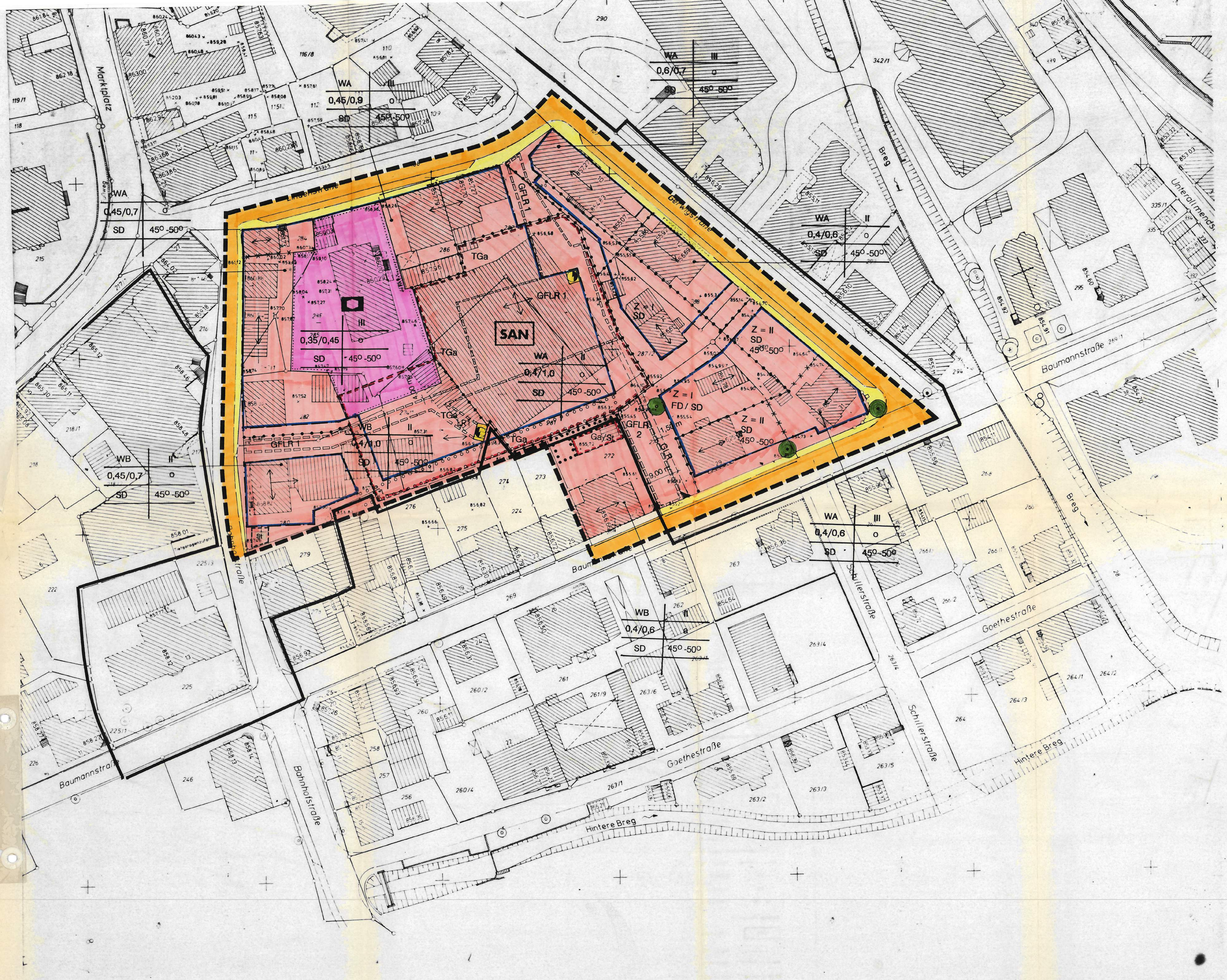

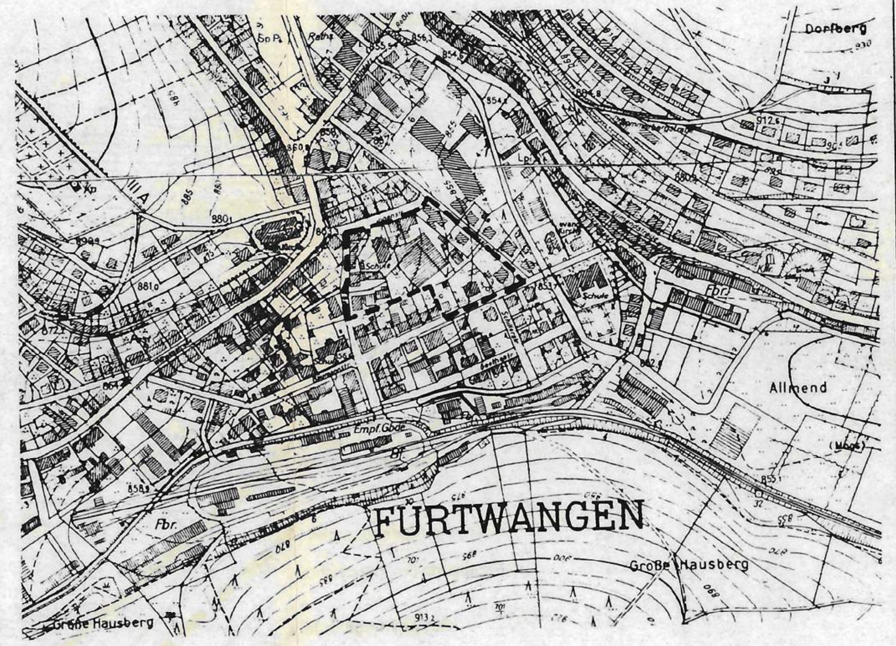

Stadt Furtwangen

Bebauungsplan Lindenstraße-Süd II

Legende

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

- WB – Besonderes Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr.5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kindergarten

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB,

- 0,4 – Grundflächenzahl
- II, III – Z = Zahl der Vollgeschosse

Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- a – abweichende Bauweise
- o – offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

- Ga / St – Garagen und Stellplätze
- TGa – Tiefgarage
- Einfahrtsbereich Tiefgarage

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

- Trafostation

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

- GFLR – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Fläche für Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
- Pflanzbindung Einzelbaum
- Pflanzgebot Einzelbaum

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Firstrichtung
- SD – Satteldach
- FD – Flachdach
- 45° - 50° – Dachneigung

Sonstige Planzeichen:

- SAN – Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (§142 (1) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung sonstiger Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1	2
3	4

1 Art der baulichen Nutzung
2 Geschoßzahl
3 Grundflächenzahl
4 Bauweise
5 Dachform

...liche Festsetzungen:

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S.1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V. mit Gesetz vom 23. 9. 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- die Baunutzungsverordnung BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885,1124)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

2. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

3.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs.3 Nr.2, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

3.1.2 WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
Im Besonderen Wohngebiet sind die nach § 4a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

3.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
Folgende Einrichtung des Gemeinbedarfs ist Bestandteil des Bebauungsplanes: Kindergarten als sozialen Zwecken dienendes Gebäude.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO)
Entsprechend den Planeinschrieben wird die Grundflächenzahl durch den ersten Wert entsprechend § 17 BauNVO festgesetzt. Der zweite Wert begrenzt die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt.

3.3 Bauweise (§22 BauNVO)

3.3.1 o = offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

3.3.2 a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) offen, Grenzbebauung auf der West seite zulässig.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

3.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind wie folgt belastet:
GFLR 1: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit bzw. der zuständigen Versorgungsträger. Fahrrecht für Möbel-, Haushalts- und Installationsanlieferungen der Anlieger sowie zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.
GFLR 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der öffentlichen Tiefgaragen sowie Mietern und Besitzern von Tiefgaragenstellplätzen, bzw. der zuständigen Versorgungsträger. Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig. Zur Gestaltung dieser siehe 4.2.1.
GLR: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit bzw. der zuständigen Versorgungsträger.

3.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die mit Gebot für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern belegten Flächen sowie das Pflanzgebot Einzelbaum sind mit einheimischen, standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.

3.8 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Auf den mit Gebot für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen ist die vorhandene Vegetation, Bäume und Sträucher unbedingt zu erhalten bzw. ggf. bei Abgang durch standorttypische, mindestens 2 m hohe Laubbäume oder 0,8 m hohe Sträucher zu bepflanzen. Die nicht zu den Kategorien Baum bzw. Strauch zu zählende Ruderalflora bleibt von dem Erhaltungsgebot ausgeschlossen.
Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu erhalten.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Dachgestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

4.1.1 Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. Das Krüppelwalmdach, sowie abweichende Dachformen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Neigung der geneigten Dachflächen muß zwischen 45° und 50° betragen. Dort, wo Flachdächer zugelassen sind, sind diese zu begrünen.

4.1.2 Dachüberstände
Dachränder müssen traufseitig mit einem Überstand von mindestens 20 cm, maximal 70 cm ausgebildet werden. Giebelseitig darf dieser Überstand höchstens 50 cmbetragen.

4.1.3 Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung sind nur Materialien zulässig, die eine schuppenartige Struktur, wie Dachziegel, Schindeln, ergeben. Dachziegeleindeckungen sind nur in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

4.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, soweit ihre Gesamtlänge nicht mehr als 50 % der jeweiligen Traufkantenlänge beträgt und der einzelne Dachaufbau bzw. Dacheinschnitt nicht länger als 2,50 m ist; Ausnahmen können zugelassen werden.

4.1.5 Dachöffnungen
Dachflächenfenster sind ausnahmsweise auf der straßenabgewandten Dachfläche zulässig

4.2 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

4.2.1 Die senkrechten Wandflächen der Gebäude sind vorwiegend in Putz, in Holzschindelverkleidung, ausnahmsweise auch in rotem oder erdfarbenem, nicht weißem Klinkermauerwerk,oder im Sockelbereich mit landschaftstypischem Bruchsteinmauerwerk auszuführen. Abweichend davon ist für Nebengebäude wie Garagen eine Holzverkleidung der senkrechten Wandflächen zulässig.
Die Fläche GFLR 2 ist zu überdachen. Die Überdachung, sowie die Seitenwände sind zu begrünen.

4.2.2 Antennenanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr.3 LBO)
Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf der straßenabgewandten Dachfläche zulässig, wenn diese den First um nicht mehr als 0,3 m überragt. Für Antennen im Dachinnenraum gilt diese Beschräkung nicht. Es ist nur eine Parabolantenne je Gebäude

4.2.3 Sonstige Einfriedigungen (§ 72 Abs.1 Nr.5 LBO)
Einfriedigungen in Form von Zäunen, sowie in Form von Hecken sind zulässig. Grundstückseinfriedigungen aus Schwartenbrettern (Westernzäune) sind unzulässig. Schmiedeeiserne Zäune in ortstypischer Gestaltung sind ausnahmsweise zulässig. Maschendrahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig (auf der Grundstücksinnenseite).

4.2.4 Freileitungen (§ 73 Abs.1 Nr.4 LBO)
Niederspannungsversorgungsleitungen sind nur als Erdleitungen zulässig.
Ausnahmsweise können auch Freileitungen zugelassen werden.

4.2.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschoßzone und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Konstruktive und gestalterische Details der Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder einer Gesimszone dürfen im Zusammenhang mit der Werbung 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 erscheinen. Werbeanlagen müssen bei bandartiger Anordnung horizontal angeordnet werden.

Für jeden Betrieb ist ist auf der Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig. Künstlerisch gestaltete Stechschilder werden dabei nicht angerechnet.
Serienmäßige Werbeanlagen sind nicht zulässig, wenn diese nicht auf die spezielle Situation Rücksicht nehmen. Bestehnden Werbeanlagen und Automaten, die dem Wortlaut dieser Festsetzungen widersprechen, sind bei Änderung, Erneuerung, bei Sanierung und Renovierung der Fassade entsprechend diesen Festsetzungen umzugesalten.

Für Werbeschriften 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 max. 0,60 m hoch sein. Auch Zeichen oder Symbole dürfen bis zu 0,60 m (0,36 qm) groß sein. An der Vorderkante von auskragenden Vordächern ist die Anbringung von Werbeschriften unzulässig. Horizontale Farbbänder als Werbeelemente auch im Zusammenhang mit Werbeschriften dürfen ebenfalls nicht angebracht werden.

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

Bei mehr als drei Gewerbebetrieben oder Betriebsteilen in einem Teilbereich eines Gebäudes sind die Werbeanlagen aufeinander abzustimmen.
Schiftarten (Firmennname) auf Stechschild und Fassade müssen einander gleichen.
Stechschilder dürfen nur vor geschlossenen Wandflächen angebracht werden und bis zu 0,60 m / 0,60 m (0,36 qm) Fläche einnehmem. Bevorzugt werden Schilder mit einem durchbrochenen Charakter.
Die Befestigungskonstruktion muß einen hängenden Charaker erhalten.
Die Gesamtgestaltung muß nicht historisch imitierend, keinesfalls gewollt rustkal sein, sondern soll sich eine zeitgemäße Formensprache aneignen.

4.2.6 Automaten (§ 72 Abs.1 Nr.2 LBO)
Automaten sind an der zum Straßenraum zugewandten Einfriedigungen, Gebäudefassaden, sowie vor Hecken und Zäunen unzulässig.

4.2.7 Stellplätze und Garagen (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Zufahrten und offene Stellplätze dürfen keinen geschlossenen Belag erhalten. Zulässig sind offene Beläge, Rasengittersteine, Kies und Schotter mit eingesätem Rasen, wassergebundener Decke oder Plattenstreifen mit dazwischenliegender Rasenfläche. Auf einem Grundstück sollten nicht mehr als zwei verschiedene Belagsarten zur Anwendung kommen. Ausgenommen hiervon sind gewerbliche Werkstattplätze, die jedoch die Zahl von zwei Stellplätzen nicht überschreiten dürfen.

4.2.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB i.V. m. § 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Die festgesetzten Trafostationen sind erdgeschossig in geplante bauliche Anlagen zu integrieren, oder in der Tiefgarage unterzubringen.

5. Hinweise

5.1 Gestaltrahmenplan / Farbleitplan
Für die Gestaltung von Gebäuden, Neben- und Außenanlagen im Stadtkern hat die Stadt Furtwangen einen Gestaltrahmenplan beschlossen. Er ist Richtlinie in Bezug auf die Stadtgestaltung. Auf diesen Gestaltrahmenplan wird hingewiesen.
Der für das Sanierungsgebiet beschlossene Farbleitplan ist Richtlinie für die farbliche Gestaltung der Gebäude. Auf diesen Farbleitplan wird hingewiesen.

5.2 Die markierte Straßenführung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5.3 Denkmalschutz
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist das Landesdenkmalamt, archiälogische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 7800 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, bzw. wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

5.4 Pflanzbestände
Für vorhandene Grünbestände, die durch bauliche Maßnahmen betroffen werden, ist eine Wertermittlung zur Festlegung von Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

5.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs.2 und 3 LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am: (§ 2, Abs.1 BauGB)	20.06.1989
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am: durchBregtalkurier Nr. 31	03.08.1989
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am: durch Informationsveranstaltung	30. 11.1989
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) am:	
Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am:	26.06.1990
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB am:	30.08.1990
jeweils einschließlich vom:	12.09.1990
bis:	12.10.1990
Auslegung ortsüblich bekannt gemacht am: durchBregtalkurier Nr.: 35	30.08.1990
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB am: durch Gemeinderat Nr. 275, OZ. 2:	01.12.1992
Anzeige des Bebauungsplanes: Bestätigung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis am: "Keine Verletzung der Rechtsvorschriften....."	18.08.1993
Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 12 BauGB): durch Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 11, Abs.3 BauGB) ortsüblich bekanntgegeben durch Bregtalkurier Nr. 41 am:	14.10.1993

Furtwangen, den 22. 10. 93

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

Herb, Bürgermeister

M 1: 500

0 5 25 50 m

Wick + Partner
planen beraten forschen
70192 Stuttgart
0711/ 2573081

gez.: 25.06.1990
geä.: 29.01.1991
geä.: 01.12.1992

Stadt Furtwangen
Bebauungsplan Lindenstraße Süd II