               |        |
|-------------------------------|--------|
| bei eingeschossigen Gebäuden  | 4,00 m |
| bei zweigeschossigen Gebäuden | 6,50 m |
| bei dreigeschossigen Gebäuden | 9,50 m |
- b) Für Hauptgebäude in dem Gewerbegebiet
- |                               |         |
|-------------------------------|---------|
| bei eingeschossigen Gebäuden  | 4,50 m  |
| bei zweigeschossigen Gebäuden | 8,00 m  |
| bei dreigeschossigen Gebäuden | 12,00 m |
| bei viergeschossigen Gebäuden | 16,00 m |

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand. Bei Flachdachbauten wird die Traufe als Oberkante Dachfläche der obersten Ebene angenommen.

2. Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen von Oberkante fertigem Gelände bis Oberkante Geschoßdecke, darf jeweils gemessen ab EG-Decke, bei Hangbebauung ab UG-Fußboden, nicht mehr als 0,50 m betragen.

3. Die Dachneigung hat den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entsprechen. Entsprechend dieser Festsetzungen sind symmetrische Satteldächer und Flachdächer mit nachfolgenden Dachneigungen zugelassen:

- |  |           |
|--|-----------|
| a) bei symmetrischem Dach              | 40° - 45° |
| b) bei flachem bis flachgeneigtem Dach | 0° - 25°  |
| c) bei asymmetrischem Dach             | 30° - 60° |

- Walmdächer sind bei allen unter Nr. a) aufgeführten Dachneigungen möglich. Krüppelwälmächer sind nur bei Dachneigungen ab 40° zulässig. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.
4. Für die Dachdeckung sollen bei geneigten Dächern geeignete Materialien von braun bis rot, nicht glänzend, verwendet werden. Sonnenkollektoren müssen aus blendfreiem Material hergestellt sein. Dächer bis 20 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Fassaden sollen teilweise mit rankenden Pflanzen begrünt werden.
  5. Sofern bei geneigten Dächern der Dachüberstand der Sparren mindestens 1,00 m beträgt, ist ein Kniestock bis zu 0,80 m Höhe zulässig.
  6. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen ab 40° zulässig. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet.
  7. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Bereich des GE-Gebietes wird mit mindestens 50 cm über der Straßenoberkante festgelegt.

## § 6

### Nebengebäude einschl. Garagen

1. Im Mischgebiet haben sich Nebengebäude dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf im MI- und GE-Gebiet höchstens 3,00 m betragen. Dachneigungen und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Freistehende Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.
3. Bergseits vorgesehene Garagen sind, soweit möglich, mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.
4. Im Gewerbegebiet bestehen ausreichende Möglichkeiten Stellplätze bzw. Garagen auf den jeweils ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

§ 7

Einfriedungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 1,00 m im Mischgebiet und 1,80 m im Gewerbegebiet nicht überschreiten.
2. Die Verwendung von Stacheldraht, auch als vorübergehende Einfriedung ist nicht gestattet.

§ 8

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Baugrundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen unter Hinweis auf die Regelquerschnitte möglichst wenig beeinträchtigt werden und sind den Nachbargrundstücken anzupassen.
2. Vorplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine oder in Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen). Die Befestigungen der Flächen sind im Baugesuch anzugeben.
3. Diejenigen Grundstücke, die an die freie Landschaft angrenzen, sind als Grasfläche anzulegen und zu unterhalten sowie mit einer bodenständigen Bepflanzung zu versehen.
4. Böschungen sind in unterbrochener Weise mit Sträuchern und Bäumen II. Größenordnung, unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse an Einmündungen, zu bepflanzen und zu begrünen (siehe Grünordnungsplan).
5. Stützmauern sind durch Bepflanzungen der Mauerkronen insbesondere mit überhängenden Pflanzen und soweit es die Platzverhältnisse erlauben, mit Sträuchern bzw. Rankgewächsen am Mauerfuß zu verblenden.

6. Auf den privaten Grundstücken sind vorhandene Bäume bzw. Hecken, Sträucher etc. soweit als möglich zu erhalten, abgehendes Gehölz ist durch neues zu ersetzen. Auf jedem Baugrundstück ist, soweit der zeichnerische Teil nicht mehr vorsieht, je Grundstück neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein Baum (Größenordnung II) zu pflanzen. Als Bäume II. Größenordnung definiert man Gehölze, die im Wuchs nicht so mächtig werden (z.B. Birken, Vogelbeeren, Kirschbäume o.ä.). Hierin sind im Gegensatz Wirtschaftsbaumarten hochwüchsige Gehölze (wie z. B. Tannen, Buche, Eiche etc.).

§ 9

Öffentliche Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Bäumen - vorwiegend Laubbölzer und Sträuchern - anzupflanzen.

Der Uferbereich des Schützenbaches ist entsprechend dem Grünordnungsplan zu bepflanzen. Auf den öffentlichen und Verkehrsgrünflächen gilt Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB.

§ 10

Sichtbehinderung an Straßeneinmündungen

Straßeneinmündungen, auch Privatstraßen bzw. Grundstückszufahrten sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

§ 11

Entwässerung - Hinweise

1. Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuführen.
2. Durch den hohen Grundwasserstand werden die Untergeschosse (UG) zum Teil im Grundwasser liegen. Es sind wasserdichte Wannern erforderlich.

3. Liegt das unterste Geschoß über dem Grundwasser, so ist die Hausdrainage an den Regenwasserkanal anzuschließen.
4. Regenwetterabflüsse von gewerblich genutzten Flächen (z.B. Lagerhofflächen, Umschlagplätze und LKW-Zufahrten) sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.
5. Drainage- und Dachflächenwässer sind - soweit technisch möglich - direkt in den Vorfluter einzuleiten, ansonsten in der Talniederung zu versickern.
6. Die jeweiligen Anschlußleitungen müssen vom Bauamt abgenommen werden.
7. Die für die Entwässerungsanlagen erforderliche bau- bzw. wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

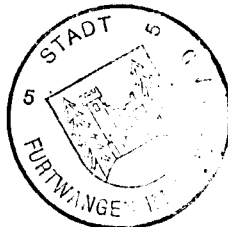
§ 12

Freileitungen - Antennenanlagen

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

Furtwangen, 03.04.91

Der Gemeinderat:



*[Handwritten signature]*

Herb, Bürgermeister