

"Hotel und Gasthaus Ochsen" Stadt Furtwangen

1. BEBAUUNGSPLAN
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M 1: 500



-verkleinert-

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die Flächennutzung (1 und 2) und den Schallschutz (Teil B).

Ausfertigungsdatum gem. § 2 (1) BauGB 31.05.2016

Ausfertigungsdatum 15.01.2019

Offizielle Ausfertigung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 2 (3) BauGB 31.01.2019 - 08.03.2019

Satzungsbeschluss des Gemeinderats gem. § 10 (1) BauGB

Ausfertigung: Furtwangen, den

Der kulturelle und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

Furtwangen, den

Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bürgermeister

KUN-BK 1092 09.04.2019 4



KUNSTER

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Künster
Furtwangen
Postfach 10
72121 Furtwangen
Tel. 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kunster.de
mailto:kunster@kunster.de

HIS = 550 / 750 (0,3m²)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Sonstige Sondergebiete (§ 9 (1) BauGB und § 11 BauNVO)

TH max.: 8,00 m

FH max.: 16,00 m

0,8

a

SD

GD

min. 40°

SD

GD

min. 40°

SD

GD

min. 40°

SD

GD

min. 40°

SD

GD

min. 40°

SD

GD

min. 40°

SD

GD

min. 40°

SD

GD

min. 40°

SD

GD

min. 40°

SD

GD

min. 40°

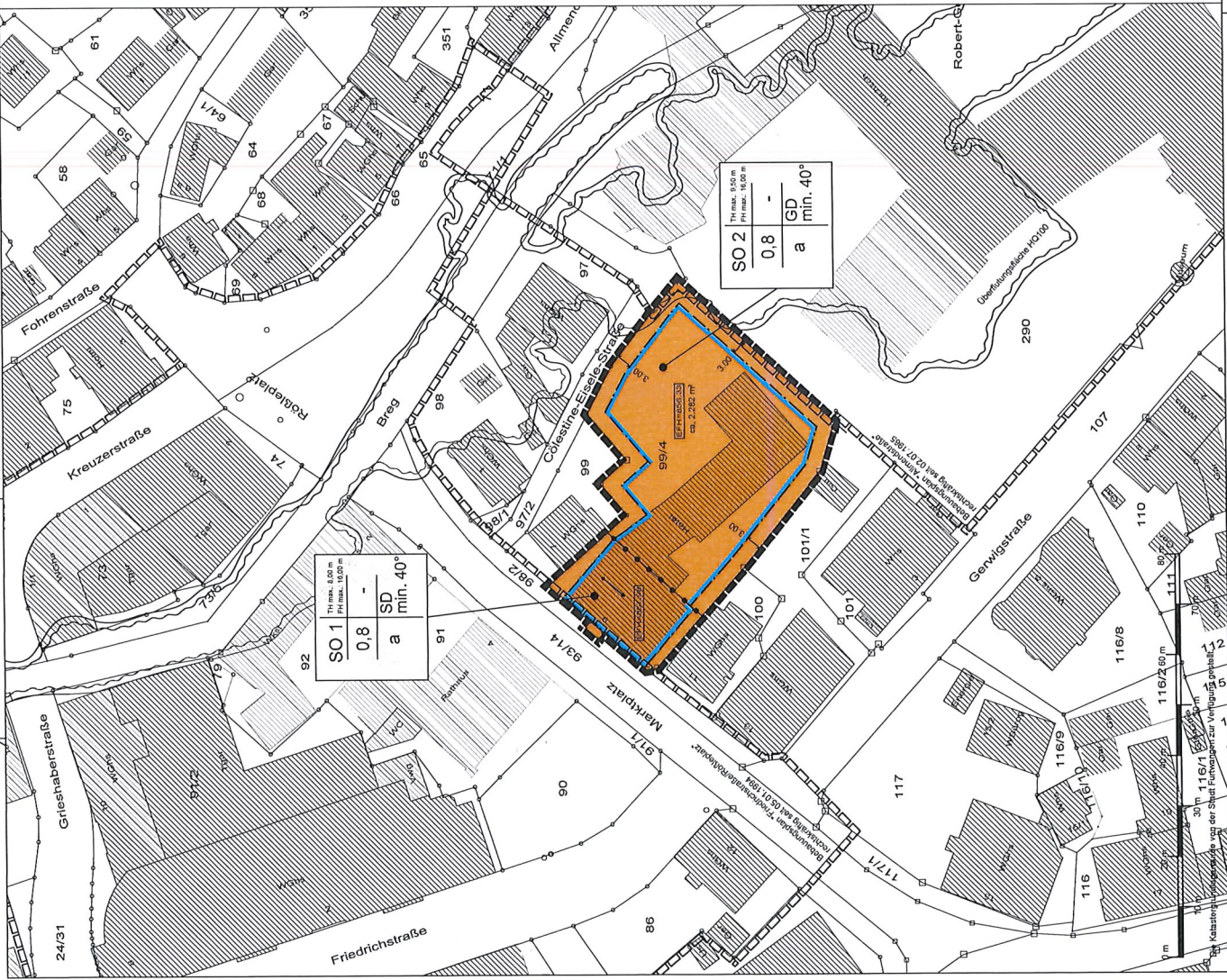
SD

GD

min. 40°

SD

GD



4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Anschlagnische Übernahmefälle HO 100 (§ 9 (1) 16 (1) m, § 9 (6) BauGB)

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

HO 100

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan



Sonstige Sondergebiete
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 11 BauNVO)

TH max.: 8,00 m

Maximale Traufhöhe
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

FH max.: 16,00 m

Maximale Firsthöhe
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 (2) 1 und 19 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)



Stellung der baulichen Anlagen (Hauptflächstrichtung)
(§ 9 (1) 2 BauGB)



Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (Art und Maß)
(§§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)



Erdgeschossroßfußbodenhöhe ü. NN.
(§ 9 (3) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften

SD

Satteldach (§ 74 (1) LBO)

GD

geneigtes Dach (§ 74 (1) LBO)

min. 40°

Dachneigung (§ 74 (1) LBO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Örtlichen Bauvorschriften
(§ 74 (6) LBO)

3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Max. Traufhöhe Max. Firsthöhe
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Nutzungsschablone

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)



Anschlaglinie Überflutungsfläche HQ100
(§ 9 (1) 16 i.V.m. § 9 (5) BauGB)

