



STADT FURTWANGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN
Erweiterung „Wanne I – Lochbauernhof-Hofbauernhof“
STADTTEIL SCHÖNENBACH

Inhalt:

- Satzung vom 11.02.2020
- Lageplan vom 11.02.2020
- Bebauungsplan vom 11.02.2020
- Planungsrechtliche Festsetzungen 11.02.2020
- Örtliche Bauvorschriften vom 11.02.2020
- Begründung vom 11.02.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Biotopausgleichskonzept vom 07.10.2019

Öffentliche Auslegung

11.02.2020

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de



STADT FURTWANGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

Erweiterung „Wanne I - Lochbauernhof - Hofbauernhof“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Furtwangen den Bebauungsplan Erweiterung „Wanne I – Lochbauernhof-Hofbauernhof“ am XX.XX.2020 als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 11.02.2020 maßgebend.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil/Lageplan vom 11.02.2020
2. den Straßenlängs-/querschnitten vom 11.02.2020
3. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom 11.02.2020
4. den örtlichen Bauvorschriften vom 11.02.2020

§ 3

Anlagen zum Bebauungsplan

Beigefügt sind:

- die Begründung vom 11.02.2020
- der artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit Biotopausgleichskonzept vom 07.10.2019

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Furtwangen, den XX.XX.2020

Josef Herdner
Bürgermeister



STADT FURTWANGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan
Erweiterung „Wanne I - Lochbauernhof - Hofbauernhof“

Öffentliche Auslegung

11.02.2020

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neu gefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Erweiterung „Wanne I - Lochbauernhof- Hofbauernhof“ vom 11.02.2020

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und §§ 6 + 9 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) – (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen/Anlagen unzulässig.

Die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und gemäß § 1 (6) BauNVO im Verfahrensgebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB)

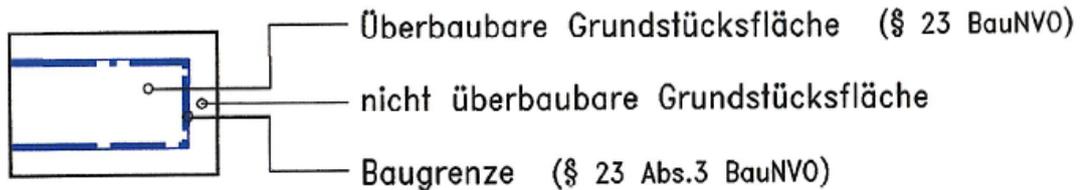
2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Eintragung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), OKRFB EG als Höchstmaß über NN. festgelegt. gem. Planeintrag.

2.3 Die maximale Firsthöhe (FH) ist festgelegt in der jeweiligen Nutzungsschablone, beziehend auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, OKRFB EG über NN. Die Berechnung der zulässigen Firsthöhen erfolgt gemäß § 5 Abs.4 LBO BW.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
(§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

- 3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, zulässig sind Einzelhäuser (WA 1) und Einzel- und Doppelhäuser (WA 2) – gem. Plandarstellung
- 3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen bestimmt/begrenzt.



- 3.3 Oberirdische, nichtüberdachte Stellplätze, sowie Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 3.4 Garagen, Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2,50 Meter einzuhalten.

4. Verkehrsflächen (§ 9 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie gem. Planeintrag

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

Die in den Planunterlagen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich einzuhalten. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 14 BauNVO, sowie für Carport und Garagen.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

8. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB).
gemäß Planeintrag und/oder Grünordnungsplan

Bei Durchführung der einzelnen grünordnerischen Maßnahmen sind die allgemein gültigen DIN-Vorschriften, vor allem DIN 18 915, 18 916 und 18 300 zu beachten. Die Artenwahl bei Pflanzgeboten orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation. In der Pflanzliste im Anhang des Umweltberichtes sind Arten beispielhaft aufgeführt.

