

Stadt Furtwangen im Schwarzwald



Schwarzwald-Baar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN und örtlichen Bauvorschriften „Neukirch - Hausmatte-Rößleplatz“

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- B. Satzung über örtliche Bauvorschriften
- C. Hinweise
- D. Pflanzliste

TEXTTEIL - ENTWURF

Aufgestellt: GK
Stuttgart, den 04.02.2020

die **STEG**

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl.I.S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl.I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I.S. 1057 ff)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 5 BauGB)

A.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.3.1.2 *Mischgebiet (§ 6 BauNVO)*

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

5. Tankstellen
6. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Absatz3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.3.1.3 *Sondergebiet für Freizeit und Kultur (§ 11 BauNVO)*

Zulässig sind zweckgebundene Einrichtungen für Freizeit und Kultur, wie z.B. Veranstaltungsräumlichkeiten, Veranstaltungs-/Festplatz, Bushaltestelle mit Wartehäuschen, E-Tankstelle, Spielplatz, Informationstafeln etc.

A.3.2 **Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und § 1 (7), §§ 16-21a, 23 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen.

A.3.2.1 *GRZ (Grundflächenzahl)*

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

A.3.2.2 *Höhe baulicher Anlagen*

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeinschrieb beschränkt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch

- die maximale Firsthöhe des Gebäudes (FH) bei Sattel- oder Krüppelwalmdächern
- die maximale Traufhöhe (TH) bei Sattel- oder Krüppelwalmdächern (sofern festgesetzt)
- die maximale Oberkante (OK) bei Flachdächern.

Die maximal zulässige Firsthöhe bzw. die maximal zulässige Oberkante wird gemessen zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) in Metern über NN. und höchstem Firstpunkt, bzw. höchster Oberkante bei Flachdächern.

Die maximale Firsthöhe ist die oberste Begrenzung der Dachfläche, die maximale Traufhöhe ist der Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Attika. Gemessen werden die Obergrenzen ab festgesetzter Bezugshöhe. Die Bezugshöhe entspricht der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (OK RFB EG). Eine Überschreitung der festgesetzten Bezugshöhe bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu 0,25 Meter kann als Ausnahme zugelassen werden. Eine Unterschreitung der festgesetzten Bezugshöhe bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe ist allgemein zulässig.

Technische Aufbauten dürfen die maximale Firsthöhe bzw. Oberkante Flachdach um 0,50 m überschreiten.

A.3.2.3 *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Tiefgaragen und deren Einfahrtsbauwerke, überschritten werden. Sie darf ebenfalls um Terrassen und Balkone um max.

1,50 m überschritten werden. Dachüberstände sind bis zu 0,50 m über die Baugrenze/Baulinie zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen/Baulinien durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), sowie An- und Vorbauten für Wohn- und Lagerzwecke kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als 5,0 Meter sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze/Baulinie hinausragen.

A.3.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise, im WA 1, 2 und MI 1 Gebiet sind gemäß Planeinschrieb Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 3 sind Doppelhäuser zulässig.

A.3.4 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

-siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Die Stellung der Gebäude sind bei Sattel- und Krüppelwalmdächern entsprechend der eingetragenen Hauptfirstrichtung auszurichten. Eine Abweichung um bis zu 3° kann als Ausnahme zugelassen werden.

Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garage, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12,14, 21a BauNVO)

Oberirdische, nichtüberdachte Stellplätze, sowie Tiefgaragen 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.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlage sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (im Lageplan als „Ga“ bezeichnet). Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen können außerhalb dieser Flächen als Ausnahme zugelassen werden. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelvertilerschächte, 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.

A.3.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

A.3.6.1 Gemeinbedarfsfläche 1 (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind eine Pfarrkirche mit Kirchturm, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Nebenanlagen, sowie Friedhof mit allen notwendigen Einrichtungen.

A.3.6.2 Gemeinbedarfsfläche 2 (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Verwaltungsgebäude mit öffentlicher Bücherei, Betriebsleiter- bzw. Lehrerwohnung, Kindergarten mit anschließendem Mehrzweckhallentrakt, Schule, Feuerwehrhaus und mit allen diesen Zwecken dienenden Einrichtungen.

