

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“

Stadt Furtwangen, Schwarzwald-Baar-Kreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Restaurant-Hotel“

Zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO:

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes, mit einer maximalen Bettenanzahl von 54 Betten. Abweichungen der maximalen Bettenzahl können als Ausnahme zugelassen werden.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- zugehörige Wellness-, Fitnessbereiche sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume,
- die für die Nutzung des Restaurant- und Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Höhe baulicher Anlagen ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen ab der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

SO 1

Maximale Traufhöhe (TH max.): 8,00 m

Maximale Firsthöhe (FH max.): 16,00 m

SO 2

Maximale Traufhöhe (TH max.): 9,50 m

Maximale Firsthöhe (FH max.): 16,00 m

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers nicht begrenzt.

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb des Teilgebiets SO1 sind die Gebäude entsprechend der eingetragenen Hauptfirstrichtung auszurichten. Abweichungen um bis zu 5° sind ausnahmsweise zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.6 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Baufeldräumung

Vor Beginn von Bauarbeiten muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Fortpflanzungs-, Nist- oder Ruhestätten geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Beeinträchtigungen ermittelt werden, so müssen Rodungsarbeiten, Abbruch von Gebäuden bzw. bauliche Maßnahmen an Fassaden und Dächern im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt der Bestandsbäume

Die vorhandenen Baumstrukturen sind zu sichern, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese mindestens gleichwertig durch geeignete Bäume zu ersetzen.

1.10 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.¹

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

2.2 Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeigen, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets wird laut dem Altlastenkataster der Stadt Furtwangen eine kleinflächige Verunreinigung wesentlich auf dem Gehweg vor dem Hotel, zum kleinen Teil auch unterhalb des Treppenaufgangs des Hotels vermutet. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser und Bodenschutz umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das Überschwemmungsgebiet der Breg. Innerhalb der HQ100 Überflutungsfläche kann es während einem 100-jährigen Hochwasserereignis zu Überschwemmungen kommen. Bei Bebauung innerhalb dieser Flächen sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

2.5 Grundwasser

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Hotel und Gasthaus Ochsen“

Stadt Furtwangen, Schwarzwald-Baar-Kreis

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Teilgebiet SO 1:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40° zulässig. Bei der Traufausbildung ist ein Dachüberstand von maximal 70 cm vorzusehen.

Teilgebiet SO 2:

Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 40° zulässig.

Allgemein gilt:

Für Nebengebäude wird die Dachform als Satteldach mit Dachneigung wie am Hauptgebäude festgesetzt.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch abweichende Dachformen zulässig.

2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dachdeckung sind nichtreflektierende und nicht glänzende Materialien in ziegelroten bis rotbraunen und anthraziten Farbtönen zu verwenden.

Bei Garagen mit geneigten Dächern ist die Dachdeckung wie die des Hauptgebäudes auszuführen.

Bei flachgedeckten Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen bis zu einer Dachneigung von 10° wird eine Dachbegründung empfohlen. Terrassenflächen können als Ausnahme zugelassen werden.

Unzulässig sind Faserzementtafeln.

Die Form der Einzelemente (Dachpfannen) muss den traditionellen Formen entsprechen (Biberschwanzziegel, Muldenziegel, Wellpfanne, Holzschindel). Durchgehende Welltafeln sowie Tafeldeckung sind unzulässig.

Als Schneefangvorrichtungen können Haken, Stahlrohre oder gesicherte Holzrundstäbe verwendet werden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

3. Dachaufbauten und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Weitere Dachaufbauten können nur als Ausnahme zugelassen werden und müssen im Anschluss gemäß den nachfolgenden Bestimmungen (in Anlehnung an die Dachgaupenrichtlinie vom 21.08.1990) ausgeführt werden.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Allgemein gilt:

- Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Die Höhe der Gaupen vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf bei einer Dachneigung von 30° bis 45° 1,10 m nicht überschreiten. Bei einer stärkeren Dachneigung darf diese Höhe 1,25 m nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
- Die Gaupen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z. B. Kupfer) einzudecken.
- Wangen- und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden (z.B. Kupfer).

3.1 Giebelständige Gauben

Die giebelständigen Gaupen einschließlich der Dreiecksgaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muss senkrecht gemessen mindestens 0.50 m betragen und muss im Hauptfirst liegen.

3.2 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muss die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.

3.3 Schleppgauben

Die Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen. Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

4. Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

5.1 Fassadengliederung und Bezugsachsen

Die giebel- und traufständigen Gebäude müssen eine klar ablesbare Gliederung der Fassade aufweisen. Sie soll sich gliedern in:

- Sockel
- Erdgeschosszone
- Obergeschosszone
- Dachraum

Die Fensteröffnungen sind auf der Fassade gleichmäßig aufzureihen bzw. zu gruppieren. Die Anordnung der Fenster in Erd- und Obergeschossen sowie deren Formate müssen in vertikalem Bezug zueinanderstehen. Bezugsachsen sind:

- Mittelachsen von Fenstern, Türen oder Symmetrieachsen von eindeutig in der Fassadengliederung ablesbaren Fenstergruppen.
- Die Außenkanten von Fenstern oder Türen.

5.2 Materialien

Die Wandflächen sind zu verputzen oder mit Holzschindeln oder Holzschalung zu verkleiden. Natursteinverblendungen sind nur im Sockelbereich, Klinkerverblendungen nur im Erdgeschoss zulässig. Dabei dürfen nur rote bis braune Klinkermauerziegel verwendet werden. Gesimse und Lisenen sind nur in Putz oder Naturstein zulässig, an schindelverkleideten Fassaden auch blechgeschützte Holzgesimse.

5.3 Sockel

Die Sockelzone kann sowohl der sichtbare Teil eines Kellergeschosses sein als auch ein nur gestalterisch bedingter Teil der Fassade. Er darf höchstens 1,20 m über das angrenzende, im Mittel der Straßenfassade gemessene Gelände hinausragen. Er ist so zu gestalten, dass er durch von der restlichen Fassade abweichendes Material, durch Natursteinverblendung oder unterschiedliche Putzstruktur und dunklere Farbgebung deutlich erkennbar ist. Die Sockelzone kann auch um max. 5 cm gegenüber der Erdgeschosswand nach außen vorspringen oder durch die Einführung eines Sockel- oder Fußgesimses gekennzeichnet werden. Ein Rücksprung gegenüber der aufgehenden Wand ist nicht zulässig.

Sockelverkleidungen aus glasierten Keramikplatten, profiliertem Werkstein, Blech-, Mosaik- und Zementfasertafeln oder Kunststoffen ist nicht zulässig.

5.4 Hauseingänge

Türen und Hauseingänge sind im Material und farblich auf die Obergeschossfenster abzustimmen. Ausnahmsweise sind lackierte Metalltüren zulässig. Türen aus glänzendem Metall sind nicht zulässig. Eine Verglasung muss eine Gliederung aufweisen.

5.5 Details

Balkone, Terrassen und Loggien müssen sich in den Baukörper und die Fassaden einfügen und unterordnen. Die Brüstungen dürfen nicht hervorgehoben werden. Sie sind im Material der aufgehenden Wände oder transparent zu gestalten. Brüstungen aus großflächigen Platten oder Fertigteilen aus Holz, Metall, Zementplatten oder Kunststoff sind nicht zulässig.

6. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig.

Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschosszone und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses. Konstruktive oder gestalterische Detail der Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder einer Gesimszone dürfen durch die Werbeanlagen 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 angebracht werden. Werbeanlagen müssen bei bandartiger Anordnung horizontal angebracht werden. Für jeden Betrieb ist auf der Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig. Künstlerisch gestaltete Stechschilder werden dabei nicht angerechnet.

Werbeanlagen verschiedener Betriebe in einem Gebäude müssen aufeinander abgestimmt sein. Serienmäßige Werbeanlagen sind nicht zulässig, wenn diese nicht auf die besondere Situation Rücksicht nehmen.

6.2 Werbeschriften

Werbeschriften können als Sgraffito, als unmittelbar auf die Putzfläche gemalte oder auf die Fassade aufgesetzte, gegebenenfalls hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge ausgeführt werden. Sie sind unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses anzubringen. Es 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 höchstens 0,60 m hoch sein. Auch Zeichen oder Symbole dürfen bis zu 0,60m / 0,60m (0,36 m²) groß sein.

6.3 Stechschilder

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

Stechschilder mehrerer Betriebe in einem Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Bei mehr als 3 Betrieben oder Betriebsteilen in einem Teilbereich eines Gebäudes sind die Werbeanlagen zusammenzufassen. Schriftarten auf Stechschild und Fassade müssen einander gleichen. Stechschilder dürfen nur vor geschlossenen Wandflächen angebracht werden und bis zu 0,60m/0,60m (0,36 m²) Wandfläche einnehmen.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

8. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtgesetzes Baden-Württemberg (NRG) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind einzuhalten.

9. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine einzige Antennenanlage (herkömmliche Antenne einschließlich Parabolspiegel) zulässig.

Die Errichtung von Außenantennen und Parabolspiegeln ist unzulässig, wenn ein Anschluss an das Breitbandkabelnetz möglich ist, der gleichwertige Empfangsmöglichkeiten bietet.

10. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- 11. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**
Für die Herstellung von Stellplätzen gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung in der Stadt Furtwangen (rechtskräftig seit 17.12.1997).
- 12. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (3) 2 LBO)**
Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 13. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
1. Dachform / Dachneigung
 2. Dachdeckung
 3. Dachaufbauten und Zwerchgiebel
 4. Dacheinschnitte
 5. Fassadengestaltung
 6. Werbeanlagen
 7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
 8. Einfriedungen
 9. Außenantennen
 10. Niederspannungsfreileitungen
 11. Stellplatzverpflichtung
 12. Stellplätze und Zufahrten

Reutlingen, den 10.04.19

~~Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL~~

Furtwangen, den 17.1. APR. 2019

Josef Herber
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“

2. Örtliche Bauvorschriften „Hotel und Gasthaus Ochsen“,

Stadt Furtwangen, Schwarzwald-Baar-Kreis

Aufstellungsbeschluss	31.05.2016
- Öffentliche Bekanntmachung	22.06.2016

Auslegungsbeschluss	15.01.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	23.01.2019
- Öffentliche Auslegung	31.01.2019 – 08.03.2019

Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	09.04.2019
--	------------

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Furtwangen, den

17. APR. 2019

Bürgermeister

Furtwangen, den

Bürgermeister

