

B E B A U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Altes Bahnhofsgelände (Baumann-/Bahnhofstraße)"

I. Rechtsgrundlagen

§ 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253.

§ 1-25 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.90 (Anlageband zum BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.91)

§ 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 28. November 1983 (GBl. 1983 S. 770 berichtigt GBl. 1984 S. 519).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus:

MI : Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

GE I: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

GE II: Gegliedertes Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO, zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO

§ 2

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Überbaubare Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Entlang der Südtangente ist, gemessen vom äußersten Rand der Straßenbegrenzungslinie, eine von jeder Bebauung freizuhalten Schutzfläche ausgewiesen. Die jeweilige Tiefe ist im zeichnerischen Teil verbindlich angegeben. Auf diesem nicht überbaubaren Schutzstreifen sind auch Neben- und Versorgungsanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Die maximale Höhenentwicklung wird durch eine Baugrenze in der 3. Dimension festgesetzt:

Die Höhe H der baulichen Anlagen nach §18 BauNVO darf maximal an der Stelle, bei welcher der größte Abstand zwischen natürlichem Gelände und Traufe vorhanden ist, bei Neubauten betragen:

a) IM MISCHGEBIET	12.50 m
b) IM GEWERBEGBEBIET I	20.00 m
IM GEWERBEGBEBIET II	17.00 m

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Bei Flachdachbauten wird die Traufe als Oberkante Dachfläche der obersten Ebene angenommen.

§ 4

Bauweise

- 1.0 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die "offene Bauweise" nach §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt, jedoch im GEWERBEGBEBIET ohne Beschränkung der Gebäudelänge, also als "Abweichende Bauweise" gemäß §22 (4) BauNVO.
- 2.0 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung können im Gewerbegebiet zugelassen werden, wenn und soweit dies aus produktions-technischen Gründen unerlässlich ist.

§ 5

Gebäudestellung

Die Stellung und die Firstrichtung der bestehenden Gebäude ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegeben.

III Gestaltungsvorschriften

§ 6

Gestaltung der Bauten

- 1.0 Die Dachneigung hat den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entsprechen, soweit Festsetzungen getroffen sind.

Walmdächer sind bei symetrischem Dach bei Dachneigungen über 30 Grad möglich. Krüppelwalmdächer sind nur bei Dachneigungen über 40 Grad zulässig.
- 2.0 Für die Dachdeckung sollen bei geneigten Dächern verwendet werden:

engobierte Ton- oder Betondachsteine

Naturschiefer oder Zementfaserplatten

Metalle: Kupfer, Titanzink, Blei,
Aluminium und feuerverzinkter Stahl beschichtet.
Sonnenkollektoren und andere der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten müssen blendfrei sein.

Flachdächer von Neubauten sollten begrünt werden (Grasdach oder andere, z.B.extensive Begrünung).
4. Sofern bei geneigten Dächern der Dachüberstand der Sparren mindestens 1.0 m beträgt, ist ein Kniestock bis zu 0.80 m Höhe zulässig.
5. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 40 Grad zulässig. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet.

§ 7

Nebenanlagen und Garagen

1. Nebenanlagen und Garagen, auch Trafostationen, müssen in Lage, Umfang und Höhe unter Berücksichtigung der Hauptgebäude gestaltet werden.
2. Nebenanlagen und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
3. Freistehende Garagen und Trafostationen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden, das jedoch begrünt werden muß.

§ 8

Einfriedigungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1.80 m nicht überschreiten.
2. Die Verwendung von Stacheldraht, auch als vorübergehende Einfriedung, ist nicht gestattet.

§ 9

Grundstücksgestaltung- Vorgärten- Vorplätze- Parkflächen

Auf den privaten Grundstücken und auf Gemeindebedarfsflächen sind vorhandene Bäume bzw. Hecken, Sträucher etc. soweit als möglich zu erhalten, abgehendes Gehölz ist zu ersetzen. 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. (z.B. Birken, Vogelbeeren, Kirschbäume o.ä.). Im Gegensatz hierzu stehen hochwüchsige Gehölze (wie Tannen, Buchen, Eichen etc.)

§ 10

Sichtbehinderung an Straßeneinmündungen

Straßeneinmündungen sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0.70 m freizuhalten.

IV Hinweise

1.0 Das LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, Außenstelle Freiburg weist darauf hin:

- 1.1 Das Gebäude Bahnhofstraße 14, Lgb.Nr.246, ist ein Kulturdenkmal i.S.v. § 2 DSchG. (Liste der Kulturdenkmale)
- 1.2 Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 7800 Freiburg, Tel.0761/205-2781, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

2.0 Das WASSERWIRTSCHAFTSAMT ROTTWEIL weist darauf hin:
Aus gewässerökologischen Gründen sollte zwischen der Böschungsoberkante des Gewässers und einer Bebauung ein Gewässer-Randstreifen freigehalten werden. Die Breite wird durch eine Verwaltungsvorschrift bestimmt, die noch erarbeitet wird und sich immer wieder ändern kann.

3.0 Versorgungsleitungen:

3.1 Entwässerung und Bewässerung

In der Baumannstraße, Flurstück 234, muß unter Inanspruchnahme des Gehweges und Teilen der Flurstücke 242 + 243 + 244 ein Regenüberlaufbecken (RÜB) der STÄDTISCHEN ENTWÄSSERUNG gebaut werden.

Für die Be- und Entwässerungsanlagen sind die bau- bzw. wasserrechtlichen Genehmigungen der STADT FURTWANGEN im SCHWARZWALD und des Wasserwirtschaftsamtes Rottweil, Außenstelle Donaueschingen, bestimmend.

Die Anschlußleitungen müssen vom Bauamt der Stadt FURTWANGEN im SCHWARZWALD abgenommen werden.

Durch den hohen Grundwasserstand werden die Untergeschosse bei Hochwasser im Grundwasser liegen. Es sind wasserdichte Wannen erforderlich.

3.2 Gas- und Stromleitungen

sind in den Lageplänen der ELEKTRIZITÄTSGESELLSCHAFT TRIBERG GMBH eingetragen und bei allen Baumaßnahmen ist die EGT vorher zu verständigen. Freileitungen jeglicher Art o.ä. sind im gesamten Versorgungsgebiet unzulässig.

3.3 Fernmeldeanlagen

sind in den Plänen der DEUTSCHEN BUNDESPOST eingetragen.

Im Bereich der Baumannstraße verläuft ein hochwertiger Kabelkanal, der nicht oder nur mit erheblichem Kostenaufwand verändert werden kann.

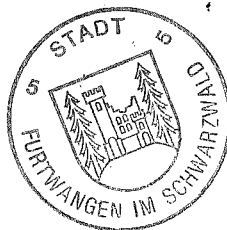
Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Dem Fernmeldeamt Konstanz, Planungsstelle L, Postfach 5060, 7750 Konstanz, ist mindestens 8 Monate vor Beginn eine Erschließungsmaßnahmen anzuzeigen.

3.4 Antennenanlagen

Auf jedem Baugrundstück darf nur eine Antennenanlage sichtbar sein.

Furtwangen, den **22. 10. 91**

Der Gemeinderat:



Herb, Bürgermeister