

**-PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-  
(BauGB, BauNVO)**

**zum Bebauungsplan „Sportzentrum Breg, 2.Änderung“**

In Ergänzung zur Planzeichnung / zum Lageplan wird folgendes festgesetzt

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**Vertikale Nutzungsgliederung eines Baugebietes**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO überplant. Nach § 6 BauNVO i.V.m § 1 (4) BauNVO wird das Mischgebiet in Teilbereichen durch unterschiedliche Nutzungen untergliedert (MI1-5).

Im MI1 sind Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nur in der Erdgeschosszone zulässig. Wohngebäude und Anlagen für sportliche Zwecke sind im MI1 auf allen Geschossebenen zulässig.

Im MI3 ist die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auf die Erdgeschosszone beschränkt.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen kann der Planzeichnung entnommen werden. Aufgrund der Eigenart des Gebietes, ist eine vertikale Nutzungsgliederung des Plangebiets erforderlich. Die Eigenart eines Mischgebietes soll dadurch gewahrt bleiben.

**1.1 Mischgebiet (MI Nr.: 1)**

Im Mischgebiet Nr.: 1 sind nach § 1 (7) Nr.: 1 BauNVO generell zulässig:

- Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Mischgebiet Nr. 1 können gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden

- Einzelhandelsbetriebe; - Schank- und Speisewirtschaften;

Nach § 1 (7) Nr.: 2 BauNVO sind nicht zulässig

- Tankstellen; -Vergnügungsstätten; -Gartenbaubetriebe

## Stadt Furtwangen im Schwarzwald

### Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

---

#### 1.2 Mischgebiet (MI Nr.: 2)

Im Mischgebiet Nr.: 2 sind nach § 1 (7) Nr.: 1 BauNVO generell zulässig:  
-Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nach § 1 (7) Nr.: 2 BauNVO sind nicht zulässig

-Bürogebäude; -sonstige Gewerbebetriebe; -Gartenbaubetriebe; -Tankstellen  
-Einzelhandelsbetriebe -Vergnügungsstätten;  
-Betriebe des Beherbergungsgewerbes; -Wohn- und Geschäftsgebäude;  
-Schank- und Speisewirtschaften;

Im Mischgebiet Nr. 2 sind Ausnahmen nach § 1 (5) BauNVO unzulässig.

#### 1.3 Mischgebiet (MI Nr.: 3)

Im Mischgebiet Nr.: 3 sind nach § 1 (7) Nr.: 1 BauNVO generell zulässig:  
-Wohngebäude;  
Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

-Schank- und Speisewirtschaften  
-Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Mischgebiet Nr. 3 können gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden:  
-Geschäftsgebäude; - sonstige Gewerbebetriebe; - Bürogebäude

Nach § 1 (7) Nr.: 2 BauNVO sind nicht zulässig

-Gartenbaubetriebe; -Tankstellen; -Einzelhandelsbetriebe;  
-Vergnügungsstätten

#### 1.4 Mischgebiet (MI Nrn.: 4 und 5)

In den Mischgebieten Nrn.: 4 und 5 sind nach § 1 (7) Nr.: 1 BauNVO zulässig:

-Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude; -sonstige Gewerbebetriebe;  
-Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

In den Mischgebieten Nrn.: 4 und 5 können gemäß § 1 (5) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden:

Nach § 1 (7) Nr.: 2 BauNVO sind nicht zulässig  
-Tankstellen; -Vergnügungsstätten; - Gartenbaubetriebe;  
-Einzelhandelsbetriebe

