

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 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 18.07.2019 (GBl. S 313)
- 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)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „Gewann Breg, 3.Änderung“ vom 22.04.2020

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

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind nach §1(7) Nr.:1 BauNVO zulässig:

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

Im allgemeinen Wohngebiet können gemäß §1(5) BauNVO folgende Nutzungen als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 3 -5 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und somit unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. Planeintrag.

2.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Eintragung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), OKRFB EG über NN. verbindlich festgelegt. Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten EFH um +/- 25 cm sind allgemein zulässig.

2.3 Die maximale First-/Gebäudehöhe ist festgelegt in der Nutzungsschablone, bezugnehmend auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, OKRFB EG über NN. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Die als Höchstmaß genannte First-/Gebäudehöhe kann für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe

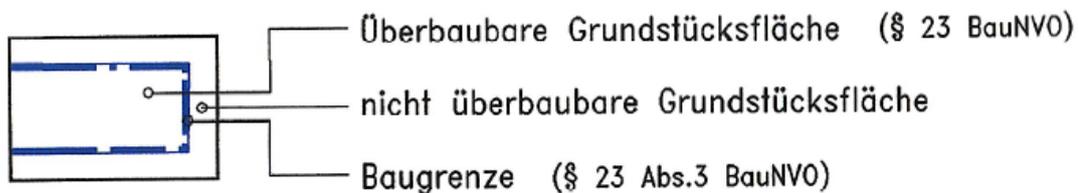
von maximal 1,50 Meter auf einer Grundfläche von maximal 10% der Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen – auch zur Nutzung von Sonnenenergie – können als Ausnahme zugelassen werden.

2.5 Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der Nutzungsschablone im Lageplan.

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

3.1. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß Nutzungsschablone

3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen bestimmt/begrenzt. Die Baugrenze gilt nur für oberirdisch wirksame Bauwerke. Untergeordnete, unmittelbar an das Hauptgebäude angebaute Bauteile wie z.B. Balkone oder Erker sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese nicht mehr als 2,25 Meter über die Baugrenze hinausragen.



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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür Festgesetzten Flächen zulässig.

3.5 Auf der privaten Grünfläche sind Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielgeräte, welche für den hauseigenen, privaten Spielplatz benötigt werden.

3.6 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) sind im Plangebiet nur als Ausnahme zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 BauGB)

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß Planeintrag

4.2 Straßenbegrenzungslinie gemäß Planeintrag

4.3 Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ gemäß Planeintrag.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- 6. Öffentliche Grünflächen als Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
Der Gewässerrandstreifen ist in der Planzeichnung aus Gründen der Unterhaltung und Pflege als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Nutzung und Bepflanzung sind der Gewässerunterhaltung gerecht zu werden.
- 7. Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Auf der privaten Grünfläche ist die Herstellung eines privaten Spielplatzes vorgesehen. Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind auf der privaten Grünfläche unzulässig. Ausgenommen hierfür sind zweckgebundene Anlagen wie Spielgeräte, Sitzgruppen, u.ä. Auf der privaten Grünfläche ist die Schneeablagerung durch die Stadt Furtwangen zu dulden! Ausgenommen der Aufstellflächen für Spielgeräte, ist die private Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und dauerhaft zu pflegen. Die private Nutzung & Gestaltung dieser Flächen ist dem Schneeablagerungsrecht aus dem öffentlichen Straßenraum gerecht zu werden.
- 8. Aufhebung bestehender Bauungsvorschriften und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**
- Der Bebauungsplan „Gewann Breg, 1.Änderung“ wurde durch das 2. Änderungsverfahren bzw. durch die vorliegende 3. Änderung vollständig überplant. Der Bebauungsplan „Gewann Breg, 1.Änderung“ wird daher aufgehoben.
- Ferner treten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- 9. Grenzen**
- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)
- Furtwangen im Schwarzwald, <Datum der Ausfertigung>

Josef Herdner
Bürgermeister

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 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.

143 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“.

1.5 Solarenergie

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

Furtwangen, <Datum der Ausfertigung>

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)

Für den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan vom 22.04.2020 maßgebend.

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. Versiegelte Flächen sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu beschränken.

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:

Das Hauptgebäude im Plangebiet ist als Pultdach mit einer Dachneigung von 10°-25°Grad auszuführen. Die Fallrichtung des Pultdaches ist entsprechend der Pfeilrichtung im zeichnerischen Teil auszuführen.



Für das Hauptgebäude ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.

3.2 Dacheindeckungen

Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sind unzulässig. Die Dacheindeckung ist in dunklen Farbtönen auszuführen. Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

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 gestalterisch auf das Hauptgebäude abzustimmen. Nebengebäude dürfen zeitlich nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

Die vorgesehenen Reihengaragen im Grenzbereich, sind für jede festgesetzte Fläche hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Dacheindeckung, Dachneigung und Fassadengestaltung einheitlich auszuführen. Die Ausführung hat als extensiv begrüntes Flachdach bis max. 2°Grad Dachneigung, mit einer Substratstärke bis 8 cm zu erfolgen. Die Garagendachbegrünung ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

3.4 Fassaden

Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien, sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien, sowie die Verwendung von glasierter Keramik und Kunststoffverkleidungen ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

4. Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten für technische Anlagen. Dachaufbauten für technische Anlagen dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 1,00 Meter überschreiten.

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

5.1.

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus einheimischen Gehölzen oder naturbelassene Holzzäune zulässig. Gebietsfremde Nadelgehölze (z.B. Thuja-Hecken) sind ausgeschlossen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 1,50 Meter nicht übersteigen.

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.

5.4 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere zwischen öffentlichem Straßenraum und Gebäude, sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Private und öffentliche Parkplatzflächen sind hiervon ausgenommen. Das Anlegen von Schottergärten, oder Steinöden ist unzulässig. Steingärten sind nur in Kombination mit Steingartenbepflanzung zulässig.

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.

8. 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, Fahnenwerbung, sowie selbstleuchtende Automatenanlagen sind nicht zulässig.

9. Rundfunk- und Fernsehanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4)

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

10. Ordnungswidrigkeiten

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

Furtwangen, den <Datum der Ausfertigung>

Josef Herdner
Bürgermeister