



**BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB  
ENTWURF**

**Bebauungsplan  
„Neukirch – Hausmatte-Rössleplatz“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planstand: 29.05.2020**

*die* **STEG**

## 1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Neukirch – Hausmatte-Rössleplatz“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 10a BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung von Flächen dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

## 2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 2.1 Städtebaulicher Kontext, Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im zentralen Ortsmittelpunkt des Stadtteils Neukirch befand sich bis Anfang der 1970er Jahre das „Gasthaus Rössle“. Diese Gaststätte wurde seinerzeit durch einen Gebäudebrand total vernichtet und nicht wiederaufgebaut. In den frühen 1990er Jahren gab es verschiedene städtebauliche Konzeptionen, das vorhandene Gelände neu zu ordnen und zu bebauen. Ein privater Bauträger beabsichtigte seinerzeit den Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage. Die damaligen Ziele der Bauträgerschaft waren mit den städtebaulichen Zielvorstellungen des Gemeinde- bzw. Ortschaftsrates nicht vereinbar. Der Planentwurf hätte das Ortsbild von Neukirch nachhaltig beeinträchtigt bzw. verändert. Nachdem die Sondierungsgespräche zwischen dem Bauträger und der Stadt Furtwangen zu keinem Erfolg geführt haben, wurde im Jahr 1995 der Bebauungsplan „Neukirch-Dorfmitte“ aufgestellt. Da das Bauvorhaben nach damaliger Rechtsgrundlage planungsrechtlich zulässig gewesen wäre, wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan auch eine zweijährige Veränderungssperre erlassen. Die wesentlichen Planungsziele, darunter die Ansiedelung eines gemischt genutzten Baukörpers mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungseinrichtungen, Büroräumen oder Praxen, sowie eine geordnete Nachverdichtung durch ergänzende Wohnbebauung, sollten durch das Bebauungsplanverfahren erreicht werden.

Die beabsichtigten städtebaulichen Ziele konnten nur eingeschränkt verwirklicht werden. Für die Ansiedelung eines gemischt genutzten Baukörpers auf dem „Rössleplatz“, welche den Zielvorstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neukirch-Dorfmitte“ entsprechen, konnte keinerlei Bauinteresse aufgefunden werden. Die Stadt Furtwangen hat dieses zentral gelegene Grundstück nach eingehenden Grundstücksverhandlungen käuflich erworben.

Aufgrund der regen Nachfrage wurde das Gelände zwischenzeitlich in einen öffentlichen Dorfplatz mit Veranstaltungskeller, Spielplatz, Bushaltestelle und Informationstafeln umgestaltet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu wurden im Jahr 2012 durch ein beschleunigtes Änderungsverfahren nach §13a BauGB erreicht.

Auch die Ziele hinsichtlich der Nachverdichtung durch ergänzenden Wohnungsbau konnten nicht wie ursprünglich vorgesehen umgesetzt werden. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere von den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und den örtlichen Bauvorschriften, wurden seit Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits diverse Befreiungen erteilt, um den zeitgemäßen Neubau von Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Durch die Vielzahl der erteilten Befreiungen und Abweichungen, besitzt der Bebauungsplan als städtebauliches Ordnungs- und Sicherungsinstrument in Teilbereichen nur noch eine begrenzte Anwendbarkeit. Durch diese tatsächliche städtebauliche Entwicklung ist es aller Voraussicht nach ausgeschlossen, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neukirch-Dorfmitte“ verfolgten Planungsziele, zu verwirklichen.

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen hat am 11.02.2020 daher die Aufstellung eines „neuen“ qualifizierten Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Neukirch-Hausmatte-Rössleplatz“ beschlossen. Die wesentlichen Planungsziele sind zum einen die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Dorfmittelpunktes mit vorhandenen Gebietsstrukturen und Nutzungen. Des Weiteren soll in Teilbereichen eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung zur Realisierung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht werden.

