

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LBO

ZUM BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM MOOS“

V O R A B Z U G ENTWURF – STAND 31.01.2011 –

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften
enthalten Festsetzungen nach

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809,814), in Kraft getreten in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358).

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Stift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

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

- laut Planeintrag -

1.1 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig (§ 1(6) BauGB; § 1(4) BauNVO). Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind unzulässig (§ 1(6) BauGB; § 1(5) BauNVO). Vergnügungsstätten im Sinne des Absatzes 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig. Weiterhin sind Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Gewerbebetrieben, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, unzulässig.

1.3 Industriegebiet – GI (§ 9 BauNVO)

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig. Weiterhin sind Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Gewerbebetrieben, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, unzulässig.

1.4 Sondergebiet – SO Hochschulgebiet (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Hochschulgebiet (SO Hochschule) sind zulässig:

1. Instituts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Hörsaal- und Seminarraumgebäude
3. Bibliotheken
4. Werkstätten
5. Ausstellungsgebäude
6. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden.

1.5 Sondergebiet – SO Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (§ 11 BauNVO)

Die Verkaufsfläche in den jeweiligen Sondergebieten ist jeweils durch eine maximale Verkaufsflächenzahl VFZ begrenzt. Die Verkaufsflächenzahl VFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Maßgeblich ist das Baugrundstück, das im jeweiligen Sondergebiet liegt.

Verkaufsflächenzahl VFZ – laut Planeintrag –

- 1.5.1 In den Sondergebieten SO1 (SO1.1 – SO1.3) sind ausschließlich Handelsbetriebe der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel zulässig (§ 1(6) BauGB; § 1(9) BauNVO).

Innerhalb dieser für Handelsbetriebe des Sektors Nahrungsmittel- und Genussmittel zulässigen Verkaufsfläche sind innerhalb eines Betriebes maximal 25% für Randsortimente der Sektoren Non-food I (Drogerieprodukte) und Non-food II (sonst. Hartwaren) zulässig.

Die Verkaufsflächenzahlen für die Sondergebiete SO1 sind folgendermaßen festgesetzt:

	Flächengröße in m ² Baugrundstück im Sondergebiet	Maximale Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsflächenzahl VFZ
SO 1.1	4.815	1.020	0,212
SO 1.2	7.625	1.400	0,184
SO 1.3	6.325	1.500	0,237

- 1.5.2 In den Sondergebieten SO2 sind ausschließlich Handelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (§ 1(6) BauGB; § 1(9) BauNVO).

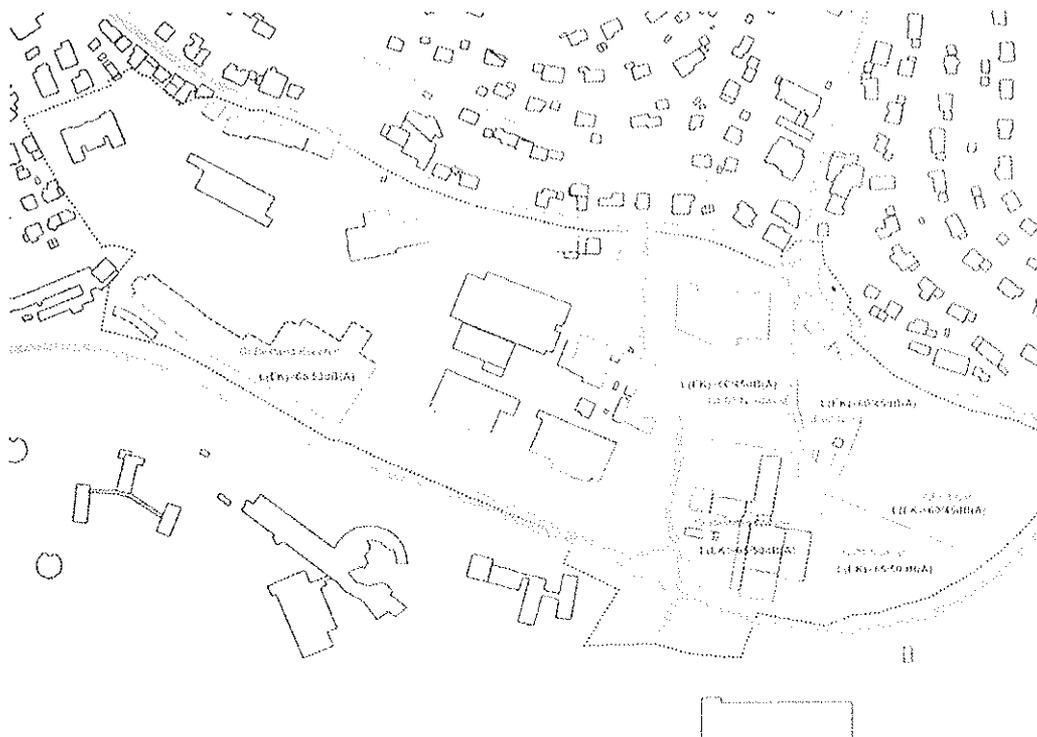
Die Verkaufsflächenzahlen für die Sondergebiete SO1 sind folgendermaßen festgesetzt:

	Flächengröße in m ² Baugrundstück im Sondergebiet	Maximale Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsflächenzahl VFZ
SO 2.1	5.460	2.500	0,458
SO 2.2	4.345	2.000	0,460

Die Sortimentsliste mit einer Aufteilung in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente für Furtwangen sowie eine Sortimentsliste Non-food ist als Anlage wiedergegeben und wird Bestandteil der Festsetzungen.

1.6 Lärmschutzmaßnahmen durch Emissionskontingentierung (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Nach Baunutzungsverordnung (BauNVO, §1, Absatz 4, Satz 1, Nr. 2) wird das Bebauungsplangebiet in Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Die Teilflächen sind in der Anlage S5 der Schalltechnischen Untersuchung (Koehler & Leutwein, Januar 2011) dargestellt und in die Planzeichnung übernommen.



Legende

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Höhenlinie
-  Parkplatz
-  Emission Straße
-  Straße
-  Fläche mit Geräuschkontingent in dB(A) Tag/Nacht
-  Bebauungsplangebiet
-  Lärmpegelbereich IV
-  Lärmpegelbereich III

Abb: Anlage S5; Schalltechnische Untersuchung (Koehler & Leutwein, Januar 2011)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschritten werden. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Teilfläche	Flächengröße	$L_{(EK), T}$	$L_{(EK), N}$
GE01 Nordwest	4.506,9 m ²	60,0 dB(A)	45,0 dB(A)
GE02 Nord (Fehrenbach)	2.386,1 m ²	60,0 dB(A)	45,0 dB(A)
GE03 Ost	6.984,1 m ²	60,0 dB(A)	45,0 dB(A)
GI Bestand Koepfer	14.867,2 m ²	65,0 dB(A)	53,0 dB(A)
GI Bestand Wehrle	10.464,5 m ²	65,0 dB(A)	50,0 dB(A)
GI01 Südost	5.318,9 m ²	65,0 dB(A)	50,0 dB(A)

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Vorhaben das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente L_{IK} entsprechend Anlage 4.2.4.1A-T/N der Schalltechnischen Untersuchung (Koehler & Leutwein, Januar 2011) an den jeweiligen Immissionsorten nach Gleichung 6 und 7 der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreitet.

Der Beurteilungspegel L_r am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA-Lärm vom 26. August 1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent L_{IK} ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente L_{IK} der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} sind die Immissionsorte der auf Anlage S4.2.4 der Schalltechnischen Untersuchung (Koehler & Leutwein, Januar 2011) dargestellten Koordinaten maßgeblich. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

Von den in Mischgebieten liegenden Gewerbebetrieben ist im Rahmen von Betriebsgenehmigungen nachzuweisen, dass von ihnen keine das Wohnen störenden Geräuschemissionen ausgehen, wie dies für die Kfz-Betriebe Siedle und Kuhner der Fall ist.

1.7 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)

In SO2 (SO2.1 und SO2.2) ist die Nutzung nach § 11 BauNVO unzulässig, solange die geplante Erschließung zu den Sondergebieten SO2 nicht realisiert ist und die Bestandsnutzung als gewerblicher Baubetrieb/Bauhof auf Flurstück Nr. 372/2, 372/7 und 372/9 und die Wohnnutzung auf Flurstück Nr. 372/1 Bestand haben.

2. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Notwendige Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach §9, Absatz 1, Nummer 24, BauGB aufgrund des Straßenverkehrslärms sind:

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und –nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Im Lärmpegelbereich IV liegen:

- Die nach Norden gerichteten Gebäudefronten Allmendstraße 17 bis 19a und 28 bis 30,
- die nach Norden und Osten gerichteten Gebäudefronten des Gebäudes Auf dem Moos 2,
- die nach Westen gerichtete Gebäudefront des Gebäudes Auf dem Moos Wohn-/ Betriebsgebäude Wehrle,
- die nach Nordwesten und Nordosten gerichteten Gebäudefronten der Obertalstraße 1,
- die nach Süden gerichteten Gebäudefronten des Betriebsgebäudes Koepfer,
- das nach Süden gerichtete Betriebsgebäude Wehrle, Bürotrakt.

Im Lärmpegelbereich III liegen:

- die nach Westen und Osten gerichteten Gebäudefronten der Gebäude Allmendstraße 17 bis 19a und 28 bis 30,
- die nach Nordwesten und Nordosten gerichteten Gebäudefronten des Betriebsgebäudes Autohaus Siedle,
- die nach Westen, Süden und Osten gerichteten Gebäudefronten des Gebäudes Auf dem Moos 2,
- die nach Norden, Osten, Süden und Westen gerichteten Gebäudefronten Rewe, Allmendstraße 32,
- die nach Südwesten und Südosten gerichteten Gebäudefronten Obertalstraße 1
- alle Gebäudefronten des Gebäudes Obertalstraße 5,
- die nach Norden und Osten gerichteten Gebäudefronten des Gebäudes Auf dem Moos 4,
- die nach Norden, Osten und Süden gerichteten Gebäudefronten von Auf dem Moos 8,
- die nach Süden gerichteten Gebäudefronten, Joseph-Koepfer-Straße 6 (Aldi),
- die nach Süden und Osten gerichteten Gebäudefronten der Joseph-Koepfer-Straße 4 (Lidl),
- die Gebäudefronten Südwest und Südost des Betriebes Wehrle und Nord des Wohngebäudes Wehrle.
- die nach Osten gerichtete Gebäudefront Koepfer.

Alle übrigen Gebäudefronten im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich II oder darunter und müssen bereits aus Gründen des Wärmeschutzes mit Fenstern der Klasse 2 ausgestattet werden.

Es wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen nicht in Gebäudefronten, die in den Lärmpegelbereichen III oder IV liegen anzuordnen. Schlaf- oder Aufenthaltsräume in den Lärmpegelbereichen III oder IV sind mit Fremdbelüftungen ohne, oder mit nur geringem Eigengeräusch auszustatten.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

3.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

In den Sondergebieten für Einzelhandel SO1 – SO2 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

3.2 GFZ - Geschoßflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

3.3 BMZ - Baumassenzahl (§§ 16, 21 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

3.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage und gemessen von der im Plan als Bezugspunkt festgesetzten Höhenkote. Bestehen Einträge mehrerer Höhenkoten für ein Baugrundstück errechnet sich die Bezugshöhe aus dem Mittel der jeweiligen Höhenkoten.

- (GH) vgl. Planeintrag -

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von maximal 2,00 m auf einer Grundfläche von maximal 10 % der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen – auch zu Nutzung von Sonnenenergie – können ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**4.1 o = offene Bauweise im Sinne des § 22(2) BauNVO**

– siehe Planeintrag -

4.2 abweichende Bauweise im Sinne des § 22(4)

– siehe Planeintrag -

a1 = offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen > 50 m zulässig

4.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Gebäudehauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**5.1 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)**

- vgl. Planeintrag –

Innerhalb der Sondergebiete Einzelhandel (SO1) ist eine Auskragung von Vordächern bis zu 3,0 m auf einer Länge bis maximal 5,0 m zulässig.

6. Garagen (§ 9(1) Nr.4 BauGB, § 74 (2) LBO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen**7.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ – V) sind als verkehrsberuhigte Mischflächen für die gleich berechnigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ – Fuß- und Radweg) sind als Fuß- und Radwege festgesetzt.

7.2 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton bis 20cm, Betonsockel, An- und Abböschungen infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen den Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum dienen, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

8. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der Stadt Furtwangen mit einem Leitungsrecht, Zweckbestimmung –Ver- und Entsorgung– zu belasten.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- siehe Planeintrag -

Bauliche Anlagen sind in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig, soweit sie nicht der freiraumplanerischen Gestaltung und Funktion, z.B. Fuß- und Radwege, Sitzbänke, Einrichtungen zur Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser dienen. Die Ausgestaltung erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten oder Maßnahmenfestsetzungen.

10. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- siehe Planeintrag -

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen und Einfriedigungen unzulässig. Auf privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Stellplatzanlage sind Stellplätze zulässig.

11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)**11.1 M1 - „Bregstrand – Grüner Campus“**

Die auf den mit M1 gekennzeichneten Flächen dienen dem Hochwasserschutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der Uferbereich ist in Teilen abzufachen und zugänglich zu machen.

Die Fläche dient der Retention und soll als Flutrasen angelegt und gepflegt werden und dient zur Ableitung von temporärem Stau- / Hochwasser.

11.2 M2 - Entwicklung „Uferrandstreifen Breg“

In diesem Bereich der Breg soll die vorhandene Uferbepflanzung räumlich erweitert und zu einer typischen Bachauenvegetation weiter entwickelt werden. Es sind Lebensraumtypische Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden.

11.3 M3 - Anlage „Verlagerung Engelgrundbach“

Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche soll der Engelsgrundbach verlegt werden. Dieser ist naturnah auszubauen. Der Untergrund ist mit natürlichen Materialien abzudichten. Die angrenzenden Gehölzflächen sind gemäß der Pflanzliste 3 zu ergänzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Das Grabenufer ist einmal jährlich zu mähen. Zur Reduktion des Nährstoffeintrags ist das Mähgut zu entfernen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

11.4 M4 „Gebäudeumfahrt entlang der Breg“

Innerhalb der mit „M4“ gekennzeichneten Fläche, ist eine Gebäudeumfahrung entlang der Breg zulässig. Die Umfahrt ist ausschließlich für den Lieferverkehr freizugeben. Der Belag ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die Bachufervegetation ist zu erhalten, soweit sie nicht für Flächen der Umfahrung entfernt werden muss, zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Es ist weiterhin, wenn notwendig durch Nachpflanzung, eine durchgängige Uferbepflanzung sicherzustellen, die einen ausreichenden Ufererosionsschutz gewährleistet.

12. Pflanzbindungen / Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a, 25b BauGB)

12.1 EPFG 1 und EPFG 2

An den gekennzeichneten Stellen werden Pflanzgebote für Einzelbäume im Straßenraum festgesetzt. Es sind Pflanzen 1. Ordnung bzw. 2. Ordnung in den Größen 14/16 gemäß der Pflanzenliste 1. zu setzen. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

12.2 Pfg1 - Begleitgrün Fahrradweg

Im Pflanzgebot Pfg1 ist eine Gehölzfläche aus heimischen Sträuchern und Gehölzen herzustellen. Je 30 m ist ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit 2x verpflanzten Sträuchern zu besetzen. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Maßnahme dient der Eingrünung der geplanten Gebäude und übernimmt eine gestalterische und leitende Funktion für den Fahrradweg. Es sind Sträucher der Pflanzenliste 3 zu verwenden.

12.3 Pfg2 - Eingrünung Sondergebietsfläche

Auf den mit Pfg2 gekennzeichneten Flächen sind Bäume im Abstand von höchstens 15 m entsprechend der Pflanzenliste 3 zu setzen. Es sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Darüber hinaus sind mit Sträuchern Pflanzgruppen zur Begrünung zu bilden. Für Unterpflanzungen findet die Pflanzenliste 3 Anwendung, die Auswahl ist der Umgebungssituation anzupassen.

12.4 Pfg4 – „Freiflächen Fachhochschule“

Die mit Pfg4 gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind mindestens 25 % mit Bäumen und Sträucher der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm, 12/14 oder 14/16 mit Ballen zu setzen. Als Sträucher sind mehrtriebige Gehölze in der Qualität 100/150 mit Ballen zu verwenden. Flächige Bepflanzungen können in der Qualität 60/80 ohne Ballen gesetzt werden. Die übrigen, nicht versiegelten Bereiche dürfen als Rasenfläche bzw. als Retentionsmulde angelegt werden. Eine Extensivierung ist hierbei anzustreben.

12.5 Dachbegrünung

Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit einer vollflächigen extensiven Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 8 – 10 cm zu versehen. Ausgenommen sind Dachflächen für technische Aufbauten. Geeignete Arten können aus der Pflanzenliste ersehen werden.