1. Die Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken, soweit vorhanden und für den Zweck geeignet (hier v.a. untergeordnete Schüttungen) ist zu gewährleisten.
2. Mutterboden (soweit vorhanden) ist separat zu behandeln, er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten zu begrünen.
3. Die Auswirkungen des Baubetriebs sind soweit als möglich, z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage der Baustraßen an Stellen an denen später befestigte Flächen sind, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe zu beschränken.
4. Die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. ist zu gewährleisten.
5. Bodenmaterial, das von außerhalb im Plangebiet eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Gleiches gilt für mineralische Abfälle (Recycling Bauschutt), sofern dieser nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegt.
6. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind auf das absolut erforderliche Maß zu reduzieren.
7. Die Grün- und Freiflächen sind naturnah auszubilden. Die Verwendung gebietsheimischer Gehölze wird empfohlen. Auf Einzäunungen ist möglichst zu verzichten. Sollten Einzäunungen notwendig sein, sind diese am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsägern zu minimieren.
8. Eine ortstypische Bau- und Freiflächenausbildung wird empfohlen. Bei größeren Fensterflächen wird der Einbau reflexionsarmen Glases empfohlen, um die Spiegelungen in die freie Landschaft und den Vogelschlag zu minimieren. Spiegelnde Fassadenmaterialien sind zu vermeiden.
9. Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.
10. Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September)).
11. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 10. Pflanzbindung und Pflanzgebot für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
Pflanzgebot für Bäume entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Es sind standortgerechte, heimische Baumarten zu verwenden.
Die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von mindestens 10 cm aufzuweisen, gemessen in 1m Höhe. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.
- 11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- 11.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden.
- 11.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Straßenbeleuchtung und zur Aufstellung von Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrainagen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.
- 12. Flächen für die Regel des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
- Offener Entwässerungsgraben:
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Norden eine Fläche zur Führung eines offenen Entwässerungsgrabens zur Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser aus der angrenzenden Flur festgesetzt.
- 13. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- LR-1:
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Furtwangen zur Führung und Unterhaltung eines Schmutzwasserkanals DN 200 und eines Regenwasserkanals DN 300. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- 14. Sonstige Festsetzungen**
- 14.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- 15. Grenzen**
- 15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)
- 15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) Bau NVO und § 9 BauGB)

B. Hinweise und Empfehlungen

1.1 Hinweis auf Bodenfunde

Bodenfunde sind nach §20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt in Freiburg anzuzeigen.

1.2 Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

1.3 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

1.4 Bodenschutz

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist separat zu behandeln. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen.

1.5 Versickerung

Unbelastetes Oberflächen- und Dachwasser soll auf dem Grundstück durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser der Wohn- und Nebengebäude ist nur dann erlaubnisfrei, wenn sie im Sinne der Niederschlagswasserverordnung § 2 (2) schadlos erfolgt, d.h., dass „flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30cm mächtigem bewachsenen Boden [...] versickert wird“.

1.6 Solarenergie

Die Nutzung von Sonnenenergie durch Kollektoranlagen, Photovoltaikanlagen und durch südausgerichtete Fensterflächen wird aufgrund des ökologischen Mehrwerts empfohlen.

Furtwangen, den XX.XX.2020

Josef Herdner
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

1. Garagen, Stellplätze und Hofflächen (§ 74 Abs. 2 LBO BaWü)

1.1 Garagenvorplätze, Stellplätze und sonstige Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Asphaltbeläge dürfen nicht zur Anwendung kommen.

2. 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.

3. Dächer der Hauptgebäude, Firstrichtungen und Fassaden

3.1. Dachformen:

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.

3.2 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen

3.3 Nebengebäude / Garagen

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 Meter, gemessen ab natürlichem Gelände, betragen.

Nebengebäude sind hinsichtlich der Dacheindeckung und Fassadengestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Nebengebäude dürfen zeitlich nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

3.4 Fassaden

Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Metallfassaden sind nur in nichtspiegelnder Ausführung zulässig. Generell unzulässig sind grelle Farben und Materialien.

4. Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig.

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 grundsätzlich zulässig:

4.1. Giebelständige Gaupen mit Sattel- und Walmdach

Sonderformen:

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

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

4.2. Zwerchgiebel

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

4.3. Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen

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 0,50m unter dem Hauptfirst liegen.

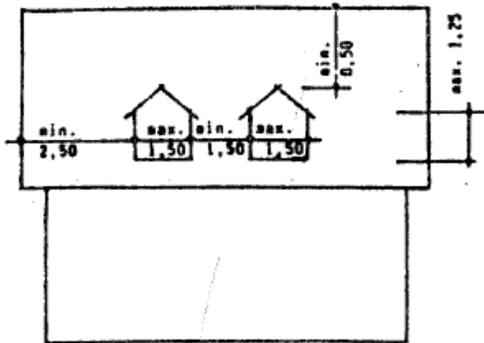
4.4. Allgemeine Bestimmungen

- Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.
- Die Höhe der Gaupen vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf bei einer Dachneigung von 30° bis 45° 1,10m nicht überschreiten.

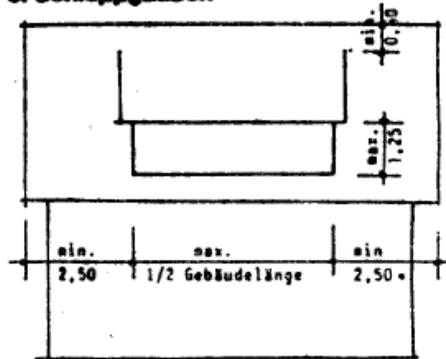
- Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.
- Wangen- und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden (z.B. Kupfer)

Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

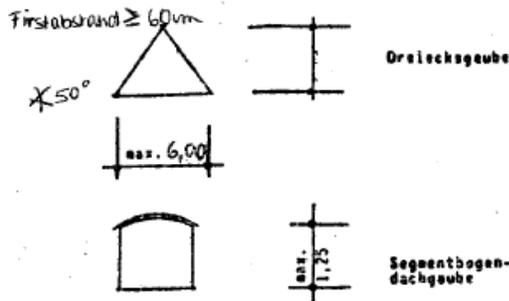
1. Giebelständige Gauben:



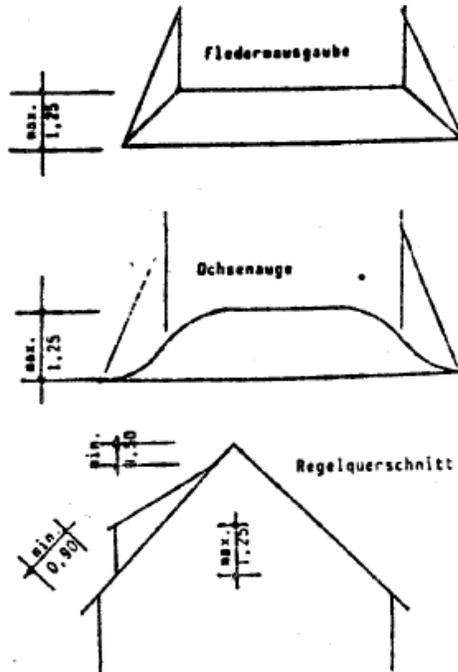
3. Schieppgauben



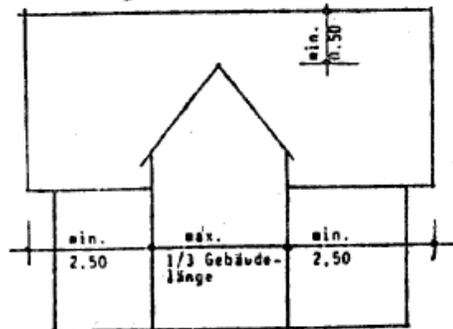
Sonderformen:



Sonderformen:



2. Zwerchgiebel



5. Einfriedungen, Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

5.1.