Die Gestaltqualität der baulichen Strukturen der vergangenen Jahrzehnte lässt sich im Plangebiet deutlich erkennen. Die Bebauung entlang der Siedlungsstraße in den frühen 1950er Jahren, markierte den Beginn der umfangreichen Nachkriegsbebauung im Ortsteil Neukirch. Diese Grundstücke wurden in den 1950er Jahren als sog. „Siedlungshäuser“ in einer zweigeschossigen Doppelhausbauweise mit gemeinschaftlicher Erschließung von der Landsiedlung BW errichtet. Die räumliche Anordnung der Wohnhäuser mit einer relativ geringen Wohnfläche ist in einer Art und Weise erfolgt, dass jeweils zwei Einheiten zusammengebaut und von der Straße entsprechend zurückversetzt wurden, sodass im rückwärtigen Grundstücksbereich eine landwirtschaftliche und gärtnerische Nebennutzung zur Eigenversorgung etabliert werden konnte. Aufgrund der Belichtungsverhältnisse wurden die Gebäude jeweils Traufständig zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet.

Die Modernisierungen und Erweiterungen der Wohnhäuser durch An- und Vorbauten, Schlepptreppen, Garagen, Carport, Gartenhäusern und Schuppen sind weitestgehend verträglich in die Umgebung eingepasst und führen zu keinen Beeinträchtigungen.

Diese typische Siedlungsbauweise ist auf der Gesamtmarkung Furtwangen aus Sicht des Gemeinde- und Ortschaftsrates (soweit noch vorhanden) zu erhalten und zu stärken. Um den heutigen Bedürfnissen gerecht werden zu können, lässt der Bebauungsplan auch eine bauliche Erweiterung um einige Meter im rückwärtigen Grundstücksbereich zu, wobei die Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung in diesem Bereich als weitestgehend abgeschlossen angesehen wird.

Gestalterisch soll auch der Dorfmittelpunkt entlang des Rössleplatzes bzw. entlang des Rössleweges ebenfalls mit Wohnbebauung eingefasst werden. In Anbetracht der geringen Grundfläche wird der Neubau von Einfamilienhäusern fokussiert, wobei auch eine Doppelhausbauweise zugelassen wird.

Durch die Festsetzung von Grünflächen vor dem Friedhof bzw. vor der denkmalgeschützten Pfarrkirche, soll ein gewisser Freiraum als Distanzfläche geschaffen werden. Durch ergänzende Wohnbebauung entlang der Schulstraße soll der bereits vorhandene Siedlungsansatz fortgesetzt und zwei Baulücken geschlossen werden.

Durch den Erhalt bzw. die Neuanpflanzung von standortgerechten Bäumen, Hecken und Sträuchern, soll eine optische Aufwertung des Plangebietes erreicht werden.

### **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

#### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet „Hausmatte-Rössleplatz umfasst ca. 3,17 ha. Es befindet sich in der Ortsmitte von Neukirch. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch Flst-Nr. 262,33/53,33/47, 33/41,263,237/1, 235/2,31
im Osten:	durch Flst-Nr. 33/53, 33/41, Ostgrenze der Flst-Nr. 33/15, 33/16, 33/17,33/18, 22, 24/1, 24, 23,
im Süden:	durch die Südgrenze der Siedlungsstraße, des Flst. 24, 29, 30
im Westen:	durch die Westgrenze des FLst. 24, 24/1, 29, 30, Schulstraße

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan und dem Planteil des Bebauungsplanes ersichtlich. Bei Widersprüchen zwischen Flurstücksnummern und Planteil, gilt der Planteil.

#### **3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Zum Einzugsgebiet der Stadt Furtwangen zählt auch der Ortsteil Neukirch. Dieser Ortsteil hat einen über Generationen gewachsenen baulichen Zusammenhang und darüber hinaus auf der relativ großen Gemarkungsfläche die Ansiedlung von Einzelgehöften. Analog der gewachsenen Strukturen in anderen früheren Gemeinden gleicher Größenordnung, hat sich auch in Neukirch im Laufe von Jahrhunderten ein Ortsmittelpunkt entwickelt.

Die Ortsmitte von Neukirch ist daher geprägt durch die Grundschule mit Kindergarten, dem „Rössleplatz“ mit Veranstaltungsräumlichkeiten und Spielplatz, den Gebäudekomplexen der früher anässigen Firma Hanhart bzw. das frühere Kaufhaus Hug, sowie durch die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Andreas, mit anschließendem Friedhof. Nördlich, nordwestlich und östlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Südwestlich und im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

#### **3.3 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Hauptstraße/ K5752, die Talstraße, die Schulstraße, die Siedlungsstraße, die Schwarzwaldstraße bzw. über den Rössleweg erschlossen.

#### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Wasser- und Stromversorgung, die Abwasserentsorgung, sowie die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Infrastruktur. Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt Furtwangen gewährleistet.

#### **3.5 Baugrund, Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

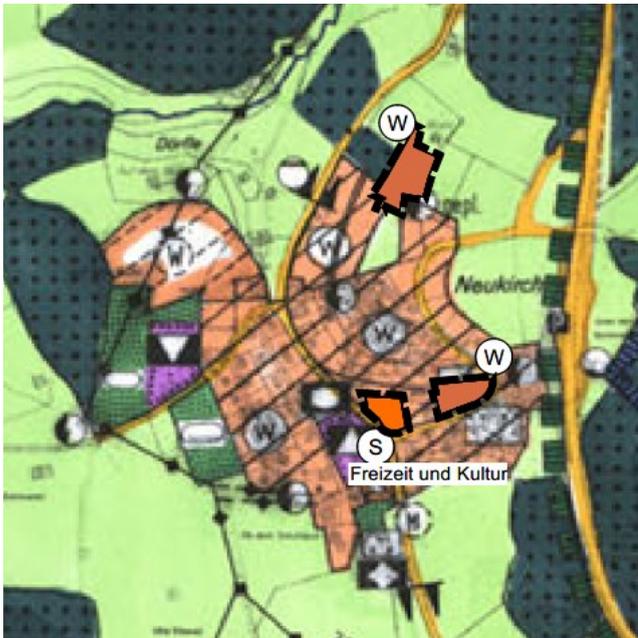
### 4.1 Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Furtwangen ist im Regionalplan Schwarzwald-Baarkreis 2003 als Unterzentrum und Touristisches Zentrum ausgewiesen. Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Furtwangen vom 01.03.2018 wie folgt dargestellt:

Das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes ist teils als Wohnbaufläche, teils als Grünfläche, teils als Mischgebiet, das Mischgebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Hier ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB entsprechend anzupassen. Das Sondergebiet und die Fläche für Gemeinbedarf sind im FNP als solche dargestellt und daher aus dem FNP entwickelt.



Quelle: eigene Darstellung 2. Fortschreibung FNP-Gesamtplan Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach

### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende, rechtsverbindliche Bebauungspläne. Bebauungsplan „Neukirch-Sommerberg“, rechtsverbindlich seit 11.09.1980. Dieser Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Des Weiteren ist eine ein- bis viergeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Bebauungsplan „Neukirch-Dorfmitte“, rechtsverbindlich seit 26.11.1997. Dieser Bebauungsplan setzt neben einem Mischgebiet (MI), ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf, ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, mit einer durchschnittlich zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise fest.

Bebauungsplan „1.Änderung Dorfmitte und Sommerberg“, rechtsverbindlich seit 02.10.2012. Diese Bebauungsplanänderung weist den zentral gelegenen „Rössleplatz“ als Sondergebiet für Freizeit und Kultur aus. Das Gelände des ehemaligen Spielplatzes wurde analog dem angrenzenden Wohngebiet „Sommerberg“ in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 überplant.

Hinweis: Für einen Teilbereich des Plangebietes hat die seinerzeit selbständige Gemeinde Neukirch in den Jahren 1964/1965 den Bebauungsplan „Gewann Ob der Hausmatte und Hausmatte“ aufgestellt, welcher am 25.03.1965 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen wurde. Aufgrund Verfahrens- und Formfehlern wurde dieser jedoch nie nach dem Bundesbaugesetz genehmigt bzw. durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

## **5 PLANERISCHE KONZEPTION**

Die städtebauliche Konzeption beinhaltet die Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur mit einer verträglichen Erweiterungsmöglichkeit und eine ressourcenschonende Nachverdichtung im Zuge einer Innenentwicklung. Dies beinhaltet die Neuausweisung von Baugrundstücken sowie eine Höhenfestsetzung für Neubauten und Umbauten, die sich an der Umgebungsbebauung wie auch an der Reliefenergie des Plangebietes orientiert.

