

**STADT FURTWANGEN**

Schwarzwald-Baar-Kreis

**BEBAUUNGSPLAN**  
**Wohngebiet Erweiterung „Reibschenberg“**  
**STADTTEIL ROHRBACH**

**Inhalt:**

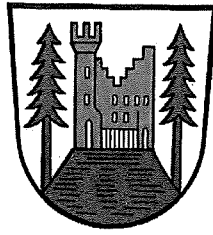
- Satzung vom XX.XX.2016
- Lageplan vom 08.11.2016
- Bebauungsplan vom 08.11.2016
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 08.11.2016
- Örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2016
- Begründung vom 08.11.2016
- Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept vom 08.11.2016

**Satzung**

08. November 2016

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de



**STADT FURTWANGEN**  
**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**SATZUNG**  
**über den Bebauungsplan**  
**Wohngebiet Erweiterung „Reibschenberg“**

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Furtwangen den Bebauungsplan „Wohngebiet Erweiterung „Reibschenberg“ am XX.XX.2016 als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom XX.XX.2016 maßgebend.

**§ 2**

## **Bestandteile des Bebauungsplans**

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil vom XX.XX.2016
2. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom XX.XX.2016
3. den örtlichen Bauvorschriften vom XX.XX.2016

### **§ 3**

#### **Anlagen zum Bebauungsplan**

Beigefügt sind:

- die Begründung vom XX.XX.2016
- der Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept vom XX.XX.2016

### **§ 4**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

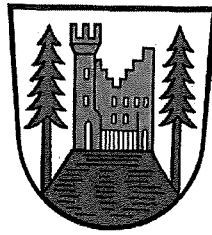
### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Furtwangen, den XX.XX.2016

Josef Herdner  
Bürgermeister



**STADT FURTWANGEN**

**Schwarzwald-Baar-Kreis**

## **Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan  
Wohngebiet Erweiterung „Reibschenberg“

**Frühzeitige Beteiligung**

XX.XX.2016

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Wohngebiet Erweiterung „Reibschenberg“ vom XX.XX.2016

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) – (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag**

Nicht zulässig sind die in § 4 (2) Nr. 2 aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahmsweise können die in § 4 (2) Nr. 2 aufgeführten nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen werden (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

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

#### **2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.**

#### **2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gem. Planeintrag. Abweichungen um +/- 25cm sind zulässig.**

#### **2.3 Firsthöhe (FH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Die Berechnung der zulässigen Firsthöhen erfolgt gemäß § 5 Abs.4 LBO BaWü. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).**

#### **2.4 Geschossigkeit gem. Planeintrag**

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

- 3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, zulässig sind Einzelhäuser – gem. Plandarstellung
- 3.2. Baugrenzen – gem. Plandarstellung

**4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 BauGB)**

- 4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag
- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeintrag "Wirtschaftsweg"
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie gem. Planeintrag
- 4.4 Stellplätze, Garagen und Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und Carports ist zu öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten. Vor Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5,0m freizuhalten.

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

Die Stellung der Hauptgebäude ist durch Eintragung der Gebäudehauptlängsrichtung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen..

**7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**  
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Anpflanzungen, Grünflächen, Bodenbefestigungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB).**  
gemäß Planeintrag und/oder Grünordnungsplan

Bei Durchführung der einzelnen grünordnerischen Maßnahmen sind die allgemein gültigen DIN-Vorschriften, vor allem DIN 18 915, 18 916 und 18 300 zu beachten. Die Artenwahl bei Pflanzgeboten orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation. In der Pflanzliste im Anhang des Umweltberichtes sind Arten beispielhaft aufgeführt.

Alle nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 9. Pflanzbindung und Pflanzgebot für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**  
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- 10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- 10.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden.
- 10.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Straßenbeleuchtung und zur Aufstellung von Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrainagen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.
- 11. Sonstige Festsetzungen**
- 11.1 **Zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (§) und § 9 BauGB)**  
Alle Maßnahmen müssen spätestens 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlagen fertig-gestellt sein. Die Zuordnung der Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
- 11.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- 12. Grenzen**
- 12.1 Grenze des räumliches Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)
- 12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) Bau NVO und § 9 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 **Grünordnungsplan**  
Der Grünordnungsplan ist der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.
- 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 **Zisternen / Versickerung / Retention**  
Unbelastetes Oberflächen- und Dachwasser ist in Zisternen zu sammeln, zurückzuhalten bzw. auf dem Grundstück durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. 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“. Der Überlauf von Zisternen darf nicht unterirdisch versickert werden.
- 1.6 **Pflanzempfehlung: "Dachbegrünung"**  
Es wird empfohlen, Dächer bis zu einer Neigung von 15° mit einer Extensivbegrünung einzugrünen. Empfohlen werden extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 5cm, um die Kosten von Anlage und Pflege zu minimieren.
- 1.7 **Solarenergie**  
Die Nutzung von Sonnenenergie durch Kollektoranlagen, Photovoltaikanlagen und durch südausgerichtete Fensterflächen wird empfohlen.

Furtwangen, den XX.XX.2016

Josef Herdner  
Bürgermeister



## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### 1. Carports und Garagen (§ 74 Abs. 2 LBO BaWü)

- 1.1 Carportanlagen dürfen nur ohne Seitenwände errichtet werden.
- 1.2 Garagenvorplätze, Stellplätze und sonstige Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Asphaltbeläge dürfen nicht zur Anwendung kommen.

### 2. Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 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

- 3.1. Dachformen:  
zulässig sind Sattel- und Walmdächer.  
Für Nebengebäude, Garagen und Carports und untergeordnete Anbauten sind auch begrünte Flachdächer bis 5° Dachneigung zulässig.
- 3.2 Dacheindeckungen  
Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen
- 3.3 Firstrichtung  
Die Hauptfirstrichtungen sind im zeichnerischen teil festgelegt. Abweichungen hiervon sind in jeder Richtung bis 15° zulässig.
- 3.4 Fassaden  
Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

### 4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf max. ½ der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

**5. Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)**

- 5.1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zugelassen. Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme mit Stellsteinen.
- 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.

**6. Höhenlage der Grundstücke (§ 10 Abs. 2)**

- 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 nicht zulässig.

**7. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)**

- 7.1 Drainage  
Drainageleitungen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.
- 7.2 Dachentwässerung  
Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei) darf nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

**8. Werbeanlagen**

- 8.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude direkt über dem Erdgeschoss angebracht werden.

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

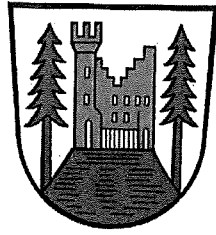
Je Gebäude ist nur eine terrestrische Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen.

**10. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Furtwangen, den XX.XX.2016

Josef Herdner  
Bürgermeister



**STADT FURTWANGEN**  
**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Begründung**  
**gem § 9 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan**  
**Wohngebiet Erweiterung „Reibschenberg“**

**Frühzeitige Beteiligung**

XX.XX.2016

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de

# **I N H A L T**

## **I Begründung**

### **1. Anlass der Planaufstellung**

### **2. Plangebiet**

- 2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 2.3 Naturräumliche Situation
- 2.4 Anbindung
- 2.5 Altlasten

### **3. Planerische Ausgangssituation**

- 3.1 Eigentumsverhältnisse
- 3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen
- 3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

### **4. Wesentliche Planinhalte**

- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Planungskonzept
  - 4.2.1 Parzellierung
  - 4.2.2 Erschließung
  - 4.2.3 Ver- und Entsorgung

### **5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Verkehrsflächen
- 5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.6 Grenzen des Geltungsbereichs

5.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

5.8 Zuordnung der Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

5.9 Hinweise und Empfehlungen

## **6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung

6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

6.4 Ordnungswidrigkeiten

## **7. Auswirkungen der Planung**

7.1 Städtebauliche Auswirkung des Wohngebietes

7.2 Verkehrliche Situation

7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

7.5 Auswirkungen auf die Ableitung des Oberflächenwassers

7.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

7.7 Bodenordnung

7.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

## **8. Statistische Daten / Flächenbilanz**

## **9. Rechtsgrundlagen**

## **II. Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept**

# **I BEGRÜNDUNG**

## **1. Anlass der Planaufstellung**

Der ausgewiesene Planungsraum ist im Stadtteil Rohrbach bereits auf Flächennutzungsplanebene zur Weiterentwicklung der Stadt Furtwangen vorgesehen. Da mittlerweile die bereits existierenden Wohngebiete nahezu vollständig aufgesiedelt sind, kann der vorhandene Bedarf nicht mehr gedeckt werden. Die Baugebieterschließung dient somit in erster Linie der Stärkung des ländlichen Raumes und der Daseinsvorsorge durch seine Kommunen.

Die Stadt folgt dabei der konkreten Bedarfsanmeldung diverser Ansiedlungswilliger, die sich im Stadtteil Rohrbach langfristig niederlassen wollen. Die Einrichtung der kommunalen Infrastruktur kann durch die Verlängerung zweier bereits vorhandener Erschließungsachsen mit vergleichsweise wenig Aufwand kurzfristig hergestellt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet „Erweiterung Reibschenberg“ schließt im Westen an das vorhandene Erschließungssystem der Bürgermeister-Volk-Straße an.

Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordöstlich ist ein beginnendes Waldgebiet gelegen.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,76 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 150 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 55 m in Ost-West-Richtung auf.

Die Höhenlage variiert zwischen 922 und 903 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle 11% von Nord nach Süd. Die Geländeneigung ist nahezu konstant..

## **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Das Gebiet grenzt west- und südseitig an die bestehende Ortslage an, wobei sich dort bereits Wohnbauflächen befinden. Nördlich und östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland, Wald) an.

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive bzw. mäßig intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland gekennzeichnet. (Näheres hierzu ist dem beiliegenden grünordnerischem Konzept zu entnehmen).

## **2.3 Naturräumliche Situation**

Die un bebauten Flächen im Plangebiet werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Eine ausführliche Beschreibung erfolgt im Rahmen einer Bestandsaufnahme für das grünordnerische Konzept bzw. im Umweltbericht.

## **2.4 Anbindung / Zufahrt**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende Erschließungsstraßen und deren Verlängerung im Plangebiet. Es handelt sich dabei um die Bürgermeister-Volk-Straße und die Reibschenbergstraße.

Zur direkten Andienung der Baugrundstücke werden zwei 5,50m breite Stichstraße mit fahrbahnbegleitendem Gehweg und Wendeplatte, die für das 2-achsige Müllfahrzeug bemessen ist, angelegt.

## **2.5 Altlasten**

Altlasten-Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Die neu zu erschließenden Flächen sind zum Zeitpunkt des Verfahrensstartes bereits im Eigentum der Stadt Furtwangen.

### **3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen**

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach ist der Standort für eine Wohnnutzung vorgesehen. Am nördlichen Gebietsrand ufert die Planfläche auf ca. 0,15ha in die im FNP dargestellte landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. In Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis können diese Abweichungen als geringfügig eingestuft werden, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.



### **3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange**

Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Dieser bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II).

## **4. Wesentliche Planinhalte**

### **4.1 Planungsziele / Leitgedanken**

Mit dem Baugebiet „Erweiterung Reibschenberg“ soll ein Wohngebiet von hoher Qualität und eigener Identität entstehen, das in seiner zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und sich gleichzeitig in die umgebende Struktur des bestehenden Ortsteils einfügt.

Die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke soll das Wohnen im neuen Wohngebiet attraktiv machen.

### **4.2 Planungskonzept**

#### **4.2.1 Parzellierung**

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist mit einer Flächenausdehnung von im Mittel ca. 700 qm<sup>2</sup> moderat gewählt, so dass eine wirtschaftliche Bebauung der einzelnen Parzellen möglich wird. Dadurch soll die Attraktivität des Standortes für junge Familien möglichst gesteigert werden.

#### **4.2.3 Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über zwei Erschließungsachsen vorgesehen. Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m zuzüglich einseitigem Gehweg stellt eine für das zu erwartende Verkehrsaufkommen angemessene Dimensionierung dar. Am Ende der Erschließungsstraßen ist jeweils eine Wendemöglichkeit geplant.

#### **4.2.4 Ver- und Entsorgung**

##### Schmutz- und Regenwasserableitung:

Die Gebietsentwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

##### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde mit Anbindung an die Leitungen der bestehenden Erschließungsstraßen. Die Grundstücke des Plangebietes werden über eine neu zu errichtende Wasserleitung DN 100 versorgt. Die Löschwasserversorgung wird über Überflurhydranten im badischen System gewährleistet.

Stromversorgung:

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt.

Versorgungsträger ist der Energiedienst.

Gasversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes der EGT in Triberg.

## **5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Da aufgrund der bestehenden Gebietsentwicklung von Furtwangen-Rohrbach nur noch wenige Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, sollen durch die Ausweisung Wohnbauflächen mit hoher Qualität entstehen, die den Bedarf über Jahre hinaus decken sollten.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „Firsthöhe“ soll eine homogene Gestaltung des Baugebietes und des Straßenraumes bezüglich der Baukörperdimensionierung sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen.

Die Gebäude sollen einen eindeutigen Höhenbezug haben. Daraus ergeben sich auch zweifelsfreie und nachvollziehbare Bezugspunkte zur Kontrolle der Festsetzungen. Hierzu wurden Erdgeschoßfußbodenhöhen festgesetzt, die der topographischen Hanglage gerecht werden.

Die Geschossigkeit wird unter Beachtung der vorgesehenen Nutzung, der Nachbargebäude sowie der kommunalen Zielvorstellungen auf I-geschossig festgesetzt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, offener Bauweise und der Hauptfirstrichtung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten, an ortstypischen Strukturen orientierten Bebauung, Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an Flexibilität erhalten und die gewerbliche Entwicklung nicht unnötig eingeschränkt werden.

### **5.4 Verkehrsflächen**

Die vorgesehenen Erschließungsstraßen zur verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche wird entsprechend den technischen Anforderung aus der zu erwartenden Nutzung mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem einseitigen Gehweg und einer Wendepflanze am Stiche festgesetzt.

Im Plangebiet wird eine weitere Fläche als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Dieser dient der Erschließung der im Norden gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

### **5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Detaillierte Ausführungen hierzu enthält das grünordnerische Konzept, das Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und auf welches hiermit verwiesen wird.

### **5.6 Grenzen des Geltungsbereiches**

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit der Entwurfsfeststellung und dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinderat am 08.01.2016 festgelegt.

### **5.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen**

Sind keine vorgesehen.

### **5.8 Zuordnung der Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen**

Im Bebauungsplan werden die Kosten für die oben genannten Maßnahmen gem. § 127 BauGB differenziert zugeordnet.

## **5.9 Hinweise und Empfehlungen**

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

## **6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung**

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, einschließlich der Materialien sowie der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung der Wohnhäuser festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

Mit der Festschreibung der Hauptfirstrichtung wird eine städtebauliche und gestalterische Einbindung des Wohngebietes in die Bebauung des Umfeldes angestrebt.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Wohnbebauung wird dadurch nicht eingeschränkt.

### **6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen, Ausführung der Hof- und Stellplatzflächen**

Die Festsetzungen dienen zur Umsetzung des Grünordnungsplans mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Daneben soll eine saubere und attraktive Gestaltung des Wohngebietes sichergestellt werden.

### **6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 des Bodenschutzgesetzes (BoSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### **6.4 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes**

Die möglichen Flächengrößen, Gebäudedimensionierungen und Nutzungen sind in Verbindung mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

### **7.2 Verkehrliche Situation**

Infolge der Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Erweiterung Reibschenberg“ ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine merkliche Mehrbelastung für den innerörtlichen Verkehr von Rohrbach ist jedoch nicht zu erwarten.

### **7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Durch das neue Baugebiet mit seiner geringen Dimension sind keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten.

### **7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Ökologisch besonders wertvolle Elemente werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die zu überbauende und zu versiegelnde Fläche dennoch nicht unerheblich. Die unvermeidlichen Eingriffe werden durch differenzierte grünordnerische Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen.

### **7.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser**

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sowie mit Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers durch Eintrag von Schadstoffen zu rechnen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt wie z.B. Retentionsbereiche, Gestaltung der Hofflächen etc.. Detaillierte Erläuterungen hierzu sind dem grünordnerischen Konzept zu entnehmen.

### **7.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden in das kommunale Investitionsprogramm aufgenommen.

## 7.7 Bodenordnung

Die neu zu erschließenden Flächen sind zum Zeitpunkt des Verfahrensstartes bereits im Eigentum der Stadt Furtwangen. Ein Bodenordnungsverfahren ist deshalb nicht erforderlich.

## 7.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im grünordnerischen Konzept werden die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt. Die Maßnahmevorschläge wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## 8. Statistische Daten

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Flächenbilanz               | (brutto)       |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 0.64 ha        |
| Öffentliche Grünfläche      | 0.04 ha        |
| Verkehrsflächen             | <u>0.08 ha</u> |
| <b>Gesamt</b>               | <b>0.76 ha</b> |

## 9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Furtwangen, den XX.XX.2016

Josef Herdner  
Bürgermeister