5. Darstellungen ohne Normencharakter



Bestehende Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenze

99/4

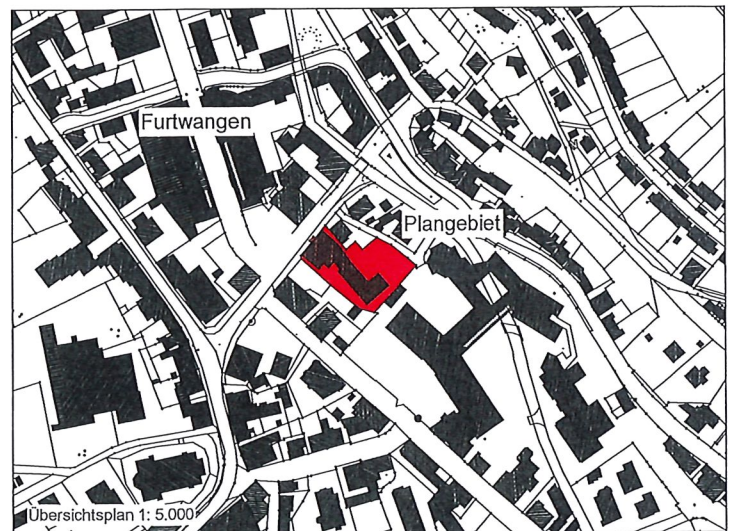
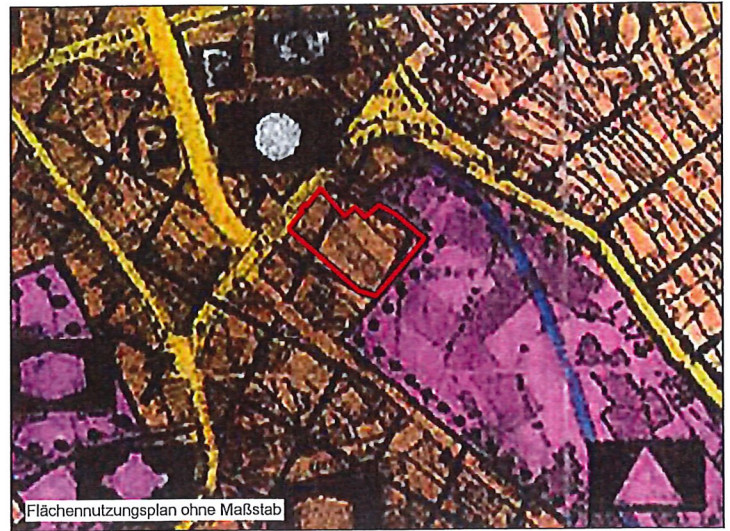
Flurstücksnummer

ca. 2.282 m²

Grundstücksfläche



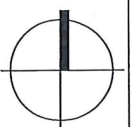
Geltungsbereich des angrenzenden
Bebauungsplans



"Hotel und Gasthaus Ochsen" Stadt Furtwangen

- maßstäblich -

M 1:1000



1. BEBAUUNGSPLAN 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen
aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 31.05.2016

Auslegungsbeschluss 15.01.2019

Öffentliche Auslegung des Entwurfs
des Bebauungsplanes mit Begründung
gem. § 3 (2) BauGB 31.01.2019 - 08.03.2019

Satzungsbeschluss des Gemeinderats
gem. § 10 (1) BauGB

Ausgefertigt: Furtwangen, den

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften
stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: Furtwangen, den

Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Bürgermeister

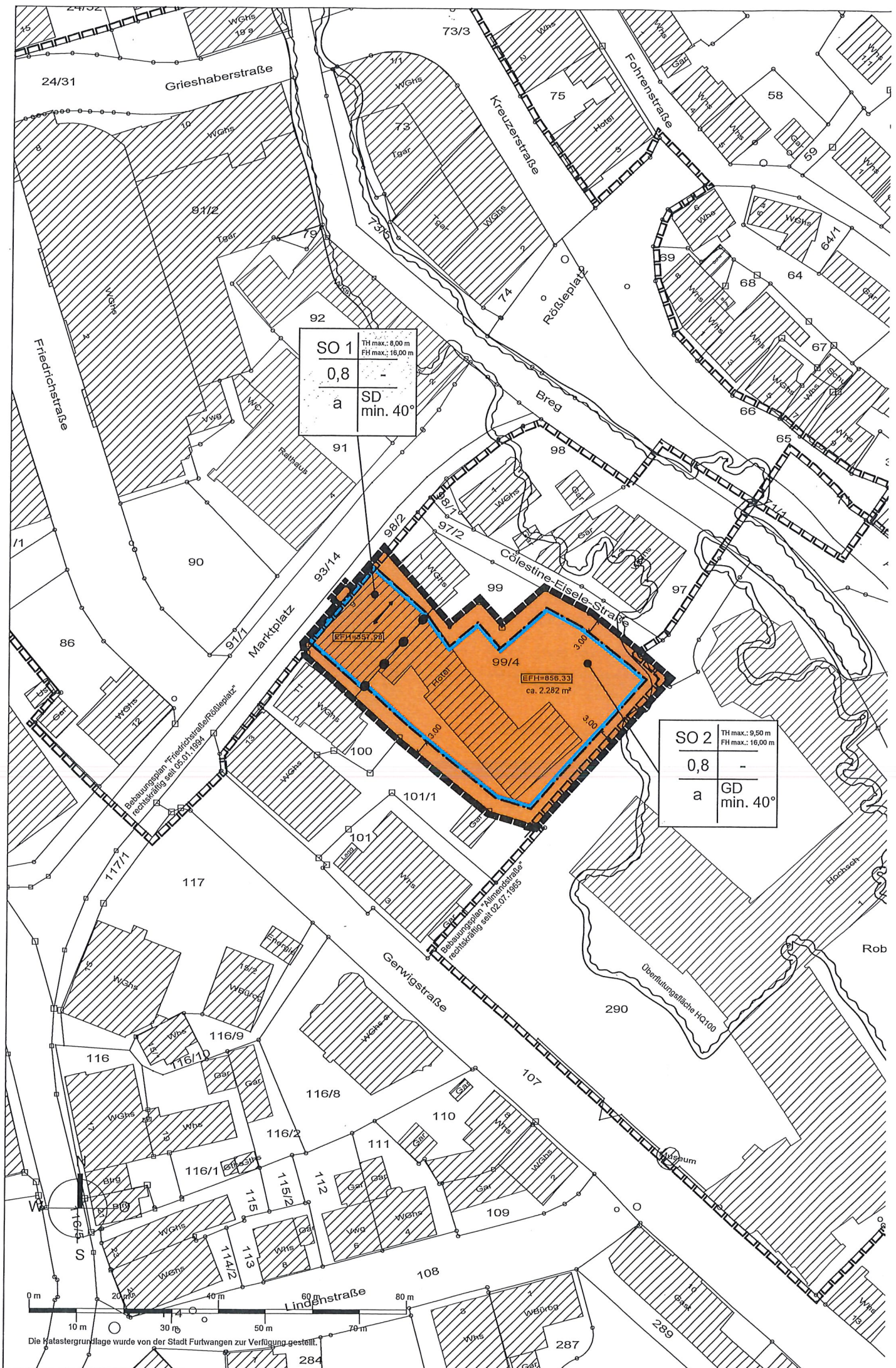
Kün-BK 1092 09.04.2019 4

KÜNSTER

Architektur und
Stadtplanung

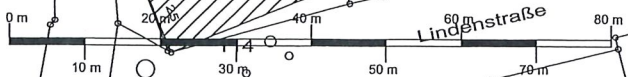
Dipl.-Ing.
Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

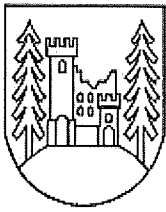


SO 1	TH max.: 8,00 m FH max.: 16,00 m
0,8	-
a	SD min. 40°

SO 2	TH max.: 9,50 m FH max.: 16,00 m
0,8	-
a	GD min. 40°



Die Katastergrundlage wurde von der Stadt Furtwangen zur Verfügung gestellt.



Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Schwarzwald-Baar-Kreis

SATZUNG

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Sondergebiet „Hotel und Gasthaus Ochsen“

in Furtwangen im Schwarzwald

Unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Furtwangen im Schwarzwald den Bebauungsplan Sondergebiet „Hotel und Gasthaus Ochsen“, sowie die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften am **09. April 2019** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 265).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung (Teil A) vom 09.04.2019 im Maßstab 1:500 bzw. 1:1000 maßgebend.

§ 2

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Sondergebiet „Hotel und Gasthaus Ochsen“ beinhaltet die Ausweisung von zwei räumlich abgegrenzten Sondergebieten (SO) auf dem Grundstück Flst. Nr.: 99/4 der Gemarkung Furtwangen. Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Nutzungsschablonen SO1 und SO2 im zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

1. Zeichnerischer Teil / Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 bzw. 1:1000 mit Nutzungsschablonen in der Fassung vom 09.04.2019 sowie,

2. Dem schriftlichen Teil (Teil B) bestehend aus der Begründung, den planungsrechtlichen Festzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 09.04.2019

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet „Hotel und Gasthaus Ochsen“ vom 10. April 2018 außer Kraft.

Furtwangen im Schwarzwald, den

Josef Herdner
Bürgermeister

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“

Stadt Furtwangen, Schwarzwald-Baar-Kreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500 bzw. 1:1000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung „Restaurant-Hotel“

Zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO:

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes, mit einer maximalen Bettenanzahl von 54 Betten. Abweichungen der maximalen Bettenzahl können als Ausnahme zugelassen werden.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- zugehörige Wellness-, Fitnessbereiche sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume,
- die für die Nutzung des Restaurant- und Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Höhe baulicher Anlagen ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen ab der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

SO 1

Maximale Traufhöhe (TH max.): 8,00 m

Maximale Firsthöhe (FH max.): 16,00 m

SO 2

Maximale Traufhöhe (TH max.): 9,50 m

Maximale Firsthöhe (FH max.): 16,00 m

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers nicht begrenzt.

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb des Teilgebiets SO1 sind die Gebäude entsprechend der eingetragenen Hauptfirstrichtung auszurichten. Abweichungen um bis zu 5° sind ausnahmsweise zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.6 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Baufeldräumung

Vor Beginn von Bauarbeiten muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Fortpflanzungs-, Nist- oder Ruhestätten geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Beeinträchtigungen ermittelt werden, so müssen Rodungsarbeiten, Abbruch von Gebäuden bzw. bauliche Maßnahmen an Fassaden und Dächern im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt der Bestandsbäume

Die vorhandenen Baumstrukturen sind zu sichern, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese mindestens gleichwertig durch geeignete Bäume zu ersetzen.

1.10 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.¹

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

2.2 Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeigen, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets wird laut dem Altlastenkataster der Stadt Furtwangen eine kleinflächige Verunreinigung wesentlich auf dem Gehweg vor dem Hotel, zum kleinen Teil auch unterhalb des Treppenaufgangs des Hotels vermutet. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser und Bodenschutz umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das Überschwemmungsgebiet der Breg. Innerhalb der HQ100 Überflutungsfläche kann es während einem 100-jährigen Hochwasserereignis zu Überschwemmungen kommen. Bei Bebauung innerhalb dieser Flächen sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

2.5 Grundwasser

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Hotel und Gasthaus Ochsen“

Stadt Furtwangen, Schwarzwald-Baar-Kreis

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500 bzw. 1:1000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Teilgebiet SO 1:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40° zulässig. Bei der Traufausbildung ist ein Dachüberstand von maximal 70 cm vorzusehen.

Teilgebiet SO 2:

Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 40° zulässig.

Allgemein gilt:

Für Nebengebäude wird die Dachform als Satteldach mit Dachneigung wie am Hauptgebäude festgesetzt.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch abweichende Dachformen zulässig.

2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dachdeckung sind nichtreflektierende und nicht glänzende Materialien in ziegelroten bis rotbraunen und anthraziten Farbtönen zu verwenden.

Bei Garagen mit geneigten Dächern ist die Dachdeckung wie die des Hauptgebäudes auszuführen.

Bei flachgedeckten Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen bis zu einer Dachneigung von 10° wird eine Dachbegründung empfohlen. Terrassenflächen können als Ausnahme zugelassen werden.

Unzulässig sind Faserzementtafeln.

Die Form der Einzelelemente (Dachpfannen) muss den traditionellen Formen entsprechen (Biberschwanzziegel, Muldenziegel, Wellpfanne, Holzschindel). Durchgehende Welltafeln sowie Tafeldeckung sind unzulässig.

