

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Wanne I - Lochbauernhof - Hofbauernhof"
der Stadt Furtwangen/Schwarzwald-Baar-Kreis

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1968 -) i. d. F. vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. 1969 I S. 11)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), geändert durch VO vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62)
5. §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist:

WA - allg. Wohngebiet	gemäß § 4 BauNVO
MI - Mischgebiet	gemäß § 6 BauNVO

§ 2

Ausnahmen

Von den nach § 4 Abs. 3 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden im Baugebiet nicht zugelassen:

1. im Wohngebiet;
 - a) Tankstellen
 - b) Ställe für Kleintierhaltung

2. im Mischgebiet;
Ställe für Kleintierhaltung

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
3. Auf der 20 m breiten nicht überbaubaren Schutzfläche entlang der freien Strecke der Landesstraße 173 sind Neben- und Versorgungsanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschoßflächenzahl.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist teils zwingend, teils sind es Höchstgrenzen.
3. Von der Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO insoweit zugelassen werden, daß mehrgeschossige Gebäude um 1 Geschoß weniger, als im Bebauungsplan vorgesehen, ausgeführt werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird teils offene, teils geschlossene Bauweise festgesetzt.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
3. Für die Stellung und für die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend; desgleichen die Höhe des Erdgeschoß-Fußbodens über NN, soweit im Bebauungsplan eingetragen.

(Immer Rohfußboden!)

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen (§ 3 Abs. 3, § 13).

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

1. Für den seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen gilt § 7 der Landesbauordnung.
2. Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
3. Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstücks) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.

2. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante-Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, nicht mehr als 0,45 m betragen.
4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.
6. Für die Dachneigungen sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Sie betragen $0 - 5^{\circ}$ und $25^{\circ} - 32^{\circ}$ (flaches bzw. flachgeneigtes Dach). Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung dürfen nur engobierte Ton- und Zementziegel, dunkelgrauer Natur- oder Asbestschiefer verwendet werden; kein Wellasbest; bei Flachbauten Preßkiesbelag oder ähnliches.
7. Sofern bei flachgeneigten Dächern der Dachüberstand der Sparren mindestens 0,80 m beträgt, ist ein Kniestock bis zu 0,50 m Höhe zulässig.
8. Für den Ausbau des Dachraumes sind die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung maßgebend.
9. Dachaufbauten sind im WA-Gebiet nicht zulässig.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude haben sich 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 höchstens 3,00 m betragen. Dachneigungen und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Garagen dürfen auch mit Flachdach erstellt werden.

Talseits der Erschließungsstraßen A und C ist mit Garagen ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten; ferner sind diese im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.

3. Nebengebäude dürfen zeitlich nicht vor den Hauptgebäuden erstellt werden.

§ 11

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,20 m nicht übersteigen, vorbehaltlich Ziff. 3.
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf 0,80 m nicht überschreiten.
4. Gegen die Landesstraße 173 außerhalb der Ortsdurchfahrt sind die Baugrundstücke durch eine dichte Einfriedigung ohne Tür und Tor von max. 0,80 m Höhe abzuschließen.
5. Die Verwendung von Stacheldraht ist auch als vorübergehende Einfriedigung nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Sichtbehinderung an Straßeneinmündungen

1. Der Bereich von Straßeneinmündungen, insbesondere innerhalb der im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten Sichtfelder bei den Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Landesstraße 173 sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung, Bebauung, Einzäunung und Benutzung freizuhalten.
2. Eine Sichtbehinderung nach Abs. 1 liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

§ 14

Entwässerung

1. Für die Entwässerung gelten die Bestimmungen der diesbezüglichen Satzung der Stadt Furtwangen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Die für die Entwässerungsanlagen erforderliche bau- bzw. ggf. wasserrechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 15

Funkenfänger

Bei Gebäuden, die in einer Entfernung von weniger als 100 m von der Waldgrenze errichtet werden, müssen an den Kaminen Funkenfänger oder sonstige geeignete Vorrichtungen zur Verhinderung von Funkenflug angebracht werden.

§ 16

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

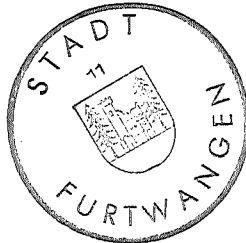
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 dieser Bauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt; auf § 112 LBO wird hingewiesen.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000.-- DM geahndet werden.

Furtwangen, den 28. März 1972/8. Mai 1973



Der Gemeinderat:

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "Frank".

Frank, Bürgermeister.

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Landratsamt

- Staatliche Verwaltung -

Donauessingen

I. V.

30. Mai 1973



A handwritten signature in dark ink, appearing to be "Frank".

Rechtsverbindlich seit 15. Juni 1973