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus einheimischen Gehölzen oder naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 1,50 Meter nicht übersteigen. Um der Schneeablagerung gerecht zu werden, ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2,50 Meter einzuhalten.

5.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden.

5.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

6. Höhenlage der Grundstücke (§ 10 Abs. 2)

6.1 Die Höhenlage des Grundstückes ist an die Höhe der Verkehrsfläche oder an die Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen. Böschungssicherungen in Form von Stützmauern, etc. sind auf das notwendigste zu beschränken.

7. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

7.1 Drainage
Drainageleitungen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

7.2 Dachentwässerung
Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei) darf nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

7.3 Retentionszisternen (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
Für die Neubebauung von Grundstücken gilt folgende Bestimmung. Sämtliches Regen-, Dach- und Oberflächenwasser, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über Retentionszisternen dem Regenwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 3,0 cbm herzustellen. Der maximale Drosselabfluß („Überlauf“) der Zisterne darf maximal 0,2 l/s betragen.
Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden. Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.
Der Überlauf von Zisternen darf nicht unterirdisch versickert werden.

8. Flächen für die Schneeablagerung

Die im zeichnerischen Teil aufgeführten Flächen zwischen talseitiger Straßenkante und Baugrenze, sowie hangseitiger Straßenkante und Baugrenze, sind auf einer Breite von 2,50 Meter talseits und hangseits von Bebauung und Nutzung freizuhalten. Diese Flächen dienen der Schneeablagerung aus dem öffentlichen Straßenraum. Die private Nutzung & Gestaltung dieser Flächen soll dem Schneeablagerungsrecht aus dem öffentlichen Straßenraum gerecht werden und ist entsprechend zu gestalten. Die Schneeablagerung ist auf diesem Streifen zu dulden!

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf der Eingangsseite des Gebäudes/Grundstücks zulässig. Ihre Zulässigkeit ist auf die Erdgeschosszone beschränkt. Die Größe der Werbefläche darf das Maß von 2 m² nicht überschreiten. Für jede Betriebsstätte ist grundsätzlich nur eine Werbeanlage zulässig. Bewegende Werbeanlagen, Lichtwerbung in Form von Laufwechsel oder Blinklicht, transparente Schilder, sowie selbstleuchtende Automatenanlagen sind nicht zulässig.

10. Rundfunk- und Fernsehantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4)

Je Gebäude ist nur eine terrestrische Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Furtwangen, den XX.XX.2020

Josef Herdner
Bürgermeister



STADT FURTWANGEN
Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung
gem § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Erweiterung „Wanne I - Lochbauernhof - Hofbauernhof“

Öffentliche Auslegung

11.02.2020

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

I Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

2. Plangebiet

- 2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 2.3 Naturräumliche Situation
- 2.4 Anbindung
- 2.5 Altlasten

3. Planerische Ausgangssituation

- 3.1 Eigentumsverhältnisse
- 3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen
- 3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

4. Wesentliche Planinhalte

- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Planungskonzept
 - 4.2.1 Parzellierung
 - 4.2.2 Erschießung
 - 4.2.3 Ver- und Entsorgung

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Verkehrsflächen
- 5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen
- 5.6 Hinweise und Empfehlungen

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

- 6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung
- 6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen
- 6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 6.4 Ordnungswidrigkeiten

7. Auswirkungen der Planung

- 7.1 Städtebauliche Auswirkung des Wohngebietes
- 7.2 Verkehrliche Situation
- 7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen
- 7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft
- 7.5 Auswirkungen auf die Ableitung des Oberflächenwassers
- 7.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt
- 7.7 Bodenordnung

8. Statistische Daten / Flächenbilanz

9. Rechtsgrundlagen

Anhang

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Quelle: Büro Doris Hug)

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Der ausgewiesene Planungsraum ist im Stadtteil Schönenbach zur Weiterentwicklung der Stadt Furtwangen vorgesehen. Da mittlerweile die bereits existierenden Wohngebiete im Stadtteil vollständig aufgesiedelt bzw. in privater Hand sind, kann der vorhandene Bedarf nicht mehr gedeckt werden. Die Baugebieterschließung dient somit in erster Linie der Stärkung des ländlichen Raumes und der Daseinsvorsorge durch seine Kommunen.

