

*Neukirch*

*Textteil*

*Original*

*7.4.99 Umb*

## **Stadt Furtwangen**

### **Stadtteil Neukirch**

#### **Bebauungsplan "Auf dem Bühl"**

- Teil A**    **Textteil des Bebauungsplanes  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
BauGB**
- Teil B**    **Örtliche Bauvorschriften  
LBO**
- Teil C**    **Aufzuhebende Festsetzungen**
- Teil D**    **Hinweise**



**Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH**  
**Weimarstraße 25**  
**70176 Stuttgart**

**Planungsstand:**  
**30.04.1997/11.05.1999**

## RECHTSGRUNDLAGEN

- ◆ **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I., S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz am 30.07.1996.
- ◆ **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I., S. 466).
- ◆ **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Für Teil B örtliche Bauvorschriften:

- ◆ **Landesbauordnung** Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 *Allgemeines Wohngebiet WA<sub>1</sub>* (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- ▶ Wohngebäude
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nur als Ausnahme zulässig.

Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 *Allgemeines Wohngebiet WA<sub>2</sub>* (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- ▶ Wohngebäude
- ▶ die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- ▶ Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- ▶ Anlagen für Verwaltungen
- ▶ Gartenbaubetriebe
- ▶ Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

#### 2.1 *Grundflächenzahl GRZ* (§§ 17 und 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

---

**2.2 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Ziff. 2 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe wird durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe, eine maximale Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe gemäß den Einschrieben im Plan begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante fertigem Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen ist nur bei Anordnung der Garagen im Untergeschoß des Hauptgebäudes zulässig. Hierbei müssen die festgesetzten Traufhöhen auf mindestens 2/3 der zugehörigen Hauslänge eingehalten werden.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen maximaler Erdgeschoßfußbodenhöhe und höchstem Firstpunkt.

**3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen.

**5. Nebenanlagen (§ 23 (5) in Verb.m. § 14 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

**6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verb.m. § 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

---

**7. Böschungen, Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in öffentlichen Verkehrsflächen an angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von maximal 0,6 m zu dulden.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Wegeflächen, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) auszubilden. Hierbei ist auf standortgerechtes Material (kein Kalk) zu achten.

**9. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

**9.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

9.1.1 Erhaltung der Bäume entlang der K 5752 bzw. im Eingangsbereich der Mehrzweckhalle nach Darstellung im Bebauungsplan.

9.1.2 Erhaltung einer wertvollen Rotbuche am Waldrand im südwestlichen Bereich des Sportplatzes nach Darstellung im Bebauungsplan.

\* Bauschutzmaßnahmen im erweiterten Kronenbereich des Baumes.

\* Gestaltung der Sportplatzböschung mit Natursteinen im erweiterten Kronenbereich der Rotbuche.

**9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a in Verb. mit § 9 (1) 25 b (Erhalt) BauGB)**

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt allgemein:

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

- 
- 9.2.1 Zur Gliederung des Baugebietes, zur Wohnumfeldverbesserung, optischen Führung des Wanderwegs und zur Verbesserung des Siedlungsklimas sind an den im Plan bezeichneten Stellen Kirschbaumhochstämme zu pflanzen. Die Standorte der geplanten Bäume dürfen - sofern dies für Zufahrten notwendig ist - abweichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Der Abstand zum öffentlichen Straßenraum muß mindestens 1,5 m betragen. Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Dauergrünland zu unterhalten.
- 9.2.2 Zur Gliederung des Baugebietes, zur Wohnumfeldverbesserung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas sind an den im Plan bezeichneten Stellen Laubgehölzhochstämme zu pflanzen. In der Pflanzenliste im Anhang sind mögliche Baumarten genannt. Die Standorte der geplanten Bäume dürfen - sofern dies notwendig ist - geringfügig abweichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Dauergrünland zu unterhalten.
- 9.2.3 Der Unterwuchs ist mit winterharten Stauden bzw. bodendeckenden Gehölzen (Pflanzenliste s. Anhang) bzw. als Dauergrünland zu unterhalten, ansonsten siehe Punkt 9.2.2.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die angefangenen 500 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche sind neben Sträuchern und Gehölzen mit einem Baum (Hochstamm) zu bepflanzen.

Die Grundstücke sind mit freiwachsenden Hecken zu gliedern bzw. einzufrieden. Für die gärtnerische Gestaltung der privaten Grundflächen sind vorwiegend Pflanzen entsprechend beiliegender Pflanzenliste zu verwenden.

Hinweis: Außenwände von Garagen sollten mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

*Folgende Arten sind beispielhaft:*

- ◆ Efeu (Hedera helix)
- ◆ Waldrebe (Clematis vitalba)
- ◆ Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
- ◆ Knöterich (Polygonum aubertii).

---

9.2.4 a) Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Aus Gründen des Lärmschutzes, zur Wohnumfeldverbesserung, zur Verbesserung des Siedlungsklimas und für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bereich des Lärmschutzwalls Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Auf der im Plan vorgesehenen Fläche ist ein heckenartiger Gehölzstreifen und beidseitigem Krautsaum anzupflanzen. Die Pflanzabstände der Sträucher sollten ca. 1 - 1,2 m sowohl in den Reihen, als auch zwischen den Reihen betragen. Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe Anhang.

