

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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- 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
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „Rohrbach-Im Dörfle“ vom 08.02.2022

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

1.1 Mischgebiet (MI) – (§ 6 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO können Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für Verwaltungen als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden.

Gemäß § 1Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Absatz3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO nicht zugelassen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß Planeintrag.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gemäß Planeintrag.

2.3 Die Höhe der Hauptgebäude wird durch eine maximal zulässig Traufhöhe beschränkt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,00 Meter. Die Traufhöhe wird bergseits, Richtung Brigacher Straße ausgehend vom natürlichen Gelände gemessen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand. Bei Flachdachbauten wird die Traufe als Oberkante Attika/Dachfläche der obersten Ebene angenommen.

2.4 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß Planeintrag.

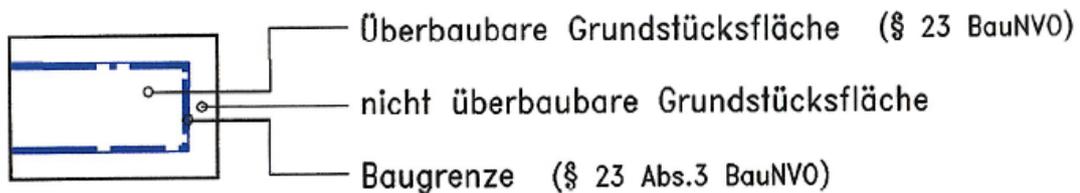
3. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 8 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-/Sportplatz gemäß Planeintrag. Diese Fläche darf auch als öffentlicher Dorf-/Parkplatz Verwendung finden. Innerhalb dieser Fläche sind nur zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. WC-Gebäude, Umkleidegebäude, Spielgeräte, Stellplätze, Gemeindehäuschen zulässig.

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

4.1. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise, gemäß Nutzungsschablone sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen bestimmt/begrenzt. Die Baugrenze gilt für oberirdisch und unterirdisch wirksame Bauwerke.



4.3. Stellplätze sind abweichend hiervon innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderlichen Mindestabstände zur Landesstraße L175, Brigacher Straße sind im Einvernehmen mit dem Straßenbaulasträger einzuhalten.

4.4. Garagen, Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrs- und Gehwegflächen gemäß Planeintrag

5.2 Straßenbegrenzungslinie gemäß Planeintrag

5.3 Ein- und Ausfahrten zur L175 sind nur im Bereich der im Lageplan festgesetzten Zufahrtbereichen zulässig.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die in der Planzeichnung dargestellte 20KV-Leitung der EGT Energie GmbH ist von Überbauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

7. 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. Innerhalb des Gewässerrandstreifens gelten die Verbotstatbestände der §38 (4) (WHG) Wasserhaushaltsgesetz und §29 (2+3) (WG) Wassergesetz.

8. Private Grünfläche und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 15 bzw. Nr.25a+b BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Hinsichtlich der Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Pflanzgeboten wird auf den Umweltbericht mit Grünordnungsplan verwiesen.

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- a) Die Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken, soweit vorhanden und für den Zweck geeignet (hier v.a. untergeordnete Schüttungen) ist zu gewährleisten. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten und anzuwenden.
- b) 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 maximal 2m hoch aufzuschütten, durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen und zu begrünen.
- c) 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.
- d) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind während der Bauarbeiten von Baufahrzeugen und der Lagerung von Baustoffen freizuhalten. Nötigenfalls ist dies durch eine entsprechende Abgrenzung zu gewährleisten. Ggf. ist eine Auflockerung des Bodens durchzuführen.
- e) Die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. ist zu gewährleisten.
- f) 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. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt (Amt für Wasser- und Bodenschutz) zu übermitteln.
- g) Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind auf das absolut erforderliche Maß zu reduzieren.
- h) Die Grün- und Freiflächen sind naturnah auszubilden und extensiv zu pflegen. Die Verwendung gebietsheimischer, standortgerechter Gehölze ist zu gewährleisten, auf Koniferenpflanzungen ist zu verzichten. Die Pflanzliste (Anhang C) ist Teil des Bebauungsplanes, ist zu beachten und in der Umsetzung anzuwenden.
- i) Auf Einzäunungen ist möglichst zu verzichten. Sollten Einzäunungen notwendig sein, sind diese am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 15-20 cm vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäugern zu minimieren.
- j) Eine Dachbegrünung wird empfohlen um die optische Einbindung des Gebäudes in der Landschaft zu verbessern. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Grad Dachneigung, sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke bis 10 cm auszuführen. Dachflächen bis 15 ° Neigung sind ohne zusätzliche Schubsicherung begrünbar. Bitte in der Ausführungsplanung prüfen! Das Anbringen einer abschnittswisen Fassadenbegrünung wird empfohlen bzw. ist in der Ausführungsplanung zu prüfen.