Die Stadt folgt dabei der konkreten Bedarfsanmeldung diverser Ansiedlungswilliger, die sich im Stadtteil Schönenbach langfristig niederlassen wollen. Die Einrichtung der kommunalen Infrastruktur kann durch die Verlängerung einer bereits vorhandenen Erschließungsachse mit vergleichsweise wenig Aufwand kurzfristig hergestellt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden. In Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB abgewickelt werden. Der für das Verfahren erforderliche Aufstellungsbeschluss wurde bereits in öffentlicher Gemeinderatsitzung am 10.12.2019 eingeholt.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet „Erweiterung Wanne I – Hofbauernhof - Lochbauernhof“ schließt im Westen an das vorhandene Erschließungssystem der Erschließungsstraße „Am Hofrain“ an.

Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befindet sich die Vogt-Dufner-Straße.

Das Plangebiet grenzt im westlichen Bereich an den qualifizierten Bebauungsplan „Wanne I – Hofbauernhof – Lochbauernhof“, rechtsverbindlich seit 15.06.1973, bzw. an den Bebauungsplan „1. Änderung, Wanne I – Hofbauernhof – Lochbauernhof“, rechtsverbindlich seit 23.01.1976.

Die vorgenannten Bauleitpläne werden durch die Erweiterung des Bebauungsplanes geringfügig überplant.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,77 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 80 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 100 m in Ost-West-Richtung auf.

Die Höhenlage variiert zwischen 886 und 858 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von 30% von Nord nach Süd. Die Geländeneigung ist nahezu konstant.



Abb. 1: Geltungsbereichsfläche im Luftbild

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Gebiet grenzt west- und südseitig an die bestehende Ortslage an, wobei sich dort bereits Wohnbauflächen befinden. Nördlich und östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland, Wald) an.

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive bzw. mäßig intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland gekennzeichnet.

2.3 Naturräumliche Situation

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Anbindung / Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Am Hofrain“ bzw. „Vogt-Dufner-Straße“. Zur Anbindung der im Oberen und Mittleren Bereich gelegenen Wohnbaugrundstücke, ist die bauliche Erweiterung der Straße „Am Hofrain“ erforderlich.

2.5 Altlasten

Laut dem Altlastenverzeichnis der Stadt Furtwangen befinden sich im Plangebiet keine Altlasten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die neu zu erschließenden Flächen sind zum Zeitpunkt des Verfahrensstartes bereits im Eigentum der Stadt Furtwangen.

3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach ist der Standort teilweise als Wohnbaufläche (W) und teilweise als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der östliche Teil des Plangebietes wird daher gemäß § 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