Zur Sicherung des Dorfmittelpunktes wurde bereits im Bebauungsplan „1. Änderung Sommerberg und Dorfmitte“ ein Sondergebiet für Freizeit und Kultur ausgewiesen. Diese Festsetzung wurde entsprechend in diesen Bebauungsplan übernommen. Die vorhandenen Nutzungen wurden als Zweckbestimmungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB getroffen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet beinhaltet neben einem Allgemeinen Wohngebiet auch ein Mischgebiet und ein Sondergebiet für Freizeit und Kultur. Im Allgemeinen Wohngebiet soll zur Deckung des örtlichen Bedarfs neuer innerörtlicher Wohnraum oder Erweiterungsmöglichkeiten für bestehenden Wohnraum geschaffen werden.

Dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes werden neben Wohnen auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen, ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Hinblick auf die Nutzung der Umgebungsbebauung werden die ausnahmsweise züsigen Nutzungen des § 4 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Deren Lärm- und Geruchsemissionen sind wesentlicher Grund für den Ausschluss, da sie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (Zu- und Abfahrten, Lieferverkehr) mit sich bringen. Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt dennoch erhalten.

Im Mischgebiet befinden sich heute bereits gewerbliche Nutzungen. Eine Wohnnutzung ist in Teilen ebenfalls vertreten. Hier sind Tankstellen und Vergnügungsstätten wie auch die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen des § 6 BauNVO ausgeschlossen, da auch hier

deren Lärm- und Geruchsemissionen nicht verträglich mit den angrenzenden Wohnnutzungen sind.

Im Sondergebiet für Freizeit und Kultur werden die bereits vorhandenen und für eine Ortsmitte wichtigen öffentlichen Nutzungen wie Veranstaltungsräumlichkeiten, Veranstaltungsfestplatz, Bushaltestelle mit Wartehäuschen, E-Tankstelle, Spielplatz und Informationstafeln etc. planungsrechtlich gesichert.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Hierzu gibt es Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Grundflächenzahl und zur maximalen Gebäudehöhe.

Im Zusammenspiel zwischen Nachverdichtung, Innenentwicklung, Sicherung des städtebaulichen Bestandes und Wohnraumschaffung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO bei der festgesetzten GRZ ausgenutzt.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung**

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist Grundlage für die überbaubaren Grundstücksflächen und die offene Bauweise. Der städtebauliche Bestand bleibt in seiner bisherigen Form erhalten und gewährleistet mit offener Bauweise und damit korrespondierender Gebäudelängenbeschränkung ein verträgliches Maß an Körnung.

Die quartiersmäßig unterschiedliche Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und nur Doppelhäusern sichert den städtebaulichen Bestand. Dies ist auch mit der Festlegung von Baulinien beabsichtigt und wird erzielt.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen sehr nahe an den bestehenden Baukörpern festgesetzt sind, ist mit der Zulassung der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile, An- und Vorbauten ein Gestaltungsspielraum geschaffen.

Mit Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen, bzw. der Firstrichtung wird auch bei Neubauten ein harmonisches Einfügen und die bisherige städtebauliche Struktur gewährleistet.

## **6.4 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Garagen und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den hierfür festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden.

## **6.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

Im Plangebiet werden die bestehenden Flächen für Gemeinbedarf gesichert. Die Gemeinbedarfsfläche Nr.: 1 umfasst die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Andreas, den städtischen Friedhof, sowie alle dazugehörenden Einrichtungen.

Die Gemeinbedarfsfläche Nr.: 2 beinhaltet den bisherigen Standort der Schule mit Kindergarten, Feuerwehrhaus, Ortsverwaltung, Bücherei und Betriebsleiter – bzw. Lehrerwohnung.

## 6.6 Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Plan als solche festgesetzt, die Unterteilung in Fahrbahn, Gehweg etc. ist jedoch nicht verbindlich, sondern dient als Richtlinie.

## 6.7 Versorgungsflächen

Die bestehenden Einrichtungen für Wasser, Abwasser und Elektrizität werden durch Plan-einschrieb entsprechend gesichert.

## 6.8 Grünflächen

Die bestehenden innerörtlichen privaten und öffentlichen Grünflächen wird durch den Bebauungsplan rechtlich gesichert.

## 6.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Gestaltung von Stellplätzen mittels wasserdurchlässiger Materialien wird ein Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet. Das dem Grundwasserkörper zugeführte Wasser (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung) wie auch das mittels Verzögerung dem Kanalsystem zugeführte Wasser entlasten die Kläranlagen und leisten einen Beitrag zum Ausgleich von Starkregenereignissen.