Als Schneefangvorrichtungen können Haken, Stahlrohre oder gesicherte Holzrundstäbe verwendet werden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

3. **Dachaufbauten und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)**

Weitere Dachaufbauten können nur als Ausnahme zugelassen werden und müssen im Anschluss gemäß den nachfolgenden Bestimmungen (in Anlehnung an die Dachgaupenrichtlinie vom 21.08.1990) ausgeführt 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.

Allgemein gilt:

- 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 (z.B. Kupfer).

3.1 **Giebelständige Gauben**

Die giebelständigen Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muss senkrecht gemessen mindestens 0.50 m betragen und muss im Hauptfirst liegen.

3.2 **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 derselben Farbe.

3.3 **Schleppgauben**

Die Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben müssen eine Minstdachneigung von 15° aufweisen.

Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Schleppgaupendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

4. **Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5. **Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)**

5.1 **Fassadengliederung und Bezugsachsen**

Die giebel- und traufständigen Gebäude müssen eine klar ablesbare Gliederung der Fassade aufweisen. Sie soll sich gliedern in:

- Sockel
- Erdgeschosszone
- Obergeschosszone
- Dachraum

Die Fensteröffnungen sind auf der Fassade gleichmäßig aufzureihen bzw. zu gruppieren. Die Anordnung der Fenster in Erd- und Obergeschossen sowie deren Formate müssen in vertikalem Bezug zueinanderstehen. Bezugsachsen sind:

- Mittelachsen von Fenstern, Türen oder Symmetrieachsen von eindeutig in der Fassadengliederung ablesbaren Fenstergruppen.
- Die Außenkanten von Fenstern oder Türen.

5.2 **Materialien**

Die Wandflächen sind zu verputzen oder mit Holzschindeln oder Holzschalung zu verkleiden. Natursteinverblendungen sind nur im Sockelbereich, Klinkerverblendungen nur im Erdgeschoss zulässig. Dabei dürfen nur rote bis braune Klinkermauerziegel verwendet werden. Gesimse und Lisenen sind nur in Putz oder Naturstein zulässig, an schindelverkleideten Fassaden auch blechgeschützte Holzgesimse.

5.3 Sockel

Die Sockelzone kann sowohl der sichtbare Teil eines Kellergeschosses sein als auch ein nur gestalterisch bedingter Teil der Fassade. Er darf höchstens 1,20 m über das angrenzende, im Mittel der Straßenfassade gemessene Gelände hinausragen. Er ist so zu gestalten, dass er durch von der restlichen Fassade abweichendes Material, durch Natursteinverblendung oder unterschiedliche Putzstruktur und dunklere Farbgebung deutlich erkennbar ist. Die Sockelzone kann auch um max. 5 cm gegenüber der Erdgeschosswand nach außen vorspringen oder durch die Einführung eines Sockel- oder Fußgesimses gekennzeichnet werden. Ein Rücksprung gegenüber der aufgehenden Wand ist nicht zulässig.

Sockelverkleidungen aus glasierten Keramikplatten, profiliertem Werkstein, Blech-, Mosaik- und Zementfasertafeln oder Kunststoffen ist nicht zulässig.

5.4 Hauseingänge

Türen und Hauseingänge sind im Material und farblich auf die Obergeschossfenster abzustimmen. Ausnahmsweise sind lackierte Metalltüren zulässig. Türen aus glänzendem Metall sind nicht zulässig. Eine Verglasung muss eine Gliederung aufweisen.

5.5 Details

Balkone, Terrassen und Loggien müssen sich in den Baukörper und die Fassaden einfügen und unterordnen. Die Brüstungen dürfen nicht hervorgehoben werden. Sie sind im Material der aufgehenden Wände oder transparent zu gestalten. Brüstungen aus großflächigen Platten oder Fertigteilen aus Holz, Metall, Zementplatten oder Kunststoff sind nicht zulässig.

6. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig.

Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschosszone und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses. Konstruktive oder gestalterische Detail der Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder einer Gesimszone dürfen durch die Werbeanlagen nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen, verdeckt oder verkleidet werden. Werbeanlagen dürfen Fenster, Erker, Tore, Pfeiler und andere wichtige Fassadenelemente in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen. Ebenso dürfen sie nicht auf Brandmauern angebracht werden. Werbeanlagen müssen bei bandartiger Anordnung horizontal angebracht werden. Für jeden Betrieb ist auf der Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig. Künstlerisch gestaltete Stechschilder werden dabei nicht angerechnet.

Werbeanlagen verschiedener Betriebe in einem Gebäude müssen aufeinander abgestimmt sein. Serienmäßige Werbeanlagen sind nicht zulässig, wenn diese nicht auf die besondere Situation Rücksicht nehmen.

6.2 Werbeschriften

Werbeschriften können als Sgraffito, als unmittelbar auf die Putzfläche gemalte oder auf die Fassade aufgesetzte, gegebenenfalls hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge ausgeführt werden. Sie sind unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses anzubringen. Es darf nur eine Schriftart benutzt werden.

Bei bandartiger Anordnung soll die Höhe einer Anlage nicht mehr als 0,45 m betragen und in der Länge nicht mehr als 2/3 der Gebäudebreite oder eines einheitlich gestalteten Fassadenbereichs einnehmen. Beträgt die Länge weniger als 1/3 der Breite des betreffenden Fassadenbereichs, so kann die Werbeschrift bis höchstens 0,60 m hoch sein. Auch Zeichen oder Symbole dürfen bis zu 0,60m / 0,60m (0,36 m²) groß sein.

6.3 Stechschilder

Stechschilder und Ausleger sind nur einmal pro Betrieb an einem Gebäude zulässig. Sie sind unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses anzubringen und dürfen nicht weiter als 1,00 m aus der Fassadenfläche herausragen.

Stechschilder mehrerer Betriebe in einem Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Bei mehr als 3 Betrieben oder Betriebsteilen in einem Teilbereich eines Gebäudes sind die Werbeanlagen zusammenzufassen. Schriftarten auf Stechschild und Fassade müssen einander gleichen. Stechschilder dürfen nur vor geschlossenen Wandflächen angebracht werden und bis zu 0,60m/0,60m (0,36 m²) Wandfläche einnehmen.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

8. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtgesetzes Baden-Württemberg (NRG) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind einzuhalten.

9. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine einzige Antennenanlage (herkömmliche Antenne einschließlich Parabolspiegel) zulässig.