- A.3.7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
Straßen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe Planeinschrieb). Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- A.3.8 Versorgungsfläche (§ 9 (1) 12 BauGB)**
Fläche für Wasser, Abwasser, Elektrizität (siehe Planeinschrieb)
- A.3.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
Private und öffentliche Grünflächen (siehe Planeinschrieb)
- A.3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- A.3.10.1 Beläge von Stellplätzen*
private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen.
- A.3.10.2 Artenschutzmaßnahme*
Vor Abbruch der Gebäude ist eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erforderlich. Bei Bestätigung der Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungsstätten und Ruhestätten sind vor Abbruch des Gebäudes Ausweichquartiere und Nisthilfen sicherzustellen.
- A.3.10.3 Zisternen*
Aufgrund des ökologischen Mehrwertes, wird auf den Baugrundstücken zur Sammlung von Regenwasser von den Dachflächen, die Herstellung einer kombinierten Zisterne mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) empfohlen.
- A.3.10.4 Solaranlagen*
Aufgrund des ökologischen Mehrwertes, wird die Erstellung von Solar- bzw. PV-Anlagen empfohlen.
- A.3.11 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**
In der Planzeichnung sind zur Gewährleistung der inneren Erschließung des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.
gr1, fr1, lr1 zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger
gr2, fr2, lr2 zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
Hinweis: Für/Auf Flächen für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, gilt ein Bauverbot, sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, sofern das jeweilige Recht beeinträchtigt wird.
- A.3.12 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 24 BauGB)**
Die in der Planzeichnung definierten Schneelagerungsflächen sind von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten. Die private Nutzung & Gestaltung dieser Flächen soll dem Schneeablagerungsrecht aus dem öffentlichen Straßenraum gerecht werden und ist entsprechend zu gestalten.
- A.3.13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**
- A.3.13.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) - Einzelbaum*
Es ist entsprechend Pflanzliste ein hochstämmiger Baum (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Der in der Planzeichnung ausgewiesene Standort kann um bis zu 3,00 m differieren. Die Anzahl ist bindend.

A.3.13.2 *Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Dachbegrünung*

Für extensive Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mind. 10 cm vorzusehen. Bei Belegung der Flachdächer mit PV-Anlagen oder Solarmodulen kann die Begrünung um die entsprechenden Flächen reduziert werden.

A.3.13.3 *Pflanzbindungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste 1 zu Pflanzbindung 12 (Pfb2) – Einzelbaum*

Pflanzbindungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen

A.3.14 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 11, 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)**

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton). Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

Furtwangen den,

Josef Herdner
Bürgermeister

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Neukirch-Hausmatte-Rößleplatz"

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

Für Hauptgebäude in den WA1, WA3 und MI1 Teilgebieten sind gemäß Planeinschrieb Satteldächer und Krüppelwalmdächer zugelassen. Im Nutzungsgebiet WA2 sind Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung zugelassen.

Die Dachneigung der Sattel- und Krüppelwalmdächer hat den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zu entsprechen. Untergeordnete An- und Vorbauten können im gesamten Plangebiet auch mit Flachdach ausgeführt werden.

Eine Abweichung der festgesetzten Dachneigung von + - 2° Grad kann als Ausnahme zugelassen werden. Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch abweichende Dachformen/Dachneigungen zulässig.

B.1.2 Dacheindeckung/Dachterrassen/Dacheinschnitte

Satteldächer /Krüppelwalmdächer

Bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern sind Ziegel und Betondachsteine in Rot- und Brauntönen, wie auch Grau bis Anthrazittönen zulässig. Bei Doppelhäusern ist die Farbe und Material der Dacheindeckung gleich auszuführen. Glänzende bzw. blendende Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

Bei Dachflächen sind nur solche Metallbaustoffe zulässig, bei denen eine grundwasser- und bodenschädliche Verunreinigung durch den Abtrag bei Niederschlägen nachweislich ausgeschlossen ist (z.B. mit entsprechender Beschichtung).

Flachdächer:

Flachdächer der Hauptgebäude sind, soweit zulässig, bis auf begehbare Dachterrassen und untergeordnete Bauteile wie Simse, Erker etc. extensiv zu begrünen. Bei Belegung der Flachdächer mit PV-Anlagen oder Solarmodulen kann die Begrünung um die entsprechenden Flächen reduziert werden.

Dachterrassen:

Dachterrassenflächen sind nur als Ausnahme zulässig. Die Größe der Dachterrasse darf das Maß von 1/3 der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind nur als Ausnahme zulässig

B.1.3 Zulässige Dachaufbauten und Zwerchgiebel

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.

Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30° zulässig.

Folgende Dachaufbauten sind entsprechend beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

a) Giebelständige Gaupen mit Sattel- und Walmdach

Sonderformen:

- Dreiecksgaupen (nur bei Satteldach zulässig)
- Gaupen mit einem Segmentbodendach

b) Zwerchgiebel

c) Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen

d) Allgemeine Bestimmungen:

- 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)
- Im Übrigen wird auf die beiliegende Skizze verwiesen.

Giebelständige Gaupen:

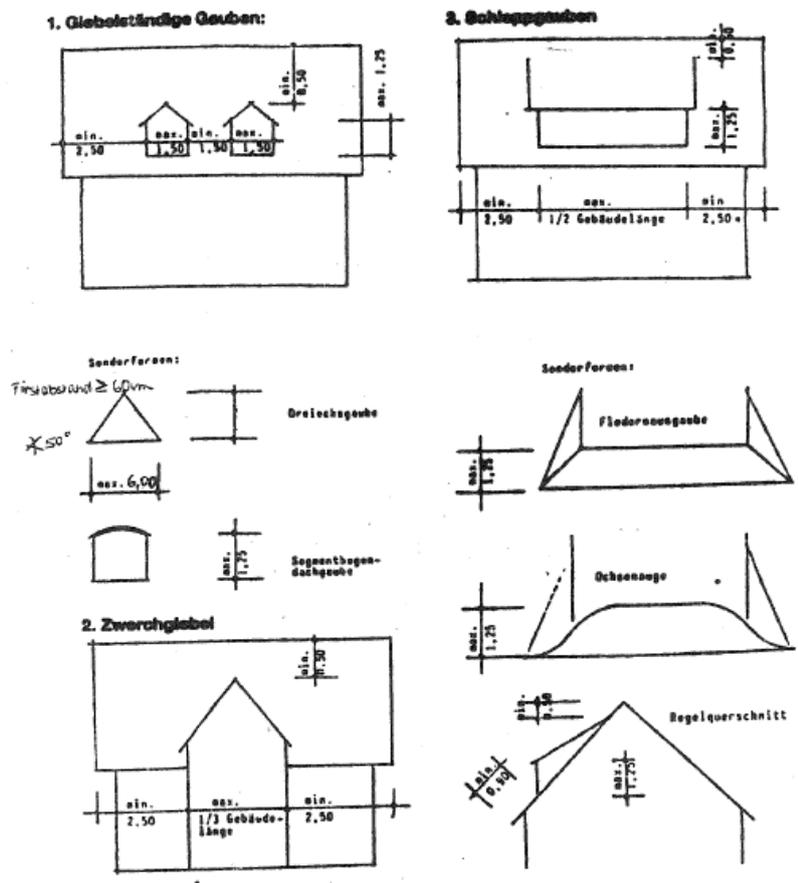
Die giebelständigen Gaupen einschließlich der Dreiecksgaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen und muss im Hauptfirst liegen.

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 in derselben Farbe. Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

Schleppgaupen

Die Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen. Die Einzellänge von Schleppgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Anschnitt des Schleppgaupendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.



B.1.4 Fassadengestaltung

Hauptgebäude:

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Sonnenkollektoren müssen sich gestalterische integrieren.

Tiefgarage:

Die über das Gelände hinausragenden Tiefgaragenwände sind zu begrünen. Siehe Pflanzgebote.

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen und Schilder sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtfläche von 2,00 m² zulässig. Sie sind an der Fassade im Bereich des Erdgeschosses anzubringen. Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laser- und Blinkwerbung, sowie Werbeanlagen auf Dächern sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1 Unbebaute Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den Nachbargrundstücken hin darf im Abstand von bis zu 1,00 m der natürliche Geländeverlauf bei Auffüllungen und Abgrabungen nicht verändert werden.

B.3.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Ausnahmen für Behindertenparkplätze sind zugelassen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

B.3.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Es ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen. Auf den Gemeinbedarfsflächen und im Sondergebiet für Freizeit und Kultur sind für Einfriedungen auch abweichende Materialien und Maße zulässig.

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

B.3.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Für die Herstellung der notwendigen KFZ-Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Furtwangen über die Stellplatzverpflichtung in der jeweils aktuellsten Fassung.

B.3.5 Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Bei Außenantennen ist auf jedem Gebäude 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.

B.4 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben“

B.5 Abstandsflächen (§ 74 (1) 7 LBO)

Gemäß § 74 (1) 7 LBP können – abweichend von § 5 und 6 LBO – geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen werden.

B.6 Ökologische Vorschriften (§ 74 (3) 1 LBO)

B.6.1 Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

Furtwangen, den

Josef Herdner
Bürgermeister

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Kulturdenkmäler

Im Plangebiet befindet sich gem. §2 Denkmalschutzgesetz folgendes Kulturdenkmal:

Pfarrkirche St. Andreas Neukirch, Flst. Nr.: 24, Schulstraße 3

Das vorbezeichnete Objekt wurde gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die /den Planzeichnung/Lageplan übernommen. Die Erhaltung des Kulturdenkmals in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals ist das Landesamt für Denkmalpflege zu konsultieren und eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

C.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

C.4 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C.5 Baugrund

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

C.6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

C.7 Baufeldbereinigung

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind Rodungen von Gehölzen auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

C.8 Baumstandorte

Das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1

Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete klein- und mittelkronige Arten

Feldahorn

Hainbuche

Wild-Apfel

Vogel-Kirsche

Eberesche

Speierling

Elsbeere

Flieder

Acer campestre

Carpinus betulus

Malus sylvestris

Prunus avium

Sorbus aucuparia

Sorbus domestica

Sorbus torminalis

Syringa vulgaris

D.2 Pflanzenliste 2

Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch

Berg-Lauch

Gemeiner Wundklee

Rundbl. Glockenblume

Karthäusernelke

Natternkopf

Zypressen-Wolfsmilch

Gemeines Sonnenröschen

Kleines Habichtskraut

Hornklee

Felsennelke

Scharfer Mauerpfeffer

Allium schoenoprasum

Allium senescens

Anthyllis vulneraria

Campanula rotundifolia

Dianthus carthusianorum

Echium vulgare

Euphorbia cyparissias

Helianthemum nummularium

Hieracium pilosella

Lotus corniculatus

Petrorhagia saxifraga

Sedum acre

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt

Furtwangen, den

Josef Herdner

Bürgermeister