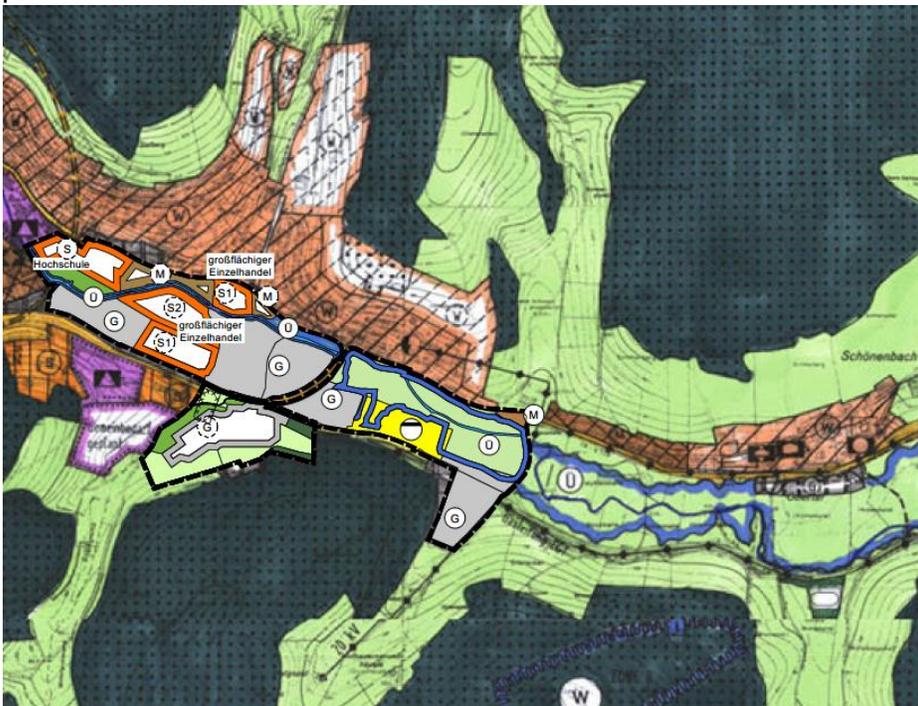


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächen-nutzungsplan

Verfahrensdurchführung:

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB dient gemäß seiner Grundaussage im Wesentlichen der Erleichterung von Planungsvorhaben für die Wohnbauentwicklung von Kommunen und Städten unter der Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die an die bestehende Bebauung angrenzen.

Aus Sicht der Kommune liegen alle für die Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB notwendigen Bedingungen, wie die Lage des Plangebietes im Anschlussbereich an bebaute Ortsteile, die Größe der Grundfläche von weniger als 10.000m² und die geringe Beeinträchtigung hinsichtlich ökologischer Aspekte, etc. vor, welche die Wahl des Verfahrens rechtfertigen. Der Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren wurde am 10.12.2019 gefasst.

3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der einschlägigen Schutzgüter vor. Ausnahme hiervon ist eine Biotopsfläche, deren Entfall in Absprache mit dem Landratsamt über einschlägige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann. Artenschutzrechtliche Belange werden über einen Fachbeitrag im Anhang abgearbeitet.

4. Wesentliche Planinhalte

4.1 Planungsziele / Leitgedanken

Mit dem Baugebiet Erweiterung „Wanne I - Lochbauernhof– Hofbauernhof“ soll ein Wohngebiet von hoher Qualität und eigener Identität entstehen, dass in seiner zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und sich gleichzeitig in die umgebende Struktur des bestehenden Ortsteils einfügt.

Die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke soll das Wohnen im neuen Wohngebiet attraktiv machen.

4.2 Planungskonzept

4.2.1 Parzellierung

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist mit einer Flächenausdehnung von im Mittel ca. 800 qm² moderat gewählt, so dass eine wirtschaftliche Bebauung der einzelnen Parzellen möglich wird. Dadurch soll die Attraktivität des Standortes für junge Familien möglichst gesteigert werden.

4.2.3 Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über eine Erschließungsachse vorgesehen. Die gewählte Kronenbreite von 8,00 m stellt eine für das zu erwartende Verkehrsaufkommen angemessene Dimensionierung dar. Die Aufteilung des Fahrbahnraums ergibt sich aus der Erschließungsplanung.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasserableitung:

Die Gebietsentwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz der Stadt Furtwangen mit Anbindung an die Leitungen der bestehenden Erschließungsstraße. Die Grundstücke des Plangebiets werden über eine neu zu errichtende Wasserleitung DN 100 versorgt. Die Löschwasserversorgung wird über Überflurhydranten im badischen System gewährleistet.

Stromversorgung:

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt. Versorgungsträger ist die EGT Energie GmbH mit Sitz in Triberg.

Gasversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes der EGT Energie GmbH mit Sitz in Triberg.