Die Errichtung von Außenantennen und Parabolspiegeln ist unzulässig, wenn ein Anschluss an das Breitbandkabelnetz möglich ist, der gleichwertige Empfangsmöglichkeiten bietet.

10. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- 11. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**
Für die Herstellung von Stellplätzen gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung in der Stadt Furtwangen (rechtskräftig seit 17.12.1997).
- 12. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (3) 2 LBO)**
Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 13. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
1. Dachform / Dachneigung
 2. Dachdeckung
 3. Dachaufbauten und Zwerchgiebel
 4. Dacheinschnitte
 5. Fassadengestaltung
 6. Werbeanlagen
 7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
 8. Einfriedungen
 9. Außenantennen
 10. Niederspannungsfreileitungen
 11. Stellplatzverpflichtung
 12. Stellplätze und Zufahrten

Reutlingen, den

Furtwangen, den

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Josef Herdner
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“

2. Örtliche Bauvorschriften „Hotel und Gasthaus Ochsen“,

Stadt Furtwangen, Schwarzwald-Baar-Kreis

Aufstellungsbeschluss	31.05.2016
- Öffentliche Bekanntmachung	22.06.2016
Auslegungsbeschluss	15.01.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	23.01.2019
- Öffentliche Auslegung	31.01.2019 – 08.03.2019

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Furtwangen, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Furtwangen, den _____

Bürgermeister

Begründung

Bebauungsplan "Hotel und Gasthaus Ochsen" und

Örtliche Bauvorschriften "Hotel und Gasthaus Ochsen"

Stadt Furtwangen, Schwarzwald-Baar-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
 - 5.3 Bestehende Satzungen (§ 74 LBO)
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Grobeinschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter
8. Städtebauliche Konzeption
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 9.2 Stromversorgung
 - 9.3 Müllentsorgung
 - 9.4 Fernmeldetechnische Versorgung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 10.3 Stellung baulicher Anlagen
 - 10.4 Stellplätze und Nebenanlagen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Ordnungswidrigkeiten
12. Flächenbilanz

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Furtwangen liegt im Westen des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Die kreisfreie Großstadt Freiburg befindet sich in ca. 45 km Entfernung, die Kreisstadt Villingen-Schwenningen in ca. 27 km Entfernung. Freiburg ist über die B 500 und die B 31 in ca. 50 Minuten zu erreichen, Villingen-Schwenningen über die B 500 und die B 33 in ca. 30 Minuten. Die Stadt Furtwangen hat 9.133 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 2/2018).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Stadt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Fremdenverkehr hat für die Stadt Furtwangen eine hohe Bedeutung. Durch den örtlichen Tourismus, die Hochschule und verschiedene Industriebetriebe besteht ein hoher Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen. Der Standort des Hotels und Gasthof Ochsen nimmt aufgrund seiner zentralen Lage am Marktplatz eine bedeutende Rolle im Stadtgefüge ein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hotel und Gasthof Ochsen“ wird der Standort des Hotels planungs- und bauordnungsrechtlich gesichert. Durch das im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Restaurant-Hotel“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung im zentralen Innenstadtbereich gewährleistet.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 868 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Furtwangen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgenden allgemeinen Grundsatz (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3.3):

- Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.

4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 legt Furtwangen im Netz der Zentralen Orte als Unterzentrum fest. Die Stadt liegt südlich der Landesentwicklungsachse Triberg – St. Georgen – Villingen-Schwenningen. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsfläche.

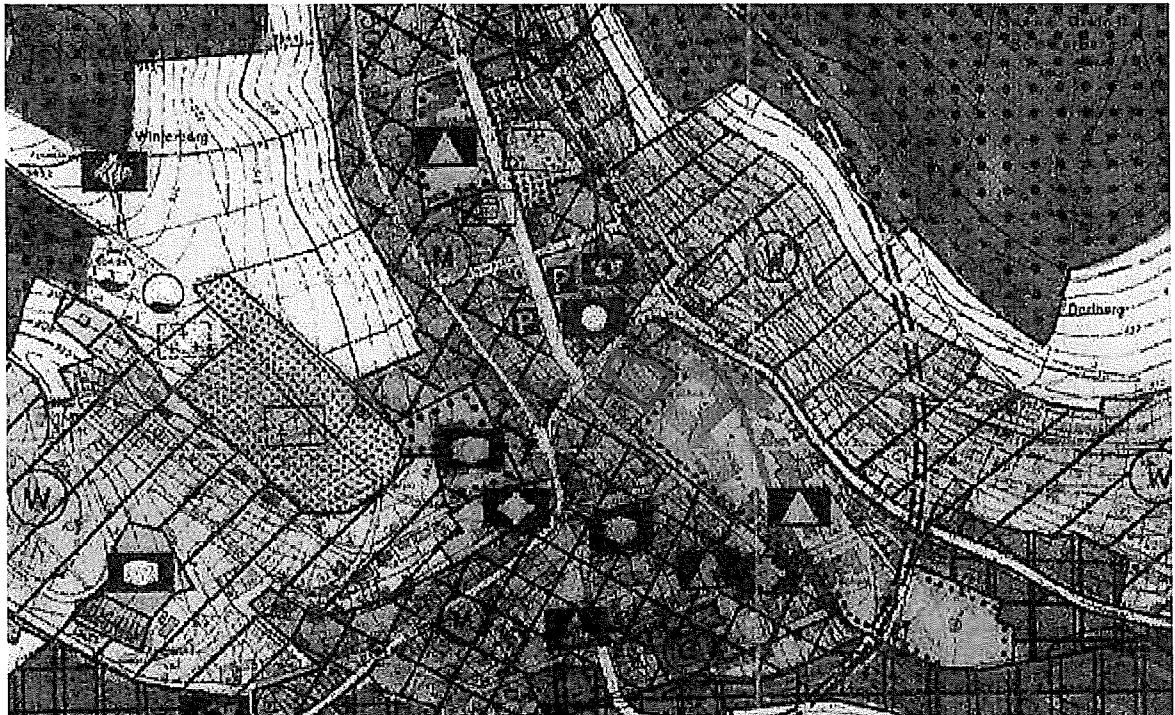
Der Regionalplan weist Furtwangen als Touristisches Zentrum aus, in dem die leistungsfähige touristische Infrastruktur weiterentwickelt werden soll.

