

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann " B r e g " in Furtwangen

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
4. §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO möglichen Ausnahmen werden im Baugebiet nur zugelassen:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Läden, Schank- und Speisewirtschaften, auch soweit sie der Versorgung anderer Gebiete dienen.
- c) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan erfolgt nicht. Es gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs.1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- (1) Für den seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen gilt § 7 der Landesbauordnung.
- (2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
- (3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstücks) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Höhe der Gebäude darf, gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Traufe, betragen

bei 3-geschossigen Gebäuden	10,50 m
bei 4-geschossigen Gebäuden	13,00 m
bei 9-geschossigen Gebäuden	28,00 m

- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie soll das Maß von 100 cm nicht überschreiten.
- (3) Für die Dachneigung sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend; sie betragen 0° bzw. $25 - 32^\circ$ (flaches bzw. flachgeneigtes Dach).
Für die Dachdeckung sollen bei den flachgeneigten Dächern eng - bierte Tonziegel, Zementziegel, Schiefer oder Asbestschiefer verwendet werden.
- (4) Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- (5) Bei den Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach $25^\circ - 32^\circ$ ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten.
Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (6) Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 10

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 müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.
- (3) Nebengebäude dürfen nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Als Einfriedigung ist nur Heckenbepflanzung zulässig.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als vorübergehende Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 14

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 6, § 89 Abs.1 Ziff. 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 dieser Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen werden, mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu 5.000 DM geahndet werden.

Furtwangen, den 25. Februar 1969

Der Gemeinderat:



Bürgermeister