- k) Eine ortstypische Bauweise wird empfohlen. Bei größeren Fensterflächen ist der Einbau reflexionsarmen Glases vorzusehen, um die Spiegelungen in die freie Landschaft und den Vogelschlag zu minimieren. Auf das Anbringen spiegelnder Fassadenmaterialien ist zu verzichten.
- l) Die Vermeidung von Lichtverschmutzung (durch Lichtabstrahlungen am oder im Gebäude in die freie Landschaft) ist durch entsprechende Beleuchtungswahl, örtliche und zeitliche Reduzierung sowie das Anbringen von Verdunklungsmöglichkeiten an den Fenstern zu gewährleisten.
- m) Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.
- n) Die grünordnerischen Maßnahmen sind parallel zum Ablauf der Bauarbeiten durchzuführen und spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. der Bebauung fertig zu stellen und der Stadtverwaltung zu melden.
- o) Es sind nur Leuchtmittel und Lampengehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden und eine Abstrahlung in die freie Landschaft durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunkthöhe und ggf. Anbringung von Blendrahmen ist zu vermeiden.

9.2 Kompensationsmaßnahmen

Nach Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch entsprechende Vorgaben und Planungsanpassungen ergeben sich folgende Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan 'Rohrbach – Im Dörfle':

- Die naturnahe Eingrünung des Gebäudes mit standortgerechten Laubgehölzen in Form von Großbäumen (keine immergrünen Pflanzen) (PFG 1)
- Die Bepflanzung der Randstreifen und Böschungen an der L 175 im Bereich der Ortsdurchfahrt mit standortgerechten Laubgroßbäumen (12 St) (PFG 2)
- Pflanzung von 6 Ufergehölzen am Rohrbach (PFG 3) Pflanzung von Ufergehölzen am Rohrbach und Reibschentalbach auf Flurstück 11 als Ersatzmaßnahme für die Versiegelung (Retentionsverlust) sowie den Verlust an Lebensraum der Schotterfläche um die Werkshalle.
- Schaffung von ca. 1600 m² gewässerbegleitender Auwaldstreifen am Rohrbach als Ersatzmaßnahme für die Verkleinerung des Nasswiesenbiotops auf Flurstück 11.

planextern:

- Möglichst Extensivierungsvertrag für das Nasswiesenbiotop auf Flurstück 124 vereinbaren.
- Eine geplante Rückverlegung des Rohrbachs am südlichen Gemarkungsende Richtung Schönenbach in die Talsenke und die Wiederherstellung der Durchwanderbarkeit (Beseitigung Absturz ca. 2 m) kann eine durchgängige Anbindung des Rohrbachs an die Breg erreicht werden. Dadurch ist der Rohrbach (zumindest bis zum Biberdamm im Bereich südlich der Dorfmitte) durchgängig durchwanderbar. Der Überschuss an Ökopunkten für den Ausgleich eines anderen Bebauungsplanes erstellte Maßnahme (derzeit in Detailplanung) soll für vorliegendes Projekt verwandt werden.

10. **Grenzen**

10.1 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 Hochwasserschutz

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 des Rohrbachs. Die Errichtung bzw. Erweiterung baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB, sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Absatz 4 und § 78a Absatz 1 Nr. 5 WHG untersagt. Die Anschlaglinien des HQ100 sind aus nachfolgendem Kartenauszug ersichtlich.



Unmaßstäblicher Auszug
Hochwassergefahrenkarte
mit Anschlaglinie HQ-100
(Hundertjähriges Hochwasser)

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 Solarenergie

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

1.6 Geotechnischer Hinweis

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Regierungspräsidium Freiburg, LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis). Dieses wird im Plangebiet von Auensand unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Furtwangen im Schwarzwald, 09.02.2022

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 08.02.2022 maßgebend.

1. Garagen, Stellplätze und Hofflächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

1.1 Garagenvorplätze, Stellplätze und sonstige Hofflächen sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Asphaltbeläge dürfen nur in begründeten Fällen zur Anwendung kommen. Versiegelte Flächen sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu beschränken.

2. Stellplatzverpflichtung (§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit über 35,00m² Wohnfläche (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO aufgrund der wachsenden Anzahl von Kraftfahrzeugen (Zweitwagen) der dichteren Bauweise und zugunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs auf **1,5 Stellplätze** je Wohnung erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

3. Dächer der Hauptgebäude, Firstrichtungen und Fassaden (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

3.1. Dachformen

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude gemäß Planeintrag.