Der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach (rechtskräftig seit 18.12.2002) weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus. Da der Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“ ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Restaurant-Hotel“ festsetzt, wird der Flächennutzungsplan entsprechend dem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen - Gütenbach

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichstraße – Rössleplatz“ (rechtskräftig seit 05.01.1994). Dieser setzt gegenüber des Marktplatzes Flächen für den Gemeinbedarf sowie ein Kerngebiet mit Grundflächenzahlen zwischen 0,7 und 1,0 fest. Die Geschossflächenzahlen betragen zwischen 1,6 und 2,7. Zudem ist eine zwei- bis viergeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Im Südosten an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allmendstraße“ (rechtskräftig seit 02.07.1965). Hier befindet sich die Hochschule Furtwangen. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Sondergebiet sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl von 5,0 in offener Bauweise fest.

5.3 Bestehende Satzungen (§ 74 LBO)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Richtlinie der Stadt Furtwangen über die Zulassung von Dachaufbauten (rechtskräftig seit 21.08.1990). Diese Richtlinie legt die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachaufbauten fest.

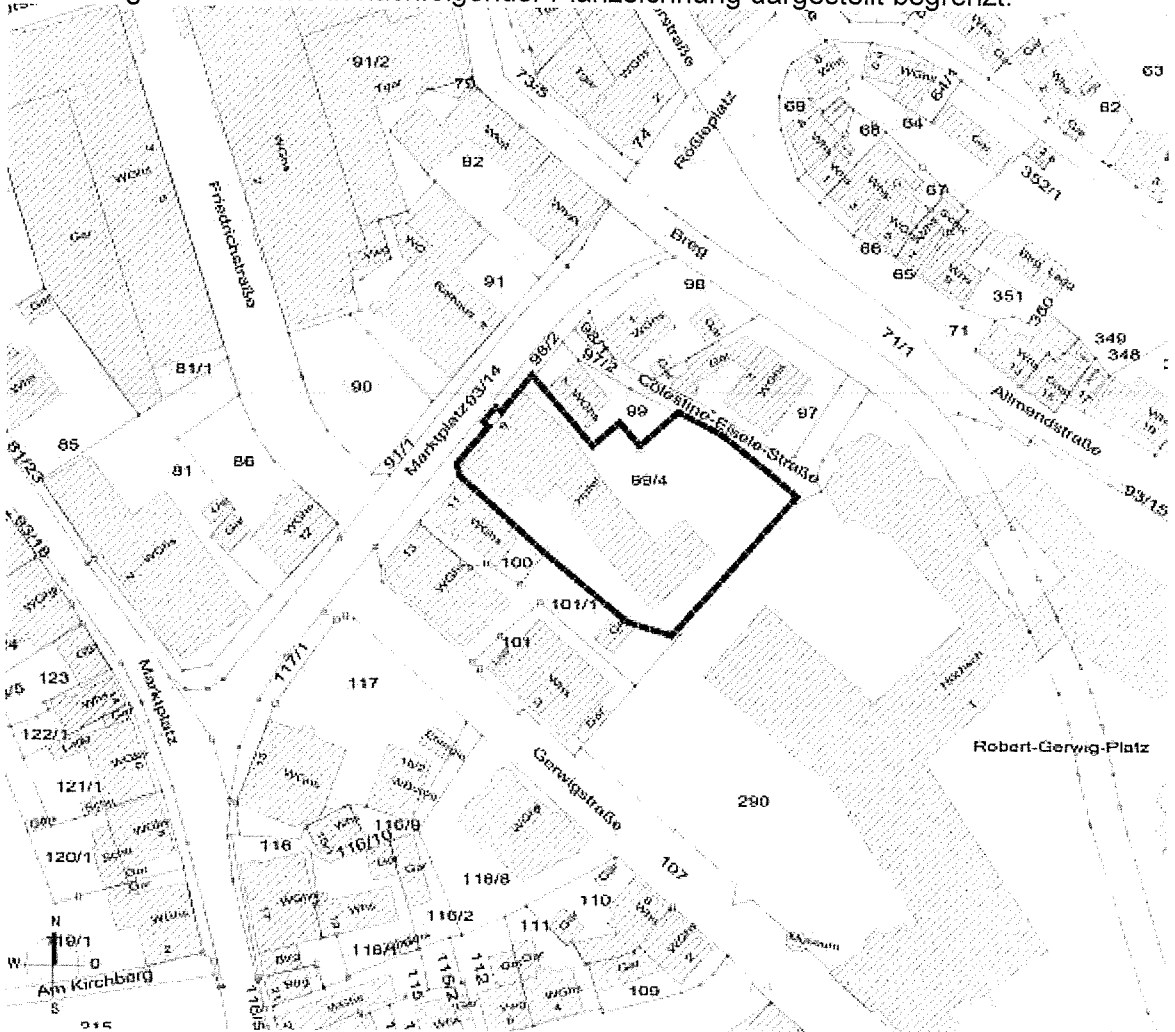
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung in der Stadt Furtwangen (rechtskräftig seit 17.12.1997). Nach dieser Satzung wird die Zahl der Stellplätze für Wohnungen über 35 m² auf 1,5 erhöht.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Furtwangen. Es wird begrenzt durch den Marktplatz und den Campus der Hochschule im Südosten. Im Nordosten und Südwesten grenzen Wohn- und Geschäftshäuser an das Plangebiet. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 99/4. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,23 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Bestandsgebäude des Hotels und Gasthauses Ochsen, Bäume und Parkplätze. Im Nordwesten grenzen der Marktplatz, das Rathaus sowie ein verkehrsberuhigter Bereich an. Im Süden und Norden grenzen Wohn- und Geschäftshäuser an das Plangebiet. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Fluss Breg. Im Südosten liegt die Hochschule.

7. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich.

Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegen nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einzuhalten. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis abzustimmen.

7.1 Grobeinschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Der Eingriff erfolgt nur in einem sehr geringen Umfang auf einer bereits bebauten innerstädtischen Fläche. Der Großteil des ehemaligen Baumbestandes im Nordwesten des Plangebiets wurde bereits im Frühjahr 2018 von einem privaten Dienstleistungsunternehmen gefällt. Die Stadt Furtwangen wurde von dieser Maßnahme nicht in Kenntnis gesetzt. Die übrigen Bestandsbäume sind zu erhalten, da diese als Lebensraum für Tiere und als potenzielle Höhlenquartiere geeignet sind. Zudem muss vor Beginn von Bauarbeiten durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Fortpflanzungs-, Nist- oder Ruhestätten geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Beeinträchtigungen ermittelt werden, so müssen Rodungsarbeiten, Abbruch von Gebäuden bzw. bauliche Maßnahmen an Fassaden und Dächern im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

Durch die Erhaltung des bestehenden Baumbestandes ist nicht von einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und von einer Beeinträchtigung der vorhandenen biologischen Vielfalt auszugehen.

Fläche / Boden

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um eine bereits bebaute und dementsprechend teilweise versiegelte Fläche. Eine zusätzliche Versiegelung ist nur noch in einem geringen Umfang möglich. Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen und die Flächenversiegelung grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Erhebliche Auswirkungen auf den Boden sind dadurch nicht zu erwarten. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz und Erhalt von Oberboden wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung von Altlasten bei Aushubarbeiten das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu benachrichtigen ist.

Wasser

Das Plangebiet ist an das bestehende örtliche Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Furtwangen angeschlossen. Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen und die Flächenversiegelung grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu begrenzen, sodass Beeinträchtigungen der natürlichen Rückhaltefunktion des Bodens bei Flächenversiegelungen abgemildert werden.

Das Plangebiet tangiert das Überschwemmungsgebiet der Breg. Der Fluss befindet sich in ca. 35 m Entfernung. Es wird darauf hingewiesen, dass Vorkehrungen zum Schutz des

Grundwassers sowie zum Schutz gegen Hochwasser zu treffen sind. Der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung werden von Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht beeinflusst. Fließ- oder Stillgewässer sind nicht betroffen.

Luft / Klima

Erhebliche Veränderungen der Luftqualität und des Mikroklimas sind aufgrund von Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten. Die zu erhaltenden Bestandsbäume beeinflussen die Luftqualität und das Mikroklima positiv.

Landschaft

Aufgrund der Orientierung des Maßes der baulichen Nutzung am Bestand, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft zu rechnen.

Mensch und menschliche Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten. Mit der Sicherung der Hotel- und Gasthausnutzung wird ein positiver Beitrag zur Freizeitgestaltung für die Bevölkerung geleistet.

Kultur und sonstige Sachgüter

Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern muss ebenfalls nicht ausgegangen werden. Die getroffenen Festsetzungen sichern den im Plangebiet befindlichen Gebäudekomplex in seinem Bestand. Zugleich sichern diese eine am historischen Bestand der Innenstadt orientierte behutsame bauliche Entwicklung.

Der Bebauungsplan wird daher mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein.

8. Städtebauliche Konzeption

Die bestehenden Kubaturen und Nutzungen sind zu erhalten, damit wird auf das historisch geprägte Stadtgefüge angemessen reagiert.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Marktplatz im Nordwesten sowie über die Cölestine-Eisele-Straße im Nordosten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet ist an das bestehende örtliche Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Furtwangen angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser sowie die Schmutzwasserableitung und Entwässerung gewährleistet.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

9.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Restaurant-Hotel“ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen zum Betreiben eines Hotel- und Beherbergungsbetriebes, Schank und Speisewirtschaften, zugehörige Wellness-, Fitnessbereiche, Tagungs- und Veranstaltungsräume. Die für die Nutzung des Restaurant- und Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ebenfalls zulässig. Die maximale Bettenzahl von Hotel- und Beherbergungsbetrieben ist begrenzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Beschränkung der maximalen First- und Traufhöhe ausreichend bestimmt. In Anlehnung an die vorhandene innerstädtische Verdichtung ist die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind die Gebäudelängen im Rahmen der Baugrenzen nicht begrenzt.

10.3 Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Teilgebiets SO 1 ist die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Gebäude sind traufständig an der Straße „Marktplatz“ auszurichten.

10.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen sind auf dem Baugrundstück vorgesehen. Stellplätze sind im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche möglich. Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen (rechtskräftig seit 17.12.1997) herzustellen.

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren und den Gestaltungsansprüchen des sensiblen Innenstadtbereichs gerecht werden zu können, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt von Gebäuden getroffen worden. Das Ziel ist es, das geordnete Gesamtbild der Innenstadt zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen.

Innerhalb des Plangebiets sind im vorderen Bereich des Grundstücks hin zum Marktplatz die traditionelle Dachform Satteldach vorgeschrieben. Im rückwärtigen Bereich sind geneigte Dächer zulässig. Mindestneigung von 40° ist einzuhalten. Dacheindeckungen sind in nichtreflektierenden und nicht glänzenden ziegelroten bis braunen und anthraziten Farbtönen auszuführen.

Die Fassadengestaltung ist entsprechend den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen in Sockel, Erdgeschosszone, Obergeschosszone und Dachraum zu gliedern. Fenster haben ein

hochrechteckiges Format und eine Teilung aufzuweisen. Das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen, Werbeschriften und Stechschildern ist beschränkt.

In Anlehnung an die Richtlinien der Stadt Furtwangen über die Zulassung von Dachaufbauten (rechtskräftig seit 21.08.1990) wird durch die Festsetzungen von gestalterischen Vorgaben zu Dachaufbauten eine behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet.

11.2 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

12. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 0,23 ha	100,0 %
Sondergebiet „Restaurant-Hotel“	ca. 0,23 ha	100,0 %

Reutlingen, den

Furtwangen, den

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Josef Herdner
Bürgermeister

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 31.01.2019 – 08.03.2019
1.1	aquavilla GmbH Wasserversorgung Bahnhofstr. 2 78112 St. Georgen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2	Deutsche Telekom AG Technik Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.3	EGT Energie GmbH Strom- und Erdgasversorgung Schonacher Straße 2 78098 Triberg im Schwarzwald <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.4	Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar Humboldtstraße 11 78166 Donaueschingen <u>Schreiben vom 23.01.2019</u> für o. g. Maßnahme haben Sie uns um Stellungnahme gebeten. Von unserer Seite aus bestehen keine Einwände gegen den Planungsentwurf. Wir möchten Sie aber auf folgenden Punkt hinweisen. Der Bebauungsplan liegt im 1. Bauabschnitt des Breitbandausbaus der Stadt Furtwangen. Vielleicht besteht die Möglichkeit im Rahmen des Bauantrages, den zukünftigen Bauherren den Hinweis zugeben, dass bei der Planung auch ein Leerrohr für den Anschluss an das Glasfasernetz vorgesehen wird.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.5	Einzelhandelsverband Südbaden Hauptgeschäftsstelle Freiburg Postfach 473 79004 Freiburg <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.6	Gemeindeverwaltung Schönwald Herrn Bürgermeister Wörpel Franz-Schubert-Straße 3 78141 Schönwald <u>Schreiben vom 23.01.2019</u> im Auftrag von Hauptamtsleiter Andreas Herdner (Tel.: 07722 / 8608-23) teile ich Ihnen mit, dass von Seiten der Gemeinde Schönwald zum oben genannten Betreff laut Ihrer Mail vom 18. Januar 2019 keine Einwendungen bestehen.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.7	Gemeindeverwaltung Simonswald Herrn Bürgermeister Schonefeld Talstraße 12 79263 Simonswald <u>Schreiben vom 22.01.2019</u> wir bedanken uns für das Überlassen der Planunterlagen zum genannten Bebauungsplanverfahren. Seitens der Gemeinde Simonswald bestehen keine weiteren Bedenken oder Anregungen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.8	Gemeindeverwaltung Gütenbach Frau Bürgermeisterin Wolber Hauptstraße 10 78148 Gütenbach <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.9	Gemeindeverwaltungsverband St. Peter, St. Märgen, Glottertal Klosterhof 12 79271 St. Peter im Schwarzwald <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.10	Gemeindeverwaltungsverband Triberg im Schwarzwald, Schonach, Schönwald Postfach 13 34 78093 Triberg im Schwarzwald <u>Schreiben vom 21.01.2019</u> seitens der Stadt Triberg bestehen weder Bedenken noch Anregungen zum BPlan „Hotel und Gasthaus Ochsen“ in Furtwangen.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.11	Handwerkskammer Konstanz Herrn Joachim Kunz Webersteig 3 78462 Konstanz <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.12	Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg Postfach 1560 78005 Villingen-Schwenningen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.13	Unitymedia BW Kabel BW Postfach 10 20 28 34020 Kassel <u>Schreiben vom 26.02.2019</u> Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.14	Kreisbeauftragter für Naturschutz Herrn Reg. Landw. Direktor Knut Wälde Vogelbeerweg 2 78048 Villingen-Schwenningen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.15	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart <u>Schreiben vom 28.02.2019</u> die Stellungnahme erfolgt im Namen des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg, des NABU und des BUND Regionalverband. Wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen. Zunächst möchten wir unser Bedauern ausdrücken, dass im letzten Jahr der alte Baumbestand im Verfahrensgebiet gefällt wurde. Vermutlich wurden dabei auch Höhlenquartiere zerstört, die artenschutzrechtlich relevant waren. Der Bebauungsplanentwurf lässt keine erkennbaren Spielräume für entsprechende Neupflanzungen zu. Umso mehr würden wir es begrüßen, wenn im Zuge der Erweiterung/ Neubebauung sich Platz für eine Nachpflanzung von Bäumen 1. Ordnung finden würde. Ergänzend bzw. alternativ schlagen wir vor, als Ersatz für die verlorengegangenen Höhlenquartiere	Für den Erhalt der Bestandsbäume wird die folgende Festsetzung in den Schriftlichen Teil aufgenommen: „1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <i>Pflanzbindung 1: Erhalt der Bestandsbäume</i> <i>Die vorhandenen Baumstrukturen sind zu sichern, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese mindestens gleichwertig durch geeignete Bäume zu ersetzen.“</i> Die Gestaltung der unbebauten Flächen bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Hierzu werden unter Punkt 7 „Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke“ der Örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zur gärtnerischen Anlage und Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen gemacht. Die Baufeldräumung ist gemäß Punkt 1.8 (Maßnahme 1: Baufeldräumung) des Schriftlichen Teils

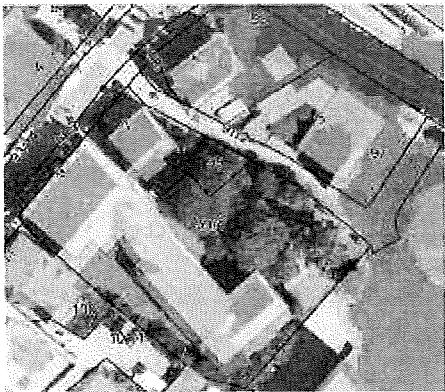
	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	re am Gebäudebestand bzw. Neubau entsprechende Nisthilfen für vor allem für Mauersegler, Haussperling, Schwalbe, Hausrotschwanz und Fledermäuse anzubringen. Entsprechende Hilfestellungen und architektonisch gute Lösungsmöglichkeiten finden Sie z.B. unter www.artenschutz-am-haus.de, www.artenschutz-am-bau.de. Desweiteren bitten wir angesichts der Vorhabensgröße um die Aufstellung und Realisierung eines Energiekonzeptes auf der Basis erneuerbarer Energien, ggf. unter Einbeziehung weiterer Gebäude in der Umgebung (z.B. kleines Nahwärmekonzept).	bereits enthalten. Im nachgelagerten Verfahren hat vor Beginn von Bauarbeiten eine Begehung durch eine fachkompetente Person zu erfolgen, um Fortpflanzungs-, Nist- oder Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können. Die Aufstellung und Realisierung eines Energiekonzeptes ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Die Nutzung regenerativer Energien bleibt den jeweiligen Eigentümern freigestellt. BV: wird teilweise berücksichtigt
1.16	LNK Arbeitskreis Schwarzwald-Baar mit NABU-Kreisgruppe Gumpstraße 15 78199 Bräunlingen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.17	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Koordinierungsstelle Herrn Rosenfelder Am Hoptbühl 5 78045 Villingen-Schwenningen	
1.17.1	Baurechts- und Naturschutzamt <u>Schreiben vom 07.03.2019</u> Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich, jedoch sind vermeidbare Eingriffe und artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Ziel und Zweck der Planung ist die planungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung des Standorts als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Restaurant-Hotel“. Ein Abriss und Neubau, Umbau oder eine Sanierung der Gebäude oder eine Rodung der Gehölzbestände ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. Deshalb kann U.E. davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans zunächst keine artenschutzrechtliche Belange beeinträchtigt werden.	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.17.1.1	Wie im schriftlichen Teil zum Bebauungsplan unter 1.8 (Maßnahme 1: Baufeldräumung) beschrieben ist im Falle von Bauarbeiten im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Dabei müssen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen oder ggf. geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	Die Maßnahme 1: Baufeldräumung, unter Punkt 1.8 des Schriftlichen Teils