

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 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020
- 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 Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37) m.W.v. 01.03.2020.

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „Gewann Breg, 3.Änderung“ vom 01.04.2021

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) gem. Planeintrag. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50% ist allgemein zulässig.

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.

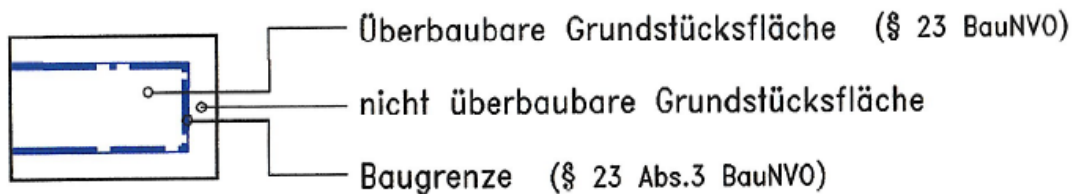
2.3 Die maximale Gebäudehöhe Oberkante Attika ist festgelegt in der Nutzungsschablone, beziehend auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, OKRFB EG über NN. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Die als Höchstmaß genannte Gebäudehöhe kann für technisch bedingte Aufbauten 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 auf dem Privatgrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese nicht mehr als 1,00 Meter über die Baugrenze hinausragen. Ein Hineinragen auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.



- 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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als Ausnahme zulässig.
- 3.5 Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind Nebenanlagen unzulässig.
- 3.6 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 BauGB)

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie gemäß Planeintrag
- 4.2 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. 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.

8. Grenzen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) 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 Bodenschutz

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen bzw. die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist zu vermeiden.

Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese inmax. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Mutterboden ist separat zu behandeln. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen. Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen, um Boden verdichtungen und –belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt) sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfalls eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- Bodenschutz – mitzuteilen.

1.4 **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.

1.6 **Baugrund und Geologie**

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Im Plangebiet bilden quartäre Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges (Paragneis) zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

1.7 **Pflanzenlistenvorschläge für Dachbegrünung**

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

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) m.W.v. 01.08.2019

Für den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan vom 01.04.2021 maßgebend.

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

- 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, Firststrichtungen und Fassaden

3.1. Dachformen:

Die Hauptgebäude im Plangebiet sind als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Dachneigung bis zu 2°Grad auszuführen. Die Substratstärke hat mindestens 8cm zu betragen. Für die Hauptgebäude sind jeweils einheitliche Dachneigungen vorzusehen. Pflanzvorschläge für Dachbegrünung siehe Teil B, Ziffer 1.7.

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.

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. An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.

4. Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerchgiebel (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten für technische Anlagen.

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

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 LBO)

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 LBO)

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

7.2 Dachentwässerung
Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei, darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

8. Werbeanlagen, Automaten und Außenbeleuchtungen (§74 Abs. 1 Nr.: 1+2 LBO)

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.

Bei Neuinstallation der Außenbeleuchtung ist auf eine Insektenfreundliche Gestaltung (LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit langweiligem Lichtspektrum) auch bezüglich der Gehäuse (vermeiden von Fallen) zu achten und die Abstrahlung der Beleuchtung in den Landschaftsraum zu vermeiden. Dies gilt insbesondere auch für die Beleuchtung der Werbeanlagen.

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

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.

Der schriftliche Teil bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen, allgemeinen Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Furtwangen, den <Datum der Ausfertigung>

Josef Herdner
Bürgermeister