Für jedes Hauptgebäude ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung vorzusehen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Grad Dachneigung, sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke bis 10 cm auszuführen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung der Flachdächer bzw. der flachgeneigten Dächer, ist mit heimischen und standortgerechten Kräutern und Sträuchern vorzunehmen. Krüppelwalmdächer sind nur bei Dachneigungen ab 40° Grad zulässig.

3.2. Dacheindeckungen

Für die Dächer der Hauptbaukörper sind Ziegel, Betondachsteine oder eine Hartbedachung aus kleinteiligen Dacheindeckungsplatten (z.B. Schiefer) in den Farben rot bis braun oder grau bis anthrazit zu verwenden. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden. Eine Blendwirkung auf die Verkehre der klassifizierten Straße/L 175 ist auszuschließen.

3.3. Nebengebäude / Garagen

Nebengebäude dürfen zeitlich nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden. Im gesamten Plangebiet sind freistehende Garagen, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen mit annähernd gleicher Neigung (+/- 5°) und gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude zu versehen. Die maximal zulässige Traufhöhe für Nebengebäude wird auf 5,00 Meter beschränkt.

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. Eine Blendwirkung auf die Verkehre der klassifizierten Straße/L175 ist auszuschließen.

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

Dacheinschnitte und Dachterrassen sind grundsätzlich unzulässig.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind nur bei Satteldächern ab einer Hauptdachneigung von mindestens 30° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten für technische Anlagen. Abweichungen von den Regelungen für Dachaufbauten und Zwerchgiebel können im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen als Ausnahme zugelassen werden.

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 durchlaufend über zwei Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Folgende Dachaufbauten sind zulässig:

- a) Giebelständige Gaupen, sowie Sonderformen in der Form von Dreiecksgaupen und Gaupen mit einem Segmentbodendach,
- b) Zwerchgiebel,
- c) Schleppegaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen.

Allgemeine Bestimmungen:

Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf bei einer Dachneigung von 30° bis 45° 1,10 m nicht überschreiten. Bei einer stärkeren Dachneigung darf diese Höhe 1,25 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen. Die Gaupen 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.

Giebelständige Gaupen:

Die giebelständigen Gaupen einschließlich der Dreiecksgaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen und muss im Hauptfirst liegen.

Zwerchgiebel

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

Das Zwerchgiebeldach muss die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und in derselben Farbe.

Schleppgaupen

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 0,50 m unter dem Hautfirst liegen.

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 grundsätzlich das Maß von 1,80 Meter nicht übersteigen. Abweichens hiervon, darf die Gesamthöhe der Einfriedungen jeglicher Art im unmittelbaren Bereich von Grundstückszufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtfeldbeziehungen) das Maß von 0,80 Meter nicht übersteigen. Sollten aus versicherungstechnischen Gründen abweichende Materialien oder einer Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe erforderlich sein, kann eine abweichende Ausführung als Ausnahme zugelassen werden.
- 5.2 Pflanzgebote gemäß Planeintrag im Grünordnungsplan.
- 5.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden.
- 5.4 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.
- 5.5 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere zwischen öffentlichem Straßenraum und Gebäude, sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. 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 Dach- und Oberflächenwasser
Wasser von unbeschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei) darf nicht ohne Vorbehandlung und nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral versickert oder ortsnah in ein Gewässereingeleitet werden.

7.3 Retentionszisterne

Aufgrund des ökologischen Mehrwertes, gilt bei einer Neuerrichtung von Hauptgebäuden auf Grundstücken innerhalb des Verfahrensgebietes: Sämtliches Regen-, Dach- und Oberflächenwasser, das unbehandelt abgeleitet werden darf, ist über Retentionszisternen dem Regenwasserkanal zuzuführen bzw. in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, des Landkreises Schwarzwald-Baar, in das Gewässer „Rohrbach“ einzuleiten. 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. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, das heißt, dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Grad Dachneigung, die mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden, kann im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Herstellung einer Retentionszisterne erteilt werden.

8. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 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, Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) sowie in den Himmel abstrahlende Werbung, transparente Schilder, Fahnenwerbung, freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sowie selbstleuchtende Automatenanlagen sind nicht zulässig. Eine Blendwirkung auf die Verkehre der klassifizierten Straße/L175 ist auszuschließen. Die realisierte Traufhöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden.

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

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Grundstücke zu errichten. Muss die Empfangsanlage aus technischen Gründen so errichtet werden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar ist, ist sie farblich der Fassade 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 im Schwarzwald, 09.02.2022

Josef Herdner, Bürgermeister