Mit der Verpflichtung von Zisternen bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden, wird vor allem bei Starkregen eine Rückhaltung der Wassermengen in das Kanalsystem erreicht, gleichwohl kann das gesammelte Wasser als Gartenbewässerung dem Grundwasserkörper wieder zugeführt werden.

Mit der Empfehlung von Solaranlagen wird ein Beitrag zur ökologischen Stromerzeugung erreicht.

## 6.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet wird eine private Grundstücksfläche als Verkehrsfläche genutzt. Diese bestehende Nutzung wird mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. (gr 1, lr1, fr1).

Für die nördlich des Plangebiets liegenden, bereits bebauten Grundstücke wird gemäß Planeinschrieb (gr 2, lr2, fr2). ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht bestellt. Die Bestellung dieses Rechtes ist zur Erschließung des rückwärtigen Gebäudes zwingend erforderlich.

## 6.11 Pflanzgebote/Pflanzbindungen

Mit der Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen für Einzelbäume im Straßenraum und aus den Privatgrundstücken soll eine Grüngestaltung der Ortslage erzielt werden. Neben dem städtebaulichen Aspekt haben diese Bäume eine ökologische Funktion für die Fauna und tragen zur guten Luftqualität wie auch zu einem guten Mikroklima innerhalb der Ortslage bei.

Flachdächer sind zu begrünen. Das Maß der Mindestschichtdecke von 10 cm der Dachbegrünung beruht auf der Qualität der Bepflanzung. Ab 10 cm Schichtdicke können sich neben Sedum und Moosen auch hochwertigere Kräuter entwickeln. All diese Maßnahmen sind in der ökologischen Aufwertung des Gebietes, der Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna und einem durchgrüntem Wohnquartier begründet.

## **6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen**

Zur Sicherung von erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen für Straßen und Versorgungsanlagen wird eine Fläche von 0,2 m Breite auf privaten Grundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, in der die Grundstückseigentümer diese notwendigen Maßnahmen dulden müssen. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass z.B. zur Straßenherstellung notwendige Stützbauwerke nur in den angrenzenden privaten Flächen ausgeführt werden können.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Durch Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung innerörtlicher Flächen und die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum in Form von unterschiedlichen Gebäudekubaturen sichergestellt werden.

### **7.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **7.1.1 Dachgestaltung**

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren und den Gestaltungsansprüchen des zentralen Ortskerns gerecht werden zu können, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen.

Analog der bestehenden Bebauung sind für Hauptgebäude überwiegend Satteldächer vorgesehen. In Teilbereichen sind zusätzlich Krüppelwalmdächer zulässig. Im WA2 Teilbereich wurden die vorhandenen Flachdächer als Bestand festgesetzt. Als Dacheindeckung wird hier an den bisher vorhandenen Materialien wie Ziegel und Betonsteinen festgehalten, um auch für Um- bzw. Neubauten ein gutes Einfügen in die bestehende Dachlandschaft zu erreichen.

Bei Flachdächern wird aus gestalterischen Gründen eine Dachbegrünung vorgesehen, soweit nicht eine begehbare Nutzung wie Dachterrasse dies ausschließt bzw. die Dachflächen mit Solar- oder PV-Anlagen belegt sind.

Um eine einheitliche Gestaltung der Dachaufbauten zu erreichen wurden konkrete Festsetzungen zu Dachaufbauten und Zwerchgiebel in den schriftlichen Teil aufgenommen. Diese Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Dachgaubenrichtlinien der Stadt Furtwangen Furtwangen, in der Fassung vom 21.08.1990.

#### **7.2 Fassadengestaltung**

Der Ausschluss von glänzenden und lichtreflektierenden Materialien ausschließlich für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie soll die bisherige Materialcharge in der Ortsmitte von Neukirch erhalten und fortentwickeln.

#### **7.3 Werbeanlagen**

Um das Ortsbild von Neukirch nicht zu beeinträchtigen, wurde das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen, Werbeschriften und Stechschildern beschränkt.

#### **7.4 Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen**

Die Gestaltung unbebauter Flächen muss sowohl den Anforderungen der Bewohner, einer modernen Freiraumplanung und den Aspekten von Klima- und Umweltschutz genügen. Aus diesen Gründen sind zwar Zuwegung und Terrassen zulässig, die restlichen Flächen sind jedoch gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

Mit der Festsetzung von Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen und naturbelassenen Holzzäunen als zulässige Einfriedigungen wird dem ländlichen Charakter Rechnung getragen. Diese Festsetzung wird analog in sämtlichen Wohngebieten umgesetzt. Im Sondergebiet Freizeit und Kultur und auf den Gemeinbedarfsflächen können auch abweichende Einfriedigungen zugelassen werden. So wird u.a. die bestehende Friedhofsmauer und die Umgrenzung des Rössleplatzes in ihrem Bestand gesichert.

