



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD



# SCHRIFTLICHER TEIL

## BEBAUUNGSPLAN

### *„VORDER SCHÜTZENBACH“*



# BAUVORSCHRIFTEN

## zum Bebauungsplan

# „VORDER SCHÜTZENBACH“

### I: RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit den jeweiligen Änderungen.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. I S. 617) mit den jeweiligen Änderungen.

### II: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

#### § 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

#### § 2 – Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### § 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahl festgelegt.
- 3.2 Innerhalb des Baufensters ist eine Gebäudehöhe gemessen von der Schützenbachstrasse (gemessen in der Straßenachse), von 17 m zulässig, gemessen von der Mitte des geplanten Gebäudes.
- 3.3 Ein Einbinden in das Gelände ist max. 1,50 m unterhalb der Schützenstraße zulässig (siehe Bebauungsplan).
- 3.4 Entlang der Schützenbachstraße ist jeweils ein 3 m breiter Grünstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können bei Überfahrten, Zugänge und Werkseinrichtungen zugelassen werden.

#### § 4 – Ausnahmen und Beschränkungen

4.1 Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen:

§ 6 Abs. 2 Nr. 7 Tankstellen

§ 6 Abs. 2 Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3

#### § 5 – Bauweise

Es ist eine abweichende geschlossene Bauweise bis zu 60 m Länge festgesetzt.

#### § 6 – Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird zusammen mit der Stadt Furtwangen (Stadtbauamt), festgelegt.

#### § 7 – Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie erforderliche Stützmauern, soweit diese für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstück (Randstreifen von 3 m) zu dulden.

#### § 8 – Pflanzbindungen und Pflanzgebot

Der Grünordnungsplan (Anlage) und die dort getroffenen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **III: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### § 9 – Dachformen und Gestaltung

Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Satteldach  
Wenn möglich wäre wünschenswert.

#### § 10 – Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen, Garagenvorflächen sowie Hauszugängen

10.1 Ein –und Zufahrten können in wasserundurchlässigen Materialien zugelassen werden..

10.2 Die Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und sind mit wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen, bei besonderer Belastung von Parkplätzen, kann eine Ausnahmen genehmigt werden.

### § 11 – Gestaltung unbebauter Flächen und Begrünung

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen (siehe Grünordnungsplan)

### § 12 – Einfriedungen jeglicher Art

Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

### § 13 – Einfriedungen an Straßeneinmündungen

Einfriedungen sowie Bepflanzungen im Bereich der Straßen sind zulässig, wenn diese die Sicht nicht behindern. Bepflanzungen dürfen die Sicht nicht behindern.

### § 14 – Müllbehälter

14.1 Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.

14.2 Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind die Müllbehälter einzugrünen.

### § 15 – Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, sobald sie auf die im Plangebiet gelegenen Unternehmen hinweisen.

### § 16 – Führung von Energie-, Fernmelde- und Antennenleitungen

16.1 Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie und zum Empfang von Fernseh-, Rundfunk-, Fernmelde- sowie DV-Verkabelungen, sind als Erd- Kabel zu verlegen.

16.2 Besondere Funk- und Sendemasten sind nur durch die Genehmigung der Baurechtsbehörde erlaubt, auch die nach § 50 LBO verfahrensfreie Funk- und Sendemasten sind genehmigungspflichtig.

### § 17 – Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14LBO, Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

#### IV: HINWEISE

1. Zisternen zur Sammlung von Regenwasser werden im Bebauungsplangebiet erwünscht.
2. Solaranlagen sind zulässig
3. Vernässungszonen und Schichtwasser sind zur standsicheren Herstellung von Baugruben Böschungen oder Hanganschnitten zu beachten.
4. Bodenfunde sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) Dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, Freiburg Tel. 0761 / 205 -2781, unverzüglich anzuzeigen.  
Dies gilt sinngemäß, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Furtwangen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Richard Krieg