

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "D o r f b e r g" in Furtwangen

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960  
(BGBL. I S. 341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962  
(BGBL. S 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durch-  
führung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit 6  
und mehr Betten.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) wird festgesetzt, daß im reinen Wohngebiet, soweit dort eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 4

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.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan erfolgt nicht. Es gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 7

##### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

#### § 9

##### Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbar-  
grenzen muß mindestens
  - 3.00 m (1 - 2 geschossige Gebäude)
  - 4.50 m (3 -geschossige Gebäude)betragen.
- (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

##### § 10

##### 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 9.00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11.00 m betragen. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (3) Die Höhe der Gebäude darf, an der Bergseite gemessen, vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4.00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6.50 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	9.50 m
- (4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen.
- (5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseits 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.
- (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 darf bei den Hauptgebäuden zwischen  $25^{\circ}$  und  $32^{\circ}$  (flachgeneigtes Dach) betragen.  
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.  
Für die Dachdeckung sollen bei den flachgeneigten Dächern engobierte Tonziegel, Zementziegel, Schiefer oder Asbestschiefer verwendet werden.

- (9) Sofern der Dachüberstand der Sparren mindestens 0.50 m beträgt, ist ein Kniestock bis zu 0.30 m Höhe zulässig.
- (10) Der Ausbau des Dachraumes zu Wohnungen ist nicht gestattet. Bei den Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach  $25^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (11) Dachaufbauten sind nicht zulässig.

#### § 11

##### Nebengebäude (einschl. 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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2.50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial haben dem Hauptgebäude zu entsprechen.
- (4) Nebengebäude dürfen nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

#### § 12

##### Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Die Einfriedigung wird festgesetzt:

###### Bodenwaldstraße:

Auf der Bergseite der Bodenwaldstraße 1.00 m hohe Stützmauern aus Granit (Zyklopenmauerwerk).

o Viertelhofweg:

Sockel 0.50 m hoch aus Granit mit 0.70 m hohen Kreuzzaun und Heckenhinterpflanzung.

- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als vorübergehende Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

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. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

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.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 5 und 6, § 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 dieser Bauvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- DM geahndet werden.

Furtwangen, den 4. Januar 1966

Der Gemeinderat:



Bürgermeister