

STADT FURTWANGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Neukirch - Sommerberg"

I. 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 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1757).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 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 (GB1. S. 52).

§§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (GB1. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 1977 (GB1. S. 226).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG):

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2

Ausnahmen

1. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO möglichen Ausnahmen sind im Baugebiet allgemein zulässig.
2. Die übrigen Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO) sind nicht zugelassen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig; § 4 bleibt unberührt.
2. Auf der 40 m breiten nicht überbaubaren Schutzfläche entlang der Bundesstraße B 500 sind Neben- und Versorgungsanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

§ 4

Garagen und Stellplätze

1. Garagen und Stellplätze sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
2. Ausnahmsweise können in begründeten Einzelfällen Garagen auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe die Ausnahme rechtfertigen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

2. Ausnahmeregelungen nach § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 6

Bauweise - Bauart

1. Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Soweit Einzelhäuser oder eine besondere Bauart (Terrassenhäuser) eingetragen sind, gelten diese Eintragungen als Festsetzungen gemäß § 22 Abs. 2 bzw. 4 BauNVO.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend, soweit Festsetzungen getroffen sind.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
2. Zwischen den einzelnen Geschossen sind, soweit erforderlich, unterschiedlich große Flächen festgesetzt.

III. Gestaltungsvorschriften:

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
2. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 12 m betragen. Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

3. Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände (bei Hanglage bergseitig gemessen) bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk - Unterkante Dachhaut max. betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
bei mehrgeschossigen Gebäuden 1,00 m, zuzüglich 3,00 m x Zahl der zulässigen Vollgeschosse
bei Garagen 2,50 m
Die Geschoßhöhe der Untergeschosse darf 3,00 m nicht überschreiten.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen; jeweils gemessen ab Erdgeschoß- bzw. Untergeschoß-Fußboden-Oberkante.
5. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude, gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, talseitig zusätzlich zu den jeweils festgesetzten Vollgeschossen mit einem als Vollgeschoß anzurechnenden Untergeschoß ausgeführt werden.
6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.
7. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
8. Die Dachneigung muß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechen.
Anweichungen nach oben bzw. unten von +/- 2° sind zulässig.
Abweichend hiervon sind Garagen auch mit Flachdach zulässig; § 9 Abs. 3 bleibt unberührt.
9. Sofern bei flachgeneigten Dächern der Dachüberstand der Sparren mindestens 1,00 m beträgt, ist ein Kniestock bis zu 0,80 m Höhe zulässig.
10. Dachgaupen und Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 9

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. Die Dächer der freistehend vorgesehenen Garagen sollen als Flachdächer ausgebildet werden.
3. Garagen und Nebengebäude talseits der Erschließungsstraßen müssen, soweit im zeichnerischen Teil keine anderen Festsetzungen getroffen sind, in das Hauptgebäude eingeplant oder unmittelbar angebaut werden. Dachneigungen und Bedachungsmaterial sind dem Hauptgebäude anzupassen.

§ 10

Einfriedigungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen. Die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf 0,80 m nicht überschreiten.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2. Vorgärten sind nach Erstellung des Gebäudes als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
4. Diejenigen Grundstücke, die an die freie Landschaft angrenzen, sind zu derselben mit einer bodenständigen Bepflanzung zu versehen.

§ 12

Öffentliche Grünflächen

1. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Bäumen - vorwiegend Laubbäumen - und Sträuchern anzupflanzen.
2. Die Grünflächen unterhalb der B 500 (Flst. Nr. 33/48-Teil sowie die Verkehrsgrünfläche) sollen in Richtung Bebauung in zunehmend aufgelockerter Weise und mit unregelmäßiger Randgestaltung angelegt werden.

§ 13

Sichtbehinderung an Straßeneinmündungen

1. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 80 cm Höhe freizuhalten.
2. Etwaige bereits vorhandene Sichtbehinderungen, wie in Ziffer 1 beschrieben, sind innerhalb der Sichtdreiecke zu beseitigen.

Furtwangen, den 03. Juni 1980

Der Gemeinderat:

Herb, Bürgermeister