

# Stadt Furtwangen

Gemarkung Rohrbach

## Schwarzwald-Baar-Kreis

### Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan Rohrbach-Reibschenberg

#### I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2191) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung Bau NVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 BGBl. I S. 1763, geändert durch die Änderungsverordnung vom 19. Dez. 1986 BGBl. I S. 2665, geändert durch die Änderungsverordnung vom 23. Jan. 1990 BGBl. I S. 2253
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - Planz V 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 2256).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770), berichtigt GBl. 1984 S. 519 geändert am 22. Feb. 1988 (GBl. S. 55).

#### II. Planungsrechtliche Festlegungen (§ 9 Bau GB)

##### § 1 Art der baulichen Nutzung

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

## § 2 Ausnahmen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (2) genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe sind jedoch hiervon ausgenommen.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) Bau NVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- (3) Ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, max. jedoch bis zu 6 Betten.

## § 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) sind zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) sind nicht zulässig.
- (3) Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Automaten und freistehende oder vom Baukörper abgehobene Schaukästen sind nicht zulässig.

## § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahlen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil, Plan Nr. 03 festgesetzt.
- (2) Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschößflächen unberücksichtigt (§21a Abs. 4 Ziff. 3 Bau NVO)

## § 5 Garagen

- (1) Garagen sind entlang der nordöstlich zugewandten Seite des Grundstücks zu errichten. Bei den talseitig von der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke ist ein seitr. Grenzabstand von 2,50 m, zur Bergseite ist eine Ausführung ohne Grenzabstand einzuhalten.

## § 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubare Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil Plan Nr. 03 + 04 durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

## § 7 Bauweise

- (1) Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO), im zeichnerischen Teil Plan Nr. 03 mit O gekennzeichnet. Es sind grundsätzlich Einzelhäuser vorgesehen, Doppelhäuser und Hausgruppen jedoch zulässig.
- (2) Offene Bauweise im zeichnerischen Teil mit E und D gekennzeichnet sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, Hausgruppen jedoch zulässig.

### § 8 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) für die Stellung der baulichen Anlagen sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil, Plan Nr. 03 maßgebend oder die jeweiligen Baugrenzen und Baulinien.

### § 9 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Gebäudehöhen (OKFFB) sind in dem Höhenplan Nr. 03 und den Schnitten Nr. 04 festgelegt.

### § 10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

- (1) Im öffentlichen und privaten Bereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzgebote für hochstämmige heimische Laubbäume festgesetzt. Die eingezeichneten Baumstandorte sind verbindlich. Die Bepflanzung hat nach Baufertigstellung zu erfolgen. Für die Pflanzarten gelten die Festlegungen des Grünordnungsplanes. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil vom Bebauungsplan.

## III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### § 11 Gebäudehöhe

- (1) Die zulässigen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil Plan Nr. 04 - Regelschnitte verbindlich festgelegt. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus dem zulässigen Maß von OK Fertig-Fußboden EG bis OK Rohboden DG; 30 cm Kniestock im DG und der zugehörigen maximalen Dachneigung von 45 Grad. Die Kniestockhöhe wird gemessen an der Außenseite ab OKRFB DG bis Unterkante Dachkonstruktion.

### § 12 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit Satteldächern (SD) oder Walmdächern zu errichten. Die Firstrichtung ist vorgeschrieben.
- (2) Dachneigungen sind von 25 Grad bis 50 Grad zulässig.
- (3) Dachaufbauten wie Gaupen, Einschnitte, Verglasungen oder Sonnenkollektoren und andere Energiegewinnungsanlagen sind grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch nicht verunstaltend wirken.
- (4) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in Dachneigung und Materialien abgestimmt sein. Unterschiedliche Eindeckungsmaterialien bei Doppelhäusern sind unzulässig.
- (5) Als Eindeckungsmaterial sind nur rotbraune oder graue Materialien sowie Holzschindeln zulässig.

### § 13 Garagen

- (1) Garagenvorplätze oder Stellplätze und sonstige Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Asphaltbeläge dürfen nicht zur Verwendung kommen.
- (2) Absperrungen vor Garagen und Stellplätzen sind nicht zulässig.
- (3) Talseitige Garagen sind grundsätzlich mit Satteldächern auszuführen. Hangseitige Garagen sind als Flachdächer zulässig, jedoch wird deren Bepflanzung und Begrünung zwingend vorgeschrieben.

### § 14 Grundstücksgestaltung

- (1) Geländemodellierungen sind grundsätzlich zulässig. Veränderungen der natürlichen Geländelinie an den Grundstücksgrenzen sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Angrenzer möglich.
- (2) Parallel zu der hangseitigen Bordsteinkante der Erschließungsstraße ist in den Bereichen ohne Bürgersteig ein Streifen von 0,50 m Breite parallel zur Bordsteinkante von Heckenbepflanzungen und Bäumen freizuhalten. Dieser Streifen ist zu begrünen und dient als Lagerfläche für die winterliche Schneeräumung.

### § 15 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur als Heckenbepflanzung oder als Holzzaun zulässig.
- (2) Stützmauern oder gleichwertige Hangabfangungen sind nur bis 1,00 m Höhe und als Palisaden oder mit Natursteinvormauerung zulässig.
- (3) Zur Einfriedung der Vorgärten sind Mauern nicht zulässig.

### § 16 Materialien - Fassaden

- (1) Für Fassaden und andere flächige Bauteile sind Kunststoffverkleidungen, Metall- oder großformatige Preßplatten oder ähnliches nicht zulässig.
- (2) Landschaftsbezogene Materialien wie Holz und Naturputz sind zu bevorzugen.

### § 17 Antennenanlage

- (1) Sofern keine Gemeinschaftsantennenanlage eingerichtet wird, ist nur eine Außenantenne je Gebäude, Doppelhaus oder Hausgruppe zulässig.
- (2) Wird zu einem späteren Zeitpunkt eine Gemeinschaftsantennenanlage errichtet oder eine Verkabelung durchgeführt, so sollte sie nach Möglichkeit angeschlossen werden. Einzelantennen sind nach Anschluß abzubauen. Ausnahmen für private Funkstationen sind möglich.

§ 18 Oberflächenwasser

(1) Die Nutzung des Oberflächenwassers ist zulässig

§ 19 Bodenfunde

(1) Das Landesdenkmalamt ist bei Bodenfinden bzw. wenn Bildstöcke, Wegkreuze etc. von Baumaßnahmen berührt werden, zu benachrichtigen.

§ 20 Stellplatzverpflichtung

(1) für jede Wohneinheit sind 1,5 SP nachzuweisen

Furtwangen, den 18.12.90

Für den Gemeinderat:



---

Herb, Bürgermeister