## Stadt Furtwangen im Schwarzwald

### Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

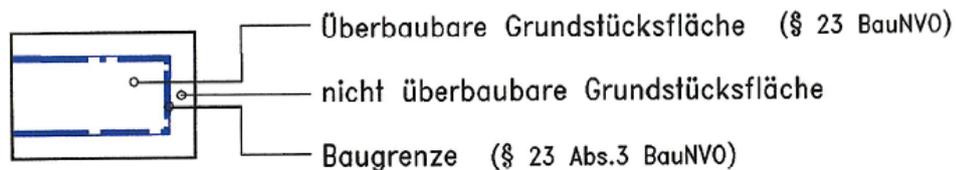
---

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16-21a BauNVO)
- 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag. Bei kleineren Baufußflächen kann dieser Höchstwert ggf. nicht erreicht werden.
- 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird in der jeweiligen Nutzungsschablone über maximale First- und Traufhöhen über NN geregelt. Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

Hinweis: Bei den bestehenden Gebäuden wurden die tatsächlich vorhandenen First-, Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhen bzw. OK Attika aufgenommen. Diese Bestandsdaten wurden nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt. Gültigkeit haben wie bereits unter Nr.: 2.1. erwähnt, lediglich die First- und Traufhöhen bzw. die OK Attika in der jeweiligen Nutzungsschablone. Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

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

- 3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgelegt.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen bestimmt/begrenzt.



- 3.3 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Erschließung und Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen**

- 4.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportzentrum Breg“ sieht entlang der K5732 ein durchgängiges Zufahrtsverbot vor. Die bereits bestehenden bzw. die noch geplanten Zufahrten sind aus dem Lageplan ersichtlich. In diesen definierten Bereichen wird das Zufahrtsverbot entsprechend aufgehoben. Im Bereich der Zufahrten sind die Gehwege, soweit vorhanden, abzusenken.
- 4.2 Im Bereich der Zufahrten zu den Kreisstraßen „Hinterbreg“ und „Im Mäderstal“ ist gemessen vom äußeren Rand der Straßenkante eine Fläche von 3,50 Meter Tiefe als Sichtfläche von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gem. §§

## Stadt Furtwangen im Schwarzwald

### Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

---

14 u. 23 BauNVO sowie Garagen, Carports und Zaunanlagen. Die Nutzung dieser Flächen hat dem öffentlichen Straßenraum gerecht zu werden.

- 4.3** Von den Zufahrten zur K5732 darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Fahrbahn bzw. deren Entwässerungseinrichtung zugeleitet werden.

**5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)**

**Firstriechung**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstriechungen sind; soweit eingetragen, bindend. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen.

**6. Nebenanlagen (§ 14 (1+2) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1+2) BauNVO, sowie Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, als Ausnahme zugelassen werden.

**7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.: 25a BauGB)**

Innerhalb der Fläche PfG 1 ist ein undurchsichtiger Sichtschutz in der Form einer Gehölzfläche aus heimischen Sträuchern und Gehölzen herzustellen. Der Sichtschutz hat eine Mindesthöhe von 1,50 Meter aufzuweisen, die maximal zulässige Höhe wird auf 2,00 Meter gemessen ab natürlichem Gelände beschränkt. Der Sichtschutz kann alternativ in der Form eines Holzzaunes mit standortgerechter Bepflanzung durch heimische Sträucher und Gehölze ausgeführt werden. Die vorgenannten Mindest- und Maximalhöhen gelten analog für eine Zaunanlage. Entsprechend der Flächengröße ist mit dem Sichtschutz einem Mindestabstand von 7,00 Metern zur K5732 einzuhalten!

An den gekennzeichneten Stellen werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Zu pflanzen sind heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung. Der Standort der Einzelbäume kann um einige Meter verschoben werden. Die vorgegebene Anzahl (14 Stück) darf nicht unterschritten werden.

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

*Beläge von Stellplätzen:*

private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drain-pflaster) herzustellen.

*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.

## Stadt Furtwangen im Schwarzwald

### Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

---

#### *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.

#### *Solaranlagen*

Aufgrund des ökologischen Mehrwertes, wird die Erstellung von Solar- bzw. PV-Anlagen empfohlen.

#### *Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke*

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen Und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.

#### **9. Ökologische Vorschriften (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)**

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 im Schwarzwald,

Bürgermeister  
Josef Herdner