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Erweiterung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die rechtlichen und funktionalen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Wohnsiedlung zu schaffen. Da aufgrund der bestehenden Gebietsentwicklung von Furtwangen-

Schönenbach nur noch wenige Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, sollen durch die Ausweisung Wohnbauflächen mit hoher Qualität entstehen, die den Bedarf über Jahre hinaus decken sollten. Entsprechend dieser Zweckbestimmung wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des § 13b BauGB sind die in § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen/Anlagen, sowie die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen/Anlagen im Verfahrensgebiet unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen Planung.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „Firsthöhe“ soll eine homogene Gestaltung des Baugebietes und des Straßenraumes bezüglich der Baukörperdimensionierung sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich zum einen an der bestehenden Bebauung in der „Vogt-Dufner-Straße“ bzw. „Am Hofrain“ und zum anderen an der zu erwartenden Nutzung.

Die Gebäude sollen einen eindeutigen Höhenbezug haben. Daraus ergeben sich auch zweifelsfreie und nachvollziehbare Bezugspunkte zur Kontrolle der Festsetzungen. Hierzu wurden verbindliche Erdgeschoßfußbodenhöhen (OKRFB) festgesetzt, die der topographischen Hanglage gerecht werden.

Zur besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und aufgrund der starken Hanglage, wurde auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen bzw. Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend dem vorprägenden Gebietscharakter des Wohngebietes „Wanne I – Hofbauernhof- Lochbauernhof“ wird auch für das Erweiterungsgebiet die offene Bauweise festgelegt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und der verbindlichen Hauptfirstrichtung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten, an ortstypischen Strukturen orientierten Bebauung, Rechnung getragen werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erweiterung der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Hofrain“ wird zur verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich aus der Erschließungsplanung.

5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

Sind keine vorgesehen.

5.6 Hinweise und Empfehlungen

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung, Dachaufbauten

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, einschließlich der Materialien sowie der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung der Wohnhäuser festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

Mit der Festschreibung der Hauptfirstrichtung wird eine städtebauliche und gestalterische Einbindung des Wohngebietes in die Bebauung des Umfeldes angestrebt.

6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen, Ausführung der Hof- und Stellplatzflächen

Die Festsetzungen dienen zur Umsetzung des Grünordnungsplans mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Daneben soll eine saubere und attraktive Gestaltung des Wohngebietes sichergestellt werden.

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 des Bodenschutzgesetzes (BoSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

6.4 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit Bußgeld geahndet werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes

Die möglichen Flächengrößen, Gebäudedimensionierungen und Nutzungen sind in Verbindung mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

7.2 Verkehrliche Situation

Infolge der Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Erweiterung Wanne I, Lochbauernhof – Hofbauernhof“ ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine merkliche Mehrbelastung für den innerörtlichen Verkehr von Schönenbach ist jedoch nicht zu erwarten.

7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch das neue Baugebiet mit seiner geringen Dimension sind keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten.

7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Ökologisch besonders wertvolle Elemente wie Schutzgebiete o.ä. werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Artenschutzrechtliche Aspekte werden in einem Fachbeitrag im Anhang der Begründung abgehandelt.

7.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sowie mit Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers durch Eintrag von Schadstoffen zu rechnen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt wie z.B. Retentionsbereiche, Gestaltung der Hofflächen etc.

7.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden in das kommunale Investitionsprogramm aufgenommen.

7.7 Bodenordnung

Die neu zu erschließenden Flächen sind zum Zeitpunkt des Verfahrensstartes bereits im Eigentum der Stadt Furtwangen. Ein Bodenordnungsverfahren ist deshalb nicht erforderlich.

8. Statistische Daten

Flächenbilanz

	(brutto)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0.68 ha
Verkehrsflächen	<u>0.09 ha</u>
Gesamt	0.77ha

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Furtwangen, den XX.XX.2020

Josef Herdner
Bürgermeister