

STADT FURTWANGEN
Schwarzwald - Baar - Kreis

BEBAUUNGSPLAN
FRIEDRICHSTRASSE - RÖSSLEPLATZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Rechtsgrundlagen**

- 1.1 §§ 1-4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dez. 1986 (BGBl.I S.2253)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S.132)
- 1.3 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl.I Nr.3 vom 22.Jan.1991)
- 1.4 §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (GBL S.770)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs.1 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1.1 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

In besonderen Wohngebieten sollen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs.3 BauNVO werden daher nicht Teil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.6 BauNVO).
Trinkhallen, Fastfood- und Imbißbetriebe sind nur in geschlossene Gebäude integriert zulässig. Die Aufstellung von Imbißbuden, Imbißwagen bzw. die Errichtung von niedrigen Anbauten an bestehende Gebäude zur Aufnahme dieser Betriebe ist nicht zulässig.

2.1.2 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

In Kerngebieten soll die allgemein zulässige Nutzung "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" nicht zulässig sein. Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs.2 Nr.5 BauNVO fallen, sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Die allgemein zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" entsprechend § 7 Abs.2 Nr.2 Begriff 5 soll nicht zulässig sein.
Die Nutzungen entsprechend § 7 Abs.2 Nr.2 Begr.5 und Nr.5 sowie Abs.3 Nr.1 BauNVO werden daher nicht Teil des Bebauungsplans (§1 Abs.5 und 6 BauNVO).
Trinkhallen, Fastfood- und Imbißbetriebe sind nur in geschlossene Gebäude integriert zulässig. Die Aufstellung von Imbißbuden, Imbißwagen bzw. die Errichtung von niedrigen Anbauten an bestehende Gebäude zur Aufnahme dieser Betriebe ist nicht zulässig.

In Kerngebieten sollen entsprechend § 7 Abs.2 Nr.7 im Erdgeschoß und allen darüber liegenden Geschossen Wohnungen allgemein zulässig sein.

2.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll Parken auf privaten Grundstücken nur in Tiefgaragen unterhalb der Erdoberfläche zulässig sein (§ 12 Abs.4 BauNVO). Die dafür zulässigen Bereiche sind im zeichnerischen Teil umgrenzt und mit TGA gekennzeichnet.
In Teilbereichen des Bebauungsplans soll Parken auf privaten Grundstücken entsprechend § 12 Abs.6 BauNVO auch ebenerdig, aber in abgegrenzten Bereichen zulässig sein. Die Bereiche sind im zeichnerischen Teil umgrenzt und mit St gekennzeichnet.

2.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 abs.1 und 2 BauNVO sind im Baugebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Höchstwerte der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der "abweichenden Bauweise" Hausgruppen bis zu einer Länge von 90 m zulässig.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

3. örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 73 Abs.1 LBO)

3.1.1 Dächer

Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Mindest-Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

3.1.1.1 Dachdeckung

Das Material für die Dachdeckung muß eine rote bis braune Farbe haben. Vorgeschlagen werden nicht engobierte Tonziegel. Abweichende Materialien müssen in Form und Charakter den Tonziegeln entsprechen. Unzulässig sind Faserzementtafeln. Die Form der Einzelemente (Dachpfannen) muß den traditionellen Formen entsprechen (Biberschwanzziegel, Muldenziegel, Wellpfanne, Holzschindel). Durchgehende Welltafeln sowie Tafeldeckung sind unzulässig.

Verblechungen dürfen nicht anstelle von anderen Dachdeckungsmaterialien eingesetzt werden. Sie dürfen nur im Bereich von Dachverschneidungen und Anschlüssen angebracht werden und nicht mehr als 0,30 m breit sein. Auf untergeordneten Nebendächern (abgeschleppte, eingeschossige Bauteile, Vordächer) kann eine Metalldeckung zugelassen werden.

Flachgedeckte Anbauten bis zu einer Dachneigung von 10° sind nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig. Ausnahmsweise können auch Terrassenflächen zugelassen werden.

Als Schneefangvorrichtungen können Haken, Stahlrohre oder gesicherte Holzrundstäbe verwendet werden.

Sonnenenergiegewinnung in Form von sogenannten Solarziegeln ist zulässig. Großflächige Sonnenkollektoren sind nur auf untergeordneten Nebendächern zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind und auf der betreffenden Dachfläche aufliegen.

3.1.1.2 Ortgang

Der Ortgang ist offen zu gestalten, die Sparren und Pfetten sowie die Unterschaltung sind sichtbar anzuordnen. Das Stirnbrett soll nicht mehr als 0,20 m, der Ortgangüberstand nicht mehr als 0,50 m breit sein. Bei Ortgangüberständen von nicht mehr als 0,15 m kann dieser mit geschlossener Unterschaltung und bis zu 0,20 m breitem Stirnbrett in Holz ausgeführt werden.

3.1.1.3 Traufe

Die Traufe ist offen zu gestalten. Nur bei Traufüberständen von max. 0,25 m kann die Traufe mit einem nicht mehr als 0,20 m breiten Traufbrett und Unterschaltung geschlossen werden. Im anderen Fall kann der Traufüberstand bis zu 0,75 m betragen, gemessen zwischen Oberfläche Mauerwerk und Vorderkante der ersten Ziegelreihe. Sparren und Unterschaltung sind sichtbar zu gestalten. Die Regenrinne ist als Halbrundrinne auch bei Verwendung eines Traufbretts offen davor anzubringen.

3.1.1.4 Wiederkehr

Ziergiebel (Wiederkehr) dürfen nur bis zu einem Drittel der Wandbreite des betreffenden Gebäudes einnehmen. Die Dachneigung muß der des Hauptdaches entsprechen. Die Traufe des Ziergiebels muß über der des Hauptdaches ihren Abschluß finden, sodaß die Wandfläche zum Ortgang des Ziergiebels über die Dachhaut des Hauptdaches hinaus mindestens 0,80 m senkrecht aufsteigt.

3.1.1.5 Dachgaupen

Dachgaupen dürfen nicht mehr als 2,50 m, bei mehr als einer Gaupe nicht mehr als 1,50 m breit sein. Der Abstand untereinander muß mindestens 1,25 m, zum Ortgang mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zu Kehlen und Graten muß mindestens 1,00 m betragen, gemessen jeweils an der engsten Stelle. Die Ansichtsbreite aller Dachgaupen darf nicht mehr als 50 % der betreffenden Fassadenlänge betragen. Zulässig sind Schleppgaupen und Satteldachgaupen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 0,40 / 0,60 m an straßenabgewandter Seite zulässig. Auf Pyramidendächern sind Dachgaupen nur auf sich gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.

3.1.2 Fassaden

3.1.2.1 Fassadengliederung und Bezugsachsen

Die giebel- und traufständigen Gebäude müssen eine klar ablesbare Gliederung der Fassade aufweisen. Sie soll sich gliedern in:

- Sockel
- Erdgeschosszone
- Obergeschoßzone
- Dachraum

Die Fensteröffnungen sind auf der Fassade gleichmäßig aufzureihen bzw. zu gruppieren.

Die Anordnung der Fenster in Erd- und Obergeschossen sowie deren Formate müssen in vertikalem Bezug zueinander stehen. Bezugsachsen sind:

- a. Mittelachsen von Schaufenstern, Fenstern, Türen oder Symmetrieachsen von eindeutig in der Fassadengliederung ablesbaren Fenstergruppen.
- b. Die Aussenkanten von Schaufenstern, Fenstern oder Türen.

3.1.2.2 Materialien

Die Wandflächen sind zu verputzen oder mit Holzschindeln oder Holzschalung zu verkleiden. Natursteinverblendungen sind nur im Sockelbereich, Klinkerverblendungen nur im Erdgeschoß zulässig. Dabei dürfen nur rote bis braune Klinkermauerziegel verwendet werden. Gesimse und Lisenen sind nur in Putz oder Naturstein zulässig, an schindelverkleideten Fassaden auch blechgeschützte Holzgesimse.

3.1.2.3 Sockel

Die Sockelzone kann sowohl der sichtbare Teil eines Kellergeschosses sein als auch ein nur gestalterisch bedingter Teil der Fassade. Er darf höchstens 1,20 m über das angrenzende, im Mittel der Straßenfassade gemessene Gelände hinausragen. Er ist so zu gestalten, daß er durch von der restlichen Fassade abweichendes Material, durch Natursteinverblendung oder unterschiedliche Putzstruktur und dunklere Farbgebung deutlich erkennbar ist. Die Sockelzone kann auch um max. 5 cm gegenüber der Erdgeschoßwand nach aussen vorspringen oder durch die Einführung eines Sockel- oder Fußgesimses gekennzeichnet werden. Ein Rücksprung gegenüber der aufgehenden Wand ist nicht zulässig.

Sockelverkleidungen aus glasierten Keramikplatten, profiliertem Werkstein, Blech-, Mosaik- und Zementfasertafeln oder Kunststoffen ist nicht zulässig.

3.1.2.4 Erdgeschoß

Ist das Erdgeschoß ein Wohn- oder Bürogewölb, gelten die Regelungen zur Gliederung für die Obergeschosse. Der Anteil der Wand- bzw. Fensteröffnungen darf 30% nicht überschreiten, bezogen auf die Wandflächen zwischen Oberkante Fußboden Erdgeschoß bis Oberkante Fußboden Erstes Obergeschoß.

Ist das Erdgeschoß ein Ladengewölb, gelten für die Gestaltung der Schaufenster abweichende Regelungen:

Der Anteil der Wand- bzw. Fensteröffnungen darf den Anteil von 50% nicht überschreiten, bezogen auf die Wandfläche zwischen Oberkante Fußboden Erdgeschoß bis Oberkante Fußboden Erstes Obergeschoß.

Bei Schaufenstern sind nur stehende, rechteckige Formate zulässig. Als Ausnahme können quadratische und liegende rechteckige Formate nur zugelassen werden, wenn eine Breite von 3,00 m und ein Seitenverhältnis von 1 : 1,6 nicht überschritten wird. Bei mehreren Schaufenstern nebeneinander ist ein Abstand zur Aussenkante von mindestens 0,65 m einzuhalten, Schaufenster untereinander müssen einen Abstand von mindestens 0,40 m einhalten. Schaufensterverglasungen über Eck sind nicht zulässig. Die Glasflächen sind durch Kempfer und Stege zu gliedern. Sie dürfen nicht vor der Fassade liegen. Einbindungselemente wie Rahmen, Faschen u.Ä. sind analog zu den übrigen Wandöffnungen zu gestalten.

Türen und Hauseingänge sind im Material und farblich auf Schaufenster und Obergeschoßfenster abzustimmen. Ausnahmsweise sind lackierte Metalltüren zulässig. Türen aus glänzendem Metall sind nicht zulässig. Eine Verglasung muß eine Gliederung aufweisen.

3.1.2.5 Obergeschoß

Der Anteil der Wand- bzw. Fensteröffnungen darf 30 % nicht überschreiten, bezogen auf die Wandflächen zwischen Oberkante Fußboden des jeweiligen Geschosses bis Oberkante Fußboden des darüber liegenden Geschosses.

Fenster müssen stehende, rechteckige Formate erhalten. Quadratische und liegende Formate sind unzulässig. Fenster sind regelmäßig und gleichmäßig auf der Fassade anzuordnen. Sie müssen mittelgeteilt, bei einem Seitenverhältnis von mehr als 1 :

1,25 mit Oberlicht ausgeführt werden. Ungeteilte Fenster sind nicht zulässig. Die Rahmen sollen aus Holz bestehen und sind nur in weißer Farbe zulässig. Metallfensterrahmen sind nicht zulässig. Der Rahmenanteil innerhalb der Fensteröffnung soll nicht mehr als 25% in der Breite und 20% in der Höhe betragen. Im Giebelfeld sind Sonderformate zulässig.

Die Fenster sollen entweder einen Rahmen (Fenstergewände) aus Natur- oder Werkstein, auch mit Abdeckung und Schürze oder in Putz erhalten. Letzterer soll einfach und ohne Ornamente ausgeführt werden. Die Gebäudeecken können auch mit Ecklisenen in Putz und/oder Farbe bzw in Naturstein betont werden.

Als Sonnenschutz können in den Obergeschossen Fensterläden angebracht werden.

3.1.3 Details

3.1.3.1 Balkone, Terrassen und Loggien

Balkone, Terrassen und Loggien müssen sich in den Baukörper und die Fassaden einfügen und unterordnen. Die Brüstungen dürfen nicht hervorgehoben werden. Sie sind im Material der aufgehenden Wände oder transparent zu gestalten. Brüstungen aus großflächigen Platten oder Fertigteilen aus Holz, Metall, Zementplatten oder Kunststoff sind nicht zulässig.

3.1.3.2 Vordächer und Markisen

Feste und massive Auskragungen über Schaufenstern in Form einer Betonplatte, einer verdeckten Holz- oder Metallkonstruktion oder eines ziegelgedeckten Kragdachs sind nicht zulässig. Es sind lediglich leichte, transparente Glas-oder Blechvordächer zulässig, die den dahinter liegenden Baukörper nicht verdecken. Sie dürfen keine Werbeschriften tragen. Die Neigung von Vordächern muß zwischen 30° und 45° betragen. Der Abstand zwischen dem wandseitigen Abschluß des Vordaches und dem darüber liegenden Fenster muß mindestens 0,30 m betragen.

3.1.3.3 Automaten und Schaukästen

Warenautomaten und Schaukästen sind in Kerngebieten und Besonderen Wohngebieten an der Fassadenfront nicht zulässig. Sie dürfen nur in Durchgängen, Passagen oder in Ladeneingängen angebracht werden. Sie dürfen nicht an bzw. vor der Wand hängen, sondern müssen wandeben eingelassen werden.

3.2 Werbeanlagen (§ 73 Abs.1 Nr.1 und 2, Abs.2 Nr.1 sowie § 13 Abs.3 LBO)

3.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig.

Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschoßzone und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses. Konstruktive oder gestalterische Detail der Brüstungszone des 1.Obergeschosses oder einer Gesimszone dürfen durch die Werbeanlagen nicht verändert

oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen, verdeckt oder verkleidet werden. Werbeanlagen dürfen Fenster, Erker, Tore, Pfeiler und andere wichtige Fassadenelemente in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen. Ebenso dürfen sie nicht auf Brandmauern angebracht werden. Werbeanlagen müssen bei bandartiger Anordnung horizontal angebracht werden.

Für jeden Betrieb ist auf der Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig. Künstlerisch gestaltete Stechschilder werden dabei nicht angerechnet.

Werbeanlagen verschiedener Betriebe in einem Gebäude müssen aufeinander abgestimmt sein. Serienmäßige Werbeanlagen sind nicht zulässig, wenn diese nicht auf die besondere Situation Rücksicht nehmen.

3.2.2 Werbeschriften

Werbeschriften können als Sgraffito, als unmittelbar auf die Putzfläche gemalte oder auf die Fassade aufgesetzte, gegebenenfalls hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge ausgeführt werden. Sie sind unterhalb der Fenster des 1.Obergeschosses anzubringen. Es darf nur eine Schriftart benutzt werden.

Bei bandartiger Anordnung soll die Höhe einer Anlage nicht mehr als 0,45 m betragen und in der Länge nicht mehr als 2/3 der Gebäudebreite oder eines einheitlich gestalteten Fassadenbereichs einnehmen. Beträgt die Länge weniger als 1/3 der Breite des betreffenden Fassadenbereichs, so kann die Werbeschrift bis höchstens 0,60 m hoch sein. Auch Zeichen oder Symbole dürfen bis zu 0,60m / 0,60m (0,36 qm) groß sein.

3.2.3 Stechschilder

Stechschilder und Ausleger sind nur einmal pro Gewerbebetrieb an einem Gebäude zulässig. Sie sind unterhalb der Fenster des 1.Obergeschosses anzubringen und dürfen nicht weiter als 1,00 m aus der Fassadenfläche herausragen.

Stechschilder mehrerer Gewerbebetriebe in einem Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Bei mehr als 3 Gewerbebetrieben oder Betriebsteilen in einem Teilbereich eines Gebäudes sind die Werbeanlagen zusammenzufassen. Schriftarten auf Stechschild und Fassade müssen einander gleichen. Stechschilder dürfen nur vor geschlossenen Wandflächen angebracht werden und bis zu 0,60m/0,60m (0,36 qm) Wandfläche einnehmen.

3.3 Antennenanlagen (§ 73 Abs.3 LBO)

Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder das Kabelnetz der Deutschen Bundespost möglich ist, sind Einzelantennenanlagen nicht zulässig.

Mehr als eine Antennenanlage oder Parabolantenne je Gebäude ist nicht zulässig.

4. Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung dieses innerstädtischen Bereichs wird im Anschluß an die bestehende Nutzung Kerngebiet ausgewiesen, soweit die Flächen nicht für den Gemeinbedarf reserviert sind. Hier sollen vorzugsweise Läden und Dienstleistungen angesiedelt werden. Wohnungen werden ab dem Erdgeschoß zugelassen, um die Wohnfunktion der Innenstadt zu stärken. Zu diesem Zweck wird auch im Bereich zwischen Breg und neuer Landesstraße L173 ein "Besonderes Wohngebiet" ausgewiesen, das den höheren Belastungen in diesem zentralen Bereich angemessen ist.

Um diese Nutzungen nicht zu beeinträchtigen, wurden Tankstellen jeder Art sowie Spielhallen im Plangebiet ausgeschlossen. Weiterhin wird das Aufstellen von Fastfood- und Imbißbuden ausgeschlossen um das Ortsbild zu schonen. Diese Funktionen sollen nur in Gebäuden möglich sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wurde in den meisten Fällen gegenüber den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten, da hier im Stadtzentrum eine höhere Verdichtung möglich sein soll. Da in den Erd- und Obergeschossen vorwiegend Geschäfte, Büros und Wohnungen angeboten werden sollen, ist das Parken nur vorwiegend unterirdisch möglich. Es soll daher für die meisten Bauflächen die Erstellung einer Tiefgarage möglich sein. Die Grundflächenzahl wird in diesen Bereichen mit 1,0 festgesetzt. Zum Ausgleich sollen ausreichende Grün- und Freiflächen auf den Tiefgaragendächern angelegt werden, die mit einer ausreichenden Erdschüttung überdeckt und begrünt werden sollen. Daneben bestehen in der direkten Nähe am Bregufer und im Stadtgarten Bereiche, die als Grün- und Freiflächen Erholungsfunktionen übernehmen können.

In Teilbereichen des Bebauungsplans soll auch eine höhere Geschößfläche als in § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt zulässig sein. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird entsprechend § 17 Abs.2 BauNVO in diesen Teilbereichen eine GFZ von 2,0 bzw. 2,7 zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschoße wurde entsprechend dem schützenswerten Bestand auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Ausnahme ist nur das Rathaus, das entsprechend seinem Bestand mit vier Geschossen ausgewiesen ist.