Bei Dachkonstruktionen mit Spannweiten > 20 m kann die Dachbegrünung auf 20 % der Dachfläche begrenzt werden, wenn gleichzeitig auf dem Grundstück Ersatzmaßnahmen erfolgen:

Für den Anteil der nicht begrüneten Dachflächen sind je 150 m² anzusetzende Fläche mindestens 1 Baum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Gehölzen 1. Ordnung hat mind. 50% zu betragen. Der Nachweis über den Umfang der aufgrund dieser Festsetzung vorzunehmenden bodenbezogenen Ersatzpflanzungen ist im Freiflächenplan zum Baugesuch zu erbringen.

Für die Dachbegrünung sollen Gräser und Kräuter entsprechend der Pflanzenliste 4 verwendet werden.

Hinweis: Auf die nachbarrechtlichen Aspekte des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) wird hingewiesen.

13. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

13.1 Oberflächenbefestigung

Zur Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers sind die Beläge der öffentlichen Wege und Parkplätze, sowie Zufahrten und Stellplätze auf privaten Freiflächen wasserdurchlässig auszuführen.

In den Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe SO1 und SO2 können zur Sicherung der Funktionsfähigkeit die Bewegungsflächen (z.B. Fahrgassen) für Kunden mit Einkaufswägen o.ä. ausnahmsweise wasserundurchlässig hergestellt werden. Die Stellplätze sind wiederum wasserdurchlässig auszuführen.

Die Bereiche mit Mehrversiegelung dürfen erst nach Vorlage eines Abwasserkonzepts zum Baugesuch ausgeführt werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**14. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)****14.1 Dachform / Dachneigung**

- siehe Planeinschrieb -

SD	=	Satteldach	15 – 50 °
PD	=	Pultdach	3 – 20 °
FD	=	Flachdach	0 – 3 °

14.2 Farbe und Material der Dacheindeckung

Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig. Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

14.3 Außenwandmaterialien

Glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

14.4 Fassadengestaltung

Die Gebäude haben jeweils nach max. 30 m Wandlänge eine vertikale Gliederung aufzuweisen. Die Gliederung muss sich über 90% der Höhe der Fassade erstrecken. Die Gliederung kann durch Materialwechsel oder Vor- oder Rücksprünge ausgeführt werden.

15. Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§74 (1) 3 LBO)**15.1 Einfriedigungen**

Als Einfriedigung sind zulässig: Lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Pflanzliste), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40 m begrenzt. Geländebedingte Stützmauern zwischen Privatgrundstücken werden auf eine Höhe von 1,60 m begrenzt.

15.2 Gestaltung der privaten Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Ihre gestalterische Ausführung ist in den Freiflächengestaltungsplänen zum Baugesuch darzustellen.

15.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Stellplatzanlage

Die Flächen für Stellplatzanlagen auf privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Stellplatzanlage sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

15.4 Gestaltung der Stellplätze (§ 1a(1) BauGB i.V.m. §38 (1) 15 LBO)

Auf den privaten Grundstückflächen dürfen maximal 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden. (Ausnahmen gelten für SO1 und SO2 entsprechend Ziffer 12). Fußwege, Gehwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie PKW-Stellplätze und Parkieranlagen für PKW in den Öffentlichen Räumen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist – beispielsweise durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässigem, sandverlegtem Drainfugenpflaster, wassergebundenen Decken oder in ihrer Wasserdurchlässigkeit entsprechenden Materialien.

16. Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Grundstück) zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe und oberhalb von Gebäudeoberkanten ist nicht zulässig.

Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

Im Mischgebiet und im Sondergebiet Hochschule sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses unzulässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf im Mischgebiet und Sondergebiet Hochschule max. 1,00 m betragen.

Hochschulbezogene Präsentationen/Multivisionen und Werbeanlagen in Verbindung mit hochschulbezogenen Präsentationen/Multivisionen sind als temporäre Installationen ausschließlich am Hochschulstandort zeitlich begrenzt zulässig.

Im Sondergebiet Einzelhandel und in den Industrie- und Gewerbegebieten ist je Einzelbetrieb eine freistehende Werbeanlage bis max. 8,0 m Höhe und einer Ansichtsfläche von max. 7,5 m² zulässig.

17. Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz sowie das Netz zur telekommunikationstechnischen Versorgung sind als Kabelnetze auszuführen.

18. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt nach § 75(3) Nr.2 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den folgenden Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften

13. Äußere Gestaltung

15. Werbeanlagen

zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen können nach § 75 (4) LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

C Hinweise**19. Bodenschutz**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

20. Grundwasser

Gem. § 35 WHG i.V.m. § 37 (4) WG sind unvorhergesehene Erschließungen von Grund- und Schichtwasser unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zu einer einvernehmlichen Regelung mit den Wasserbehörden einstweilen einzustellen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

21. Überschwemmungsschutz

Im Plangebiet liegen die durch Rechtsverordnung festgelegten Grenzen des Überschwemmungsgebiets der Breg. In diesem Zusammenhang sind die Regelungen der Rechtsverordnungen und der §§ 77, 78, 78a, 80 Wassergesetz zu berücksichtigen.

22. Hochwasserschutz

Die Grenzen des 100-jährigen Hochwassers im Plangebiet sind zu beachten und bauliche Anlagen entsprechend zu schützen.

23. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Auf Grundlage der Altlastenerhebung aus dem Jahre 1996 wurden Flächen im Plangebiet als B-Fälle kategorisiert. Darüber hinausgehende Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt.

Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich zu verständigen und zur Festlegung entsprechender Maßnahmen zu beteiligen.

24. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies dem Denkmalamt im Regierungspräsidium anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

25. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht.

26. Freiflächen- / Begrünungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grügestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

D Sortimentsliste Furtwangen

Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Produkte des Lebensmittelhandwerks, Tabakwaren, Genussmittel
- Apothekerwaren (Pharmazeutika), Drogerie (u.a. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Reformwaren
- Blumen, Tiere, Tiernahrung, Tierpflegemittel, Zooartikel
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren/Lederbekleidung, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche/Frotteewaren, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, sonstige Textilien u.ä.
- Haus- und Heimtextilien
(z.B. Bettwaren/Bettwäsche, Gardinen/Gardinenzubehör)
- Schuhe und Furnituren, Leder- und Galanteriewaren; Orthopädie
- Sportbekleidung, Sportartikel
- Spielwaren und Bastel-/Hobbyartikel,
Kinderausstattung (z.B. Kinderwagen, Zubehör)
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe,
Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren,
Devotionalien
- Optische und feinmechanische Geräte, Augenoptik, Fotowaren/Fotogeräte
- Papier- und Schreibwaren, Bücher/Druckerzeugnisse, Schulbedarf,
Zeitschriften, Briefmarken
- Kunst und Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) incl. Videogeräte und Videozubehör,
Ton- und Bildträger (bespielte und unbespielte), PC/Computer,
Telekommunikationsgeräte(Handys/Mobiltelefone/Faxgeräte etc.)

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Badeeinrichtungen, Büromöbel
- Sanitätsartikel, Artikel des medizinischen Fachhandels
- Teppiche, Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitärerzeugnisse (Keramik, Stahl, Installation), Badausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten
- Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Elektrogroßgeräte (weiße Waren, z.B. Öfen, Herde einschließlich Zubehör)
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Pflanzen (einschließlich Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenzwerge, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Zelte und u.a.m.
- Eisenwaren, Beschläge u.ä.
- Rollläden, Rollos, Markisen, Gitter
- Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher (incl. Ersatzteile), Einbauprodukte, Ausstattungsartikel, Fahrrad- und Motorradzubehör
- Boote (außer Modellbaufahrzeuge), Bootszubehör
- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Bürogeräte und Büromaschinen

LM-Discounter

Sortimentsliste Non-food- I (Near-food)

- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel etc.
- Hygieneartikel, Säuglingspflege
- Körperpflege etc.
- Kosmetika, Sonnenschutz
- Tiernahrung/Tierpflege

LM-Discounter

Sortimentsliste Non-food- II

- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften
- Textilien, Heimtextilien, Schuhe, Lederwaren, etc.
- Haushaltwaren, Bilderrahmen, Galanteriewaren
- Spielwaren
- Unterhaltungselektronik, Zubehör, CDs, etc.
- Elektrokleingeräte, Elektroartikel
- EDV etc.
- Autozubehör, etc.
- Schmuck, Foto, Uhren, Brillen
- Blumen / Pflanzen, Düngemittel, etc.
- Camping, Garten, Sport

aufgestellt:

Stuttgart, den 20. Dezember 2010

letztmalig geändert, 28. Januar 2011

Wick+Partner