

S t a d t F u r t w a n g e n

Gemarkung Neukirch

S c h w a r z w a l d - B a a r - K r e i s

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

zum Bebauungsplan "Hinterm Wald"

I. Rechtsgrundlagen:

§§ 1 - 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGB1. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 03. Dezember 1976 (BGB1. I S. 3281) und vom 06. Juli 1979 (BGB1. I S. 949)

§§ 1 - 25a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977 i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 BGB1. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 BGB1. I S. 2665.

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - Plan V. 81) vom 30. Juli 1981 (BGB1. I S. 833).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 28. November 1983 (GBL. 1983 S. 770).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

§ 1

Art der baulichen Nutzung

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

§ 2

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

§ 3

Bauweise

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

2. Aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil kann entnommen werden, welche Bauart (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) zulässig ist, § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie die Dachform sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

§ 5

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

III.

Gestaltungsvorschriften

§ 6

1. Die Höhe der Hauptgebäude darf von Oberkante fertigem Gelände bis zur Traufe maximal betragen.

bei sichtbaren eingeschossigen Fassaden: 4,40 m

bei sichtbaren zweigeschossigen Fassaden: 7,40 m

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Aussenwand. Bei Flachdachbauten (Garagen) wird die Traufe als

Oberkante Dachfläche der obersten Ebene angenommen. Die Geschöb-
höhe der Untergeschosse darf 3,00 m nicht überschreiten.

2. Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen von Oberkante fertigem
Gelände bis Oberkante Geschosdecke, darf jeweils gemessen ab
Decke über UG, bei Hangbebauung ab Oberkante UG Fußboden, nicht
mehr als 0,60 m betragen.

3. Die Dachneigung hat den Festsetzungen im zeichnerischen Teil
des Bebauungsplanes zu entsprechen. Gemäß dieser Festsetzung
sind symmetrische und asymmetrische Satteldächer mit nachfolgen-
den Dachneigungen zugelassen:

a) Bei symmetrischem Satteldach:	30-37°
b) Bei symmetrischem Satteldach mit Krüppelwalm	45°
c) Bei asymmetrischem Satteldach bergseits	60°
talseits	30°

Eine Abweichung von $\pm 2^\circ$ ist bei den Ziffern b) und c) zuläs-
sig.

Bei allen unter Nr. a) aufgeführten Dachneigungen ist die Ausfüh-
rung als Walmdach möglich.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß die Dachneigung stets die
gleiche sein.

Für die Dachdeckung sollen bei geneigten Dächern engobierte Ton-
oder Zementziegel und Naturschiefer verwendet werden. Sonnenkol-
lektoren müssen aus blendfreiem Material hergestellt sein.

4. Sofern bei geneigten Dächern der Dachüberstand der Sparren
mindestens 1,00 m beträgt, ist ein Kniestock bis zu 1,00 m Höhe
zulässig.

5. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 42° zulässig. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet.

6. NN bezogene EFH-Höhen sind im zeichnerischen Teil verbindlich eingetragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für ein Gebäudeteil die NN-Höhe festgesetzt. Für die anderen Gebäudeteile ist die NN-Höhe so festzulegen, daß das Gesamtbild als Hausgruppe bestehen bleibt.

Bei Gebäuden, bei denen keine NN-bezogene EG-Höhe festgelegt wurde, muß die EFH-Höhen den Nachbargebäuden angepaßt und festgelegt werden.

Eine Abweichung der festgesetzten EFH-Höhen von $\pm 0,50\text{m}$ ist zulässig.

§ 7

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. Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Die Traufhöhe darf höchstens 2,80 m betragen. Dachneigungen und Bedachungsmaterial haben dem Hauptgebäude zu entsprechen.

3. Die talseits der Erschließungsstraße gelegenen Garagen dürfen nicht freistehend, sondern müssen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude, bei gleicher Dachneigung errichtet werden.

Die bergseits der Straßen befindlichen Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden, soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine andere Dachform nicht zwingend vorgeschrieben ist.

Diese sind bei Flachdachausbildung mit Erdmaterial zu überschütten und zu begrünen bzw. mit bodenständigen Gewächsen zu bepflanzen.

4. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Baugrundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind in einer Garagengruppe zusammenzufassen.

§ 8

Fassadengestaltung

1. Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen bzw. mit einer in die Landschaft passenden Verkleidung zu versehen. Grelle Anstriche bzw. Materialien dürfen nicht verwendet werden.

2. Haupt- und Nebengebäude sind im Farbton bzw. Material aufeinander abzustimmen.

§ 9

Einfriedung

1. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

2. Die Verwendung von Stacheldraht, auch als vorübergehende Einfriedung ist nicht gestattet.

3. An den Bergseiten der Straßen sind Stützmauern aus Natursteinen oder behandeltem Beton bis 1,50 m Höhe erlaubt.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen, unter Hinweis auf die Regelquerschnitte, möglichst wenig beeinträchtigt werden und sie sind den Nachbargrundstücken anzupassen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Garten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze (Laubbäume) verwendet werden.
3. Vorplätze müssen schmutzfrei befestigt werden. Die Befestigung darf nur mit einer wassergebundenen Decke (Rasengittersteine, Pflaster auf Sandbett o.ä.) ausgeführt 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 sind durch Bepflanzung der Mauerkrone, insbesondere mit überhängenden Pflanzen (Kotoneaster u.a.) sowie, soweit es die Platzverhältnisse erlauben - einzelne Sträucher am Mauerfuß zu verblenden.
7. Auf jedem Baugrundstück ist - soweit der zeichnerische Teil nicht mehr vorsieht - je Grundstück neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein Baum (Größenordnung II) zu pflanzen. Als Bäume II. Größenordnung definiert man Gehölze, die im Wuchs nicht so mächtig werden (wie z.B. Birken, Vogelbeeren, Kirschbäume o.Ä.). Hierin sind im Gegensatz Wirtschaftsbaumarten hochwüchsige Gehölze (z.B. Tannen, Fichten, Buchen und Eichen).

8. Entlang der K 5752 ist im "Bereich von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen" ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG festgesetzt. Hier ist eine leichte Bepflanzung aus Büschen und Bäumen, Größenordnung II (Laubgehölz) unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse und Sicherheitsabstände zur K 5752 einzuplanen.

§ 11

Öffentliche Grünflächen

1. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Bäumen - vorwiegend Laubhölzer und Sträuchern - anzupflanzen.
2. Im Osten des Plangebietes ist eine 10 m breite, öffentliche Fläche mit Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG vorgesehen. Es soll eine intensive Bepflanzung als Schutzzone (Naturhecke) Verwendung finden.

§ 12

Sichtbehinderung an Straßeneinmündungen

Sichtdreiecke und Straßeneinmündungen sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

§ 13

Freileitungen - Antennenanlagen

1. Freileitungen jeglicher Art o. ä. sind im gesamten Versorgungsgebiet unzulässig.
2. Auf jedem Wohngebäude darf auf der Dachhaut jeweils nur eine Antennenanlage erscheinen.
3. Parabolantennen auf den Dächern sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

Furtwangen, 02. Juni 1987

Der Gemeinderat:



