

Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Bebauungsplan Schützenbach– West-, IV. Änderung

Stand: 07. Juli 2017

Bearbeitung:

**architekturbüro
poldi messmer**

**architekturbüro poldi messmer
bühlhofstraße 8
78120 furtwangen**

Inhaltsübersicht

1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Begründung	4
2.1	Ausgangssituation	4
2.1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
2.1.2	Lage und Struktur der Plangebietes	5
2.1.3	Topografie	6
2.1.4	Bestandssituation	6
2.2	Planungsrechtliche Grundlagen	6
2.2.1	Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003	6
2.2.2	Flächennutzungsplan	6
2.2.3	Aussagen des Landesentwicklungsplanes	7
2.2.4	Aussagen des Landschaftsplans	8
2.3	Städtebauliches Konzept	8
2.3.1	Baustruktur und Nutzungen	8
2.3.2	Freiräume	8
2.3.3	Erschließung	9
2.3.4	Ver- und Entsorgung	10
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.1.1	GE + GEE- Gewerbegebiet	11
3.1.2	Lärmschutz	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5	Nebengebäude/ Garagen/ Stellplätze	12
3.6	Grünflächen	12
3.7	Pflanzbindungen / Pflanzgebote	12
3.8	Gewässerrandstreifen	12
3.9	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	12
4.	Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	13
4.1	Äußere Gestaltung	13
4.2	Einfriedungen	13
4.3	Geländebedingte Stützmauern	14
4.4	Werbeanlagen	14
5.	Hinweise	14
5.1	Aussagen zur Geotechnik	14
5.2	Altlasten	14
6.	Verfahrensvermerk	15

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Zehnte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl.S. 501).
- Straßengesetz für Baden- Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, ber. S. 638), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GBl. S. 326, 311).
- Gesetz des Landes Baden- Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
- Gemeindeordnung Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)

2. Begründung gemäß § 2a Abs. 1 und § 9 (8) BauGB

2.1 Ausgangssituation

2.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat im Jahr 1991 „zur weiteren Entwicklung der Stadt und Schaffung neuer Wohn- sowie Gewerbeflächen“, der Vorbereitung von Flächen für den Neubau einer Straßenmeisterei des Landes Baden- Württemberg, einen Bebauungsplan aufgestellt.

Anfang 2000 erfolgte durch das Land Baden- Württemberg mit dem Neubau einer Halle zum Lagern von Streusalz ein erster Schritt zur Gründung eines Stützpunktes für eine Straßenmeisterei.

Auf Grund von Reformen wurden vom Land Baden- Württemberg die Pläne für den Ausbau nicht weiter verfolgt.

Im Jahr 2006 wurde das Grundstück mit Gebäude des Landes an die Fa. Otto Ganter GmbH & Co. KG veräußert.

Im Jahre 2011 hatte die Fa. Ganter die Möglichkeit von einer Privatperson die Grundstücke 432/5, 432/6, 432/7, 432/8, 432/9, 432/10 zu erwerben.

Seit 2011 gehören, bis auf das Grundstück Flstk. 432/3

(Straße zur Schlossersmühle, Eigentümerin Stadt Furtwangen), alle Grundstücke im Plangebiet der Fa. Ganter.

Die Stadt Furtwangen wird das betreffende Grundstück an die Fa. Ganter veräußern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schützenbach -West- IV. Änderung“ verfolgt die Stadt Furtwangen das Ziel, der am Ort bereits ansässigen Firma Otto Ganter GmbH & Co. KG Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern.

Damit soll langfristig die wirtschaftliche Situation verbessert, weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Nach 13 a Abs. 2 Ziff. 3 BauGB wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung getragen.

Diese rechtlichen Voraussetzungen liegen für diese Planungsabsichten vor.

Der neu geschaffene §13a des BauGB sieht ausdrücklich vor, dass Bebauungspläne für eine Nachverdichtung oder andere Baumaßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

Wird im Bebauungsplan eine Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² festgesetzt, so bedarf es nach § 13a Abs. (1) S. 2 einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4. in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Grundfläche von 20.000m² wird knapp überschritten, eine Vorprüfung des Einzelfalles wird erforderlich.

Mit einer Zunahme der Versiegelungsrate gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist nicht zu rechnen.

Nach dem § 44 BNatSchG sind in der Vorprüfung des Einzelfalls in erster Linie artenschutzrechtliche Belange bezüglich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege zu prüfen.

Frau Doris Hug, Dipl. Ing. FH für Landespflege wurde mit der überschlägigen Prüfung beauftragt.

2.1.2 Lage und Struktur des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.3 ha und liegt nördlich der Innenstadt von Furtwangen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße „zur Schlossersmühle“,
im Osten durch den „Schützenbach“,
im Süden durch den „Schützenbach mit angrenzender Bebauung“
und im Westen durch den „Meisterberg“.

Im Plangebiet befinden sich die Grundstücke Flst.-Nr. 432/2, 432/5, 432/6, 432/7, 4732/8, 432/9, 432/10 und teilw. das Grundstück Flst.-Nr. 416/40. Die Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.1.3 Topografie

Die Fläche des Plangebietes stellt sich überwiegend eben nach Westen geneigt dar.

2.1.4 Bestandssituation

Im Plangebiet sind, bis auf einen Teil von Grundstück Flstk. 432/10 welches mit allgemeinem Wohnen (WA) bezeichnet, alle übrigen Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

2.2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.2.1 Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003

Die Stadt Furtwangen ist im Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003 als Unterzentrum ausgewiesen und liegt im Mittelbereich Villingen-Schwenningen. Als zentraler Ort mit der Einstufung als Unterzentrum erhält Furtwangen die regionalplanerische Aufgabe, Gemeinden seiner Umgebung (Verflechtungsbereich) mit Gütern sowie mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen zu versorgen (Grundsatz 2.1.0) und wird darüber hinaus als Siedlungsbereich zukünftiger Siedlungsentwicklungen ausgewiesen (Ziel 2.3). Damit wird der Stadt Furtwangen ein Entwicklungspotential in Bezug auf Arbeitsplätze in Industrie und Gewerbe, sowie in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung zugesprochen. Die Stabilisierung und Expansion bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe wird mit der Planung gesichert und die Erweiterung des vorhandenen Betriebes der Fa. Otto Ganter GmbH & Co.KG ermöglicht.

Als übergeordnetes Planungsinstrument lässt der Landesentwicklungsplan zu, dass Industrie- Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen an Standorten mit bestehendem Anschluss an Siedlungsflächen, wo aus infrastruktureller Sicht unter Beachtung von Umweltbelangen die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind, entstehen (Plansatz 3.3.6, LEP 2002).

2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen- Gütenbach mit einer gewerblichen Nutzung belegt. Die planerische Absicht entspricht in vollem Umfang den Festlegungen im Flächennutzungsplan.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes muss somit nicht erfolgen.

2.2.3 Aussagen des Landesentwicklungsplanes des Landes Baden- Württemberg

Belange des Hochwasserschutzes 3.1.10 LEP

Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

Vom beauftragten Ing. Büro Greiner, Donaueschingen wurde auf Basis der Daten zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Schützenbach- West das hundertjährige Hochwasser auf das Plangebiet zur 4. Änderung übertragen. Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind von dem hundertjährigen Hochwasser nicht betroffen.

Schutz oberirdischer Gewässer 4.3.3 LEP

Durchgängigkeit, Strukturvielfalt sowie ökologisch gute Qualität und Funktionalität der Gewässer und Gewässerrandstreifen sind anzustreben. Naturnahe Gewässer sind zu erhalten.

Im Bereich der geplanten Querung werden Arbeiten am Gewässer ausgeführt. Bei Wiederherstellung soll in diesem Bereich Gewässer und Gewässerrand naturnah gestaltet werden.

Belange der Forstwirtschaft 5.2.5 LEP

Eingriffe in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen sind auf das Unvermeidbare zu beschränken.
Das Plangebiet grenzt Im Westen an ein Waldbereich, der nach dem Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums Freiburg teilweise die Funktion eines Bodenschutzwaldes besitzt.
Bei der Änderung kommt es zu keiner Waldinanspruchnahme.
Der erforderliche Waldabstand zu Flurstück 424 von 30.00m ist einzuhalten.

Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge belastungsarmes Wohnumfeld 3.2.4 Satz 2 LEP

Im Norden des Plangebietes grenzen Wohngebäude an das Plangebiet an. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Einschränkung (GEe) in diesem Bereich wurde der Forderung nach einem belastungsarmen Wohnumfeld Rechnung getragen.

2.2.4 Aussagen des Landschaftsplanes

Für das Schützenbach- Tal trifft der Landschaftsplan folgende allgemeine Entwicklungsziele und Maßnahmen:

Erhaltung der natürlichen Retentionsräume

Abbau der Gewässerbelastungen

Vermeidung / Verminderung von Immissionen

Erhalt der Feuchtstandorte

Förderung / Erhalt extensiver Grünlandwirtschaft

Für die geplante Gewerbefläche der Firma Otto Ganter GmbH & Co. KG trifft der Landschaftsplan keine genaueren Aussagen.

2.3 Städtebauliches Konzept

2.3.1 Baustruktur und Nutzungen

Durch Vereinigung

.der Straße „Schlossersmühle“

.der bestehenden Gewerbefläche „Straßenmeistergerätehof“

.der bestehenden Gewerbefläche westlich der Straße „Schlossersmühle“

soll eine zusammenhängende gewerbliche Entwicklungsfläche für die ortsansässige Firma Otto Ganter GmbH & Co.KG geschaffen werden.

Durch Anbau an das vorhandene Gebäude Schlossermühle 1 soll mit den geplanten Gebäuden ein einheitliches Gebäude entstehen.

Die Baumaßnahme nimmt auf diese Weise weniger Bauland in Anspruch.

Durch die Konzentration einzelner Prozesse an einem Standort, werden derzeit notwendige Transportfahrten zwischen den einzelnen Standorten untereinander deutlich reduziert.

2.3.2 Freiräume

Durch einen ausreichenden Abstand zur Baugrenze im Westen, dem bestehenden Gewässer im Osten des Plangebietes bleiben innerhalb des Plangebietes wertvolle Freiräume erhalten.

Durch Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sollen diese Freiräume aufgewertet werden.

2.3.3 Erschließung

Die Erschließung der dem Plangebiet im Norden angrenzenden Wohngebäude erfolgt unverändert über den Mündungsbereich der Straße Schlossermühle.

Durch die Fa. Ganter wird dieser Bereich zukünftig für die Zufahrt zu Stellplätzen für Mitarbeiter, der Anlieferung von Maschinenteilen, sowie dem Unterhalt von Gebäude und Freiflächen benutzt.

Zusätzlich soll zu Anlieferzwecken, sowie dem verbleibenden innerbetrieblichen Verkehr der Fa. Ganter die bestehende Parkplatzzufahrt auf dem firmeneigene Grundstück Flstk. 439/1, Tribergerstraße 15 ausgebaut werden.

Die Kurvenradien der Zufahrt müssen dem zu erwartenden LKW- Verkehr angepasst werden.

Für die Zufahrt zur Bundesstraße 500 sind im Einmündungsbereich ausreichende Sichtfelder von jeglicher Einfriedung, Bebauung oder Nutzung freizuhalten.

Tiefe ab Fahrbahnrand 3m, Länge parallel zur Bundesstraße gemessen 70m.

Die baulichen Änderungen an der geplanten Zufahrt wurde dem Regierungspräsidium Freiburg als Straßenbaulastträger zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Sofern zu einem späteren Zeitpunkt die Anlage eines Linksabbiegers im Zuge der Bundesstraße 500 erforderlich werden sollte, sind die Baukosten und die Unterhaltungsmehraufwendungen dem Straßenbaulastenträger vom Nutzer zu ersetzen.

Entlang der Bundesstraße 500 ist laut § 9 Abs. 1 FstrG außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen ein anbaufreier Streifen von 20 m Breite einzuhalten. Die Gebäude auf Flurstück 432/2 unterschreiten diese Grenze bereits. Einer Unterschreitung der Anbauverbotszone wird in diesem Bereich bis zu einem Abstand von 15 m vom Straßenbauamt zugestimmt.

Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Bundesstraße 500, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt Schwarzwald- Baar-Kreis- Straßenbauamt- vorgenommen werden.

Eine Überquerung des Schützenbaches wird erforderlich.

Das Büro Greiner, Beratende Ingenieure 78166 Donaueschingen wurde mit der Planung der Maßnahmen beauftragt.
Planung und Auslegung der Brücke erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Schwarzwald Baar.

Ein erforderliches Wasserrechtsverfahren wurde dem Landratsamt Schwarzwald- Baar- Kreis zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

2.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Gasversorgungsleitungen nebst Glasfaseranbindung der EGT Triberg müssen verlegt werden.

Eine neue Versorgungsstrasse ist im Bebauungsplan vorgesehen.
Diese ist nach erfolgter Verlegung dinglich zu sichern.

Die unterirdisch verlaufende, dinglich gesicherte Mittelspannungsleitung muss verlegt werden.

Zur Übernahme der Kosten für die Verlegung hat sich die Fa. Ganter GmbH&Co.KG erklärt.

Eine neue Versorgungsstrasse ist im Bebauungsplan vorgesehen.
Diese ist nach erfolgter Verlegung erneut dinglich zu sichern.

Die Schmutzwasserleitung der Stadt Furtwangen muss verlegt werden.

Zur Übernahm der Kosten für die Verlegung hat sich die Fa. Ganter GmbH&Co.KG erklärt.

Eine neue Versorgungsstrasse ist im Bebauungsplan vorgesehen.
Diese ist nach erfolgter Verlegung dinglich zu sichern.

Die Planung und Verlegung der Schmutzwasserleitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Furtwangen.

Nach Auskunft der aquavilla GmbH, Wasserversorgung, kann der Wasserbedarf für das Plangebiet über das vorhandene Wasserdargebot aus den genutzten Wasserressourcen der Stadt Furtwangen abgedeckt werden.
Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht der aquavilla keine Bedenken.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

3.1.1 GE + GEe- Gewerbegebiet

Der bestehende Betrieb ist als produzierender Gewerbebetrieb einzustufen. Zur Standortsicherung sind diese Grundstücke und Erweiterungsbereiche im direkten Umfeld

.im Süden als GE entsprechend §8 BauNVO,
.im Norden als GEE entsprechend §6 BauNVO

ausgewiesen.

3.1.2 Lärmschutz

Zum Schutz der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude sind im nördlichen Teil lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des §6 BauNVO zugelassen.

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

Grundflächenzahl

In den Gewerbegebieten besteht die Möglichkeit einen Flächenanteil von

im Süden 60 %
im Norden 40%

mit anrechenbaren Grundflächen nach § 19 BauNVO zu belegen.

Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlage wird im Plan über maximale Gebäudehöhen ü. NN geregelt.

3.3 Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plan werden abweichende Bauweisen mit Längenbeschränkung zugelassen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plan wurden Festsetzungen zur Stellung des Gebäudes durch Baugrenzen getroffen.

3.5 Nebengebäude/ Garagen/ Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Nebengebäude/ Garagen/ Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

3.6 Grünflächen

Die Grünflächen im Plan folgen vorrangig einer freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes und dienen dem Schutz der Natur sowie des Artenschutzes.

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

Pflanzbindungen oder Pflanzgebote sollen der Eingrünung des Gebiets dienen und sichern eine Biotopgrundstruktur.
Bei der Gestaltung der Grünanlagen sollen gebietsheimische standortgerechte Gehölze verwendet werden (landschaftliche Eingrünung zum Außenbereich).

3.8 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen im Plan bemisst sich ab der Böschungsoberkante“ (§ 38 Abs. 2WHG).
Die bemessene Breite beträgt im Innenbereich fünf Meter (§ 29 Abs. 1WG).

Die Pflege des Gewässerrandstreifen soll auf extensive Art und Weise erfolgen.

3.9 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser auf den privaten Stellplätzen, das gering belastete Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen im Gebiet soll soweit möglich durch entsprechende Oberflächenausbildung versickert, oder in seitliche Pflanzflächen eingeleitet werden.

Die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmenge auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

Das erforderliche Wasserrechtsverfahren liegt dem Landratsamt Schwarzwald- Baar- Kreis zur Prüfung und Genehmigung vor.

4 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

4.1 Äußere Gestaltung

Die äußere Gestaltung soll vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes und damit den stadtgestalterischen Zielsetzungen, sowie umweltschützenden Belangen folgen. Eine Beeinträchtigung des visuellen Erscheinungsbilds des Gebietes in der Fernwirkung ist zu vermeiden.

Dachgestaltung

Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung soll die vorhandene Gliederung der Dachflächen fortgeführt werden.
(Flach gedeckte Dächer durch Lichthauben unterbrochen).

Um Störungen aus der Ferne zu vermeiden werden glänzende, Licht reflektierende, polierte oder auch grelle Farbtöne und Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.

Die Möglichkeit zur Nutzung von Sonnenenergie wird zugelassen. Dies entspricht den kommunalpolitischen Zielvorstellungen der Stadt Furtwangen zur Nutzung alternativer Energieformen.

Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sollen möglichst bereits vorhandene Materialien zum Einsatz kommen.
Die Fassade zur Bundesstraße 500 ist in Bereichen in denen es die Nutzung im Innern erlaubt durch Fensterflächen zu unterbrechen.

4.2 Einfriedungen

Aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzung und den damit teilweise verbundenen notwendigen Höhen der Einfriedungen zum Zwecke der Betriebssicherheit werden Einfriedungen als lebende Einfriedungen und aus differenzierten Materialien bis zu einer Höhe von 2,00 m incl. Sockel zugelassen. Eine visuelle Durchlässigkeit ist zu gewährleisten.

4.3 Geländebedingte Stützmauern

Um Flächenverluste bei Baugrundstücken zu minimieren, werden geländebedingte Stützmauern zugelassen.

Allgemein

Bei Stützmauern, die ohne eine Verankerung durch eine Flachgründung in den Baugrund auskommen sollen diese naturnah aus Steinlagen oder Gabionen mit Lückensystem errichtet werden.

Bergseitige Hangsicherung entlang der geplanten Umfahrung im Westen des Plangebietes.

Auf Grund der fehlenden Scherfestigkeit des zu stützenden Bodens und unter Berücksichtigung der räumlichen Verhältnisse können in diesem Bereich naturnahe Steinlagen oder Gabionen nicht ausgeführt werden. Eine statisch wirksame Hangsicherung in Form eines Mantels aus Spritzbeton unterstützt durch eine entlastende Vernagelung in den anstehenden Untergrund wird vom Sachverständigen verlangt.

Im Süd- westlichen Bereich ist auf halber Höhe der Sicherungsmaßnahme eine Berme in einer Breite von mindestens 1 m vorzusehen, die eine Bepflanzung (hängende Kletterpflanzen) erlaubt.

4.4 Werbeanlagen

Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen zum Ziel haben, einerseits eine für den Betrieb adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes einen Rahmen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.
Unzulässig sind Lichtwerbungen in grellen Farben sowie mit wechselndem und bewegtem Licht.

Im Sinne eines belastungsarmen Umfeldes sind Werbeanlagen so anzuordnen und zu betreiben, dass keine unzumutbaren Immissionskonflikte für angrenzende Gebäude entstehen.

5. Hinweise

5.1 Aussagen zur Geotechnik

Ein Baugrundgutachten für dieses Plangebiet wurde vom Dipl. Geologen Heinz Terton aus 72116 Mössingen erstellt.

5.2 Altlasten

Eine vorhandene Altlast auf Flurstück 439/1 wurde beprobt und saniert.

6 Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Absatz 2 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 14.02.2017
(Bekanntmachung im Bregtalkurier am 22.02. 2015)

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 2.03.2017
bis 3.04.2017

Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB vom 20.02.2017
bis 3.04.2017

Satzungsbeschluss am 18.07.2017

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Stadt Furtwangen im Schwarzwald, am --.--.2017

Josef Herdner, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 10 (3) BauGB am --.--.2017

Anhang 1
Bebauungsplan Schützenbach– West-, IV. Änderung, zeichnerischer Teil

Anhang 2
Einzelfallbezogene Vorprüfung nach § 13a BauGB
Dipl. Ing. FH Landespflege Doris Hug, Furtwangen- Neukirch