## **7.5 Stellplatzverpflichtung**

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen bzw. vorhanden. PKW-Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen, sowie außerhalb des Baufensters möglich. Für die Herstellung der notwendigen KFZ-Stellplätze für Wohnungen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Darstellung der (derzeit bekannten) Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB**

Da der Bebauungsplan "Neukirch – Hausmatte - Rössleplatz" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

### **8.2 Arten- und Biotopschutz**

Der Planbereich in der innerörtlichen Lage ist unterschiedlich geprägt. Zum einen zeichnet er sich durch stark versiegelte Bereiche wie die Verkehrsflächen und bebauten Flächen sowie zum anderen über Grünbereiche wie Gärten und Friedhof aus.

Die bestehenden Grünstrukturen lassen auf eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt schließen. Durch grünordnerische Festsetzungen und gärtnerische Gestaltung des Bestandes und der neuen Freiflächen wird versucht eine gewisse Aufwertung im siedlungsökologischen Sinne zu erreichen. Dies hat auch positive Wirkungen auf das Stadt- und Kleinklima (siehe auch Schutzgut Klima).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG wird eine Baufeldbereinigung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar festgelegt.

Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH- Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **8.3 Wasser**

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bezüglich des Grundwasserstandes mit keinen Erschwernissen für die geplante Bebauung zu rechnen ist.

Zur Gesamtbetrachtung Wasserkreislauf wurden Zisternen zur Rückhaltung und zur Regenwassernutzung bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden zwingend vorgeschrieben.

### **8.4 Boden und Altlasten**

Aufgrund der Tatsache das ein Großteil des Plangebiets bereits bebaut ist, sind die Böden zu großen Teilen überbaut und in ihrem natürlichen Aufbau gestört (= Bodendegradation). Das führt dazu, dass die Böden im Hinblick auf ihre natürlichen Bodenfunktionen praktisch funktionslos geworden sind. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### 8.5 Lärm und Luft

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Verkehrslärmemissionen aus dem Gebiet selbst. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die mögliche Nachverdichtung eine wesentliche Erhöhung der bestehenden Lärmsituation zu erwarten ist.

### 8.6 Klima

Aufgrund der Tatsache das ein Großteil des Plangebiets bereits bebaut ist, kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplante Bebauung die klimaökologische Situation im Planbereich nicht verschlechtern wird.

### 8.7 Stadt- / Ortsbild

Dem Planbereich kann im Hinblick auf das Ortsbild eine besondere Bedeutung zugeordnet werden, da der Planbereich den Ortsmittelpunkt von Neukirch umfasst. Durch die möglichen Nachverdichtungsbebauungen wird das Ortsbild nicht wesentlich verändert. Durch grünordnerische Festsetzungen und gärtnerische Gestaltung der entstehenden Freiflächen wird eine Aufwertung im städtebaulichen Sinne erreicht.

### 8.8 Mensch / Kulturgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planbereich mit der Pfarrkirche vorhanden. Auswirkungen der Nachverdichtung auf das Kulturgut sind jedoch nicht gegeben.

Die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit sowie die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander wurde bereits oben ausführlich beschrieben.

## 9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

**Flächen- und Nutzungswerte** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Geltungsbereich des Planes	3,17 ha	100,0%
davon		
Allgemeines Wohngebiet	1,31 ha	41,4 %
Mischgebiet	0,29 ha	9,1 %
Gemeinbedarfsfläche	0,73 ha	23,1 %
Sondergebiet	0,16 ha	5,0 %
Grünfläche	0,13 ha	4,1 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,54 ha	17,0 %
Versorgungsfläche	0,01 ha	0,3 %

## 10 ERSCHLIEßUNGS-AUFWAND

Ver- und Entsorgungseinrichtungen können für das gesamte Plangebiet gewährleistet werden. Zusätzlicher Erschließungsaufwand ist nicht zu erwarten.

Furtwangen, den

Josef Herdner

Bürgermeister