

Stadt Furtwangen

Schwarzwald - Baar - 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 - W e s t"

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:

- | | |
|-------|--|
| WA: | allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO |
| 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. Entlang der Bundesstraße 500 ist, gemessen vom äußersten Rand der Straßenbegrenzungslinie eine von jeder Bebauung freizuhalten-
de Schutzfläche ausgewiesen. Die jeweilige Tiefe ist im zeichnerischen Teil verbindlich angegeben. Auf diesen 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 die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO und die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 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.

3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie die Dachform sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bauplanes maßgebend, soweit Festsetzungen getroffen sind.

§ 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) In den allgemeinen Wohngebieten und für Wohngebäude in anderen Nutzungsgebieten

| | |
|---|---------|
| bei eingeschossigen Gebäuden | 4,00 m |
| bei zweigeschossigen Gebäuden | 6,50 m |
| bei dreigeschossigen Gebäuden | 9,50 m |
| bei viergeschossigen Gebäuden | 12,00 m |
| bei höhergeschossigen Gebäuden je weiterem Geschöß | 3,00 m |

- b) Für andere Hauptgebäude in den Gewerbe- und Mischgebieten

| | |
|---|---------|
| bei eingeschossigen Gebäuden | 4,50 m |
| bei zweigeschossigen Gebäuden | 8,00 m |
| bei dreigeschossigen Gebäuden | 12,00 m |
| bei viergeschossigen Gebäuden | 16,00 m |
| bei höhergeschossigen Gebäuden je weiterem Geschöß | 4,00 m |

Als Traufe 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 geneigtem symmetrischen Dach 28° - 35°
 - b) bei flachem bis flachgeneigtem Dach 0° - 25°
 - c) bei flachem Dach 0° - 5°
 - d) bei asymmetrischem Dach 30° - 60°
bzw. 20° - 70°

Walmdächer sind bei allen unter Nr. a) aufgeführten Dachneigungen möglich. Krüppelwalmdächer sind nur bei Dachneigungen ab 35° 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. Asbestplatten dürfen nicht verwendet werden. Sonnenkollektoren müssen blendfrei hergestellt sein.
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 35° zulässig. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet.
7. NN bezogene Höhen sind im Bereich des WA-Gebietes als EFH verbindlich im zeichnerischen Teil eingetragen.

§ 6

Schutzbereich

In den im zeichnerischen Teil näher gekennzeichneten Bereich ist auch eine ausnahmsweise Wohnnutzung nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

§ 7

Nebengebäude einschl. Garagen

1. Im allgemeinen Wohngebiet haben sich Nebengebäude dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten Zusammenhang zu bringen.
2. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf im WA- und MI-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 mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.
4. Für die beiden vier- bis sechsgeschossigen Punkthäuser ist jeweils eine Tiefgarage, die auch mit Erdreich zu bedecken und zu begrünen ist, festgesetzt (sie sind gleichzeitig mit dem Wohntrakt zu errichten).

§ 8

Einfriedungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf im WA- und MI-Gebiet das Maß von 1,00 m und im GE-Gebiet von 1,80 m nicht überschreiten.

2. Die Verwendung von Stacheldraht, auch als vorübergehende Einfriedung, ist nicht gestattet.

§ 9

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 sich den Nachbargrundstücken anpassen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Gärten oder Grasflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze (Laubbäume) verwendet werden.
3. Vorplätze, einschließlich PKW-Parkflächen müssen mit einem wasser-durchlässigen Belag (z.B. Schotter, Rasengittersteine oder in Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen) versehen werden. Die Befestigungen der Flächen sind im Baugesuch anzugeben.
4. Diejenigen Grundstücke, die an die freie Landschaft angrenzen, sind zu derselben mit einer bodenständigen Bepflanzung zu versehen.
5. Böschungen sind in unterbrochener Weise mit Sträuchern und Bäumen II. Größenordnung, unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen an Einmündungen, zu bepflanzen und zu begrünen (siehe Grünordnungsplan).
6. Stützmauern sind durch Bepflanzungen der Mauerkronen insbesondere mit überhängenden Pflanzen und soweit es die Platzbeziehungen erlauben, mit Sträuchern bzw. Rankgewächsen am Mauerfuß zu verblenden.
7. 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.).

§ 10

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).

§ 11

Sichtbehinderung an Straßeneinmündungen

Straßeneinmündungen, insbesondere die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

§ 12

Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße B 500

Zufahrten und Zugänge von den angrenzenden Grundstücken sind nur an den, im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig. Diese Stellen sind im zeichnerischen Teil mit ZF ausgewiesen, oder den entsprechenden Symbolen versehen.

§ 13

Entwässerung - Hinweise

1. Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuführen.
2. Dachflächenwässer sind nach Möglichkeit direkt in den Vorfluter Schützenbach einzuleiten.
3. Die für die Entwässerungsanlagen erforderliche bau- bzw. wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.
4. Die jeweiligen Anschlußleitungen müssen vom Bauamt abgenommen werden.

§ 14

Freileitungen - Antennenanlagen

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

Furtwangen, 23. April 1991

Der Gemeinderat:


Bürgermeister
Stadt Furtwangen

lu