

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

textliche Festsetzung

zum Bebauungsplan "Schützenbach-West; 1. Änderung"

I. Rechtsgrundlagen

§ 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141).

§§ 1 - 27 c der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

§§ 1 - 4 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 08. August 1995 (BGI. S. 617), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Bau GB) und Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus:

- 1) MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 2) MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 3) GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 4) GE 1 Gewerbegebiet, gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 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 Bebauung freizuhaltende Schutzfläche ausgewiesen. Die jeweilige Tiefe ist im zeichnerischen Teil angegeben. Auf diesen nicht überbaubaren Schutzstreifen sind auch Neben- und Versorgungsanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.
3. Garagen und Stellplätze sind auch auserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4

Bauweise

1. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

0 = Offene Bauweise

a 1 = Offene Bauweise mit der Maßgabe einer Baukörperlänge bis max. 90 m

a 2 = Offene Bauweise mit der Maßgabe einer Baukörperlänge bis max. 110 m

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

§ 5

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Hauptgebäude darf an der Stelle, bei welcher der größte Abstand zwischen dem bestehenden Gelände und Traufe vorhanden ist, für die im zeichnerischen Teil ausgewiesene bzw. erlaubte Bauweise betragen:

a) Im Dorfgebiet und für Wohngebäude in anderen Nutzungsgebieten

eingeschossig

5,00 m

zweigeschossig	7,50 m
dreigeschossig	10,00 m

b) Für andere Hauptgebäude in den Gewerbe- und Mischgebieten

eingeschossig	5,00 m
zweigeschossig	8,00 m
dreigeschossig	12,00 m
viergeschossig	16,00 m

Als Traufe gilt der Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand (Außenkante). Bei Flachdachbauten wird die Traufe als Oberkante Dachfläche der obersten Ebene bzw. Attika angenommen.

2. Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen von Oberkante fertigem Gelände bis Oberkante KG Geschoßdecke bzw. bei nicht unterkellerten Gebäuden bis OK EG Rohfußboden, darf nicht mehr als 0,70 m betragen.

Im Bereich von Laderampen sind 1,30 m zulässig.

3. Die Dachneigung hat den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entsprechen. Entsprechend dieser Festsetzungen sind symmetrische Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit nachfolgenden Dachneigungen zugelassen:

a)	bei geneigtem symmetrischem Dach	40° - 50°
b)	bei flachgeneigtem Dach	15° - 25°
c)	bei flachem bis geneigtem Dach	0° - 45°
d)	bei flach bis flachgeneigtem Dach	0° - 25°

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 1,20 m Höhe zulässig.
6. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen ab 35° zulässig. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet.
7. Oberlichter sowie Shedaufbauten sind auch bei flachgeneigten und Flachdächern erlaubt.
8. NN bezogene Höhen sind im Bereich des MD- bzw. GE-Gebietes als EFH im zeichnerischen Teil eingetragen.

§ 6

Nebengebäude einschl. Garagen

1. Im Dorfgebiet (MD) sind landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude zulässig. Diese sollen sich dem Bestand nach Umfang und Höhe unterordnen.
2. Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Die Traufhöhe darf im MD und MI-Gebiet nur 5,00 m betragen. Bedachungsmaterialien sollen dem Hauptgebäude möglichst entsprechen. Freistehende Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.

§ 7

Einfriedungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf im MD 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.

§ 8

Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Baugrundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse unter Hinweis auf die Regelquerschnitte möglichst wenig beeinträchtigt werden.
2. Vorhandene Grünflächen sind als solche zu erhalten, geplante sind nach Erstellung der Gebäude als solche neu anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern müssen bodenständige Gehölze (Laubbäume) verwendet werden.
3. Sämtliche Vorplätze, einschließlich PKW-Parkflächen dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine in Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen o. ä.) versehen werden.
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 Sichtverhältnisse an Einmündungen, zu bepflanzen und zu begrünen.
6. Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 1,00 m haben und sind durch Bepflanzungen der Mauerkronen insbesondere mit überhängenden Pflanzen und soweit es die Platzverhältnisse erlauben, mit Sträuchern bzw. Rankengewächs am Mauerfuß zu verblenden.

7. Auf den Grundstücken sind vorhandene Bäume bzw. Hecken, Sträucher etc. zu erhalten, abgehendes Gehölz ist durch neues zu ersetzen.
8. Der Bewuchs entlang des Schützenbaches muß erhalten und evtl. ergänzt werden.
9. Im Bereich des Wegerechtes darf keine Aufschüttung erfolgen, ferner ist eine Befestigung nur nach Ziffer 3 zulässig.
10. Die geforderte Abstandsfläche zur B 500 sowie der Bereich entlang der Luisenstraße ist intensiv zu begrünen und mit Sträuchern sowie Gehölzen zu bepflanzen. Ergänzend sind Bäume (Größenordnung II) anzuordnen.
11. 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, Fichten, Buche, Eiche etc.).

§ 9

Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen sind (siehe oben) mit heimischen Bäumen - vorwiegend Laubhölzer und Sträuchern - anzupflanzen.

Der Uferbereich des naturnahen Bachufers des Schützenbaches ist, wie bereits anderweitig erwähnt, zu erhalten. Auf den öffentlichen und Verkehrsgrünflächen gilt Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB.

§ 10

Sichtbehinderung an Straßeneinmündungen

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

§ 11

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.

Gewässer - Entwässerung - Hinweise

1. Entlang des Schützenbaches ist beidseitig ein Gewässerschutzstreifen nach § 68 b Abs. 6 WG von mind. 5,0 m vorzusehen. Dieser ist im zeichnerischen Teil einseitig eingetragen und mit „OW“ in der Legende erläutert bzw. dargestellt.
2. Abwässer als Brauchwässer sind unmittelbar in das im Planungsgebiet bestehende Ortskanalnetz abzuführen.
3. Eine teilweise Sammlung und Nutzung der Oberflächenwässer über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) ist vorzusehen. Direkte Ableitungen sowie Überläufe aus Zisternen sind in den, das Grundstück tangierenden Schützenbach unmittelbar einzuleiten.
4. Die für die Entwässerungsanlagen erforderliche Baugenehmigung bleibt unberührt.

§ 12

Freileitungen - Antennenanlagen

1. Weitere, neue Freileitungen jeglicher Art sind im gesamten Versorgungsgebiet unzulässig.

2. Auf jedem Baugrundstück darf, soweit Anschluß an ein öffentlich oder privates Kabelsystem nicht möglich, nur eine Antennenanlage sichtbar erscheinen. Diese ist jedoch zum Zeitpunkt wo FS-Kabelanschluß gegeben, wieder zu entfernen.

Furtwangen, 23. März 1999



Der Gemeinderat:

Krieg, Bürgermeister:

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.