- b) Bepflanzung der Böschung westlich der Stellplätze im Bereich des Sportplatzes Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zur Wohnumfeldverbesserung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Auf der im Plan vorgesehenen Fläche ist ein baumheckenartiger Gehölzstreifen von ca. 5 - 7 m Breite und beidseitigem Krautsaum anzupflanzen. Grundsätzlich ist für den Kernbereich ein höherer Anteil (ca. 15%) an Baumarten vorgesehen, der eine Baumgruppe im Bereich des ansonsten heckenartigen Gehölzstreifens ausbildet. Die Pflanzabstände der Sträucher sollten ca. 1,2 m sowohl in den Reihen, als auch zwischen den Reihen betragen. Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe Anhang.

- 9.2.5 Zur optischen Einbindung des Baugebiets in die Umgebung und zur Wohnumfeldverbesserung, ist entlang der Grundstücksgrenzen in den mit Pfg 5 gekennzeichneten Flächen ein ca. 5 m breiter Gehölzstreifen (ca. 2,5 m Breite pro Grundstück) anzupflanzen. Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe Anhang.

- 9.2.6 Im Bereich der privaten Grünfläche sind Obsthochstämme nach Darstellung im Bebauungsplan zu pflanzen. Obstsortenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe Begründung.

---

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. Dächer (§ 74 (1) LBO)

#### 1.1 *Dachform*

Als Dachform ist das Satteldach und das versetzte Pultdach zugelassen. Walmdächer sind bei mindestens 40° Dachneigung zugelassen.

#### 1.2 *Dachneigungen*

Siehe Einschrieb im Plan (Altgrad).

#### 1.3 *Dachdeckung*

Zulässig sind Materialien mit schuppenartiger Struktur in gedeckten Rotbraun- und Grautönen. Weiterhin sind Dachbegrünungen zugelassen. Unterschiedliche Dachdeckungsmaterialien sind bei Doppelhäusern unzulässig (als Abdeckungen sind sie im Rahmen der passiven Sonnenenergienutzung zulässig).

Metall- und Kunststoffeindeckungen sind ausgeschlossen. Ausnahmen sind bei Dachaufbauten möglich. Diese müssen im Farbton dem Hauptdach entsprechen.

#### 1.4 *Dachaufbauten*

Zulässig sind Dachaufbauten, wenn ihre Länge 50 % der Dachlänge nicht überschreitet. Vom seitlichen Dachrand (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Der Ansatz von Dachaufbauten muß mindestens 1,0 m unter dem First liegen.

#### 1.5 *Nebengebäude / Garagen*

- a) Freistehende Garagen: Satteldach 20° - 40°
- b) Garagen an das Wohngebäude angebaut: Satteldach 20° - 40°
- c) Flachdachgaragen: Sind als erdüberdeckte Hanggaragen zulässig.



---

**2. Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Die Gestaltung der Fassaden muß mit natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien erfolgen, wie z.B. Naturstein, Putz, Holz. Ausnahmen im Fassadenbereich sind zulässig bei Flächen, die der Sonnenenergienutzung dienen, z.B. Glasabdeckungen in Verbindung mit einer transparenten Wärmedämmung.

**3. Antennenanlagen (§ 47 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen sind im Plangebiet unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit (Sammelantennenanlage oder Kabelanschluß) besteht. Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Gebäudehintergrund anzupassen.

**4. Private Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die Gärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen, sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

Eine Befestigung der nicht überbaubaren sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Hierbei werden nur wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Dies sind z.B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, spezielles wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterrassen. Bituminös gebundene Decken sowie Betonflächen sind nicht zulässig. Bei der Befestigung der Zufahrten und Stellplätze ist zur Nachbargrenze ein Abstand von 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

**5. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur Heckenpflanzungen und Holzzäune zulässig. Wegen der Schneeablagerung ist straßenseitig ein 1,0 m breiter Streifen von jeglichen Hindernissen freizuhalten. Die Schneeablagerung ist auf diesem Seitenstreifen zu dulden.

---

**6. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen auf der Eingangsseite des Gebäudes/Grundstückes zulässig. Die Größe der Werbefläche darf 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für jede Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig; sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Laufwechsel oder Blinklicht sind unzulässig.

**7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen.

**C AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende bauliche Festsetzungen, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

**D HINWEISE**

**1. Grundwasser- und Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

---

Gesetzliche Grundlagen

**a) Bodenschutz** (BodSchG § 4 (1 u. 2))

Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß; sparsamer und schonender Umgang mit Boden.

**b) Grundwasserschutz** (WHG § 1a (2) und § 2 (1))

Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder Verhütung sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften; sparsame Verwendung von Wasser. Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer.

**1.1 Schutz des Grundwassers**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muß, sind der Gewässerdirektion beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Gewässerdirektion beim Landratsamt zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

**1.2 Dachwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen kann auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen abgeleitet oder breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser durch Mulden-/Rigolen-Systeme oder Sickergräben bedarf auch bei der Einhaltung einer ausreichend bemessenen Rollschicht über der belebten Bodenzone der wasserrechtlichen Erlaubnis im Einzelfall.

---

### 1.3 **Bodenschutz**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober-/Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

### 1.4 **Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecke zu verwenden.

### 1.5 **Baustellenabfälle**

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt ist nicht zulässig.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

Gefertigt:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH  
Weimarstraße 25 - 70176 Stuttgart

Stuttgart, den 30.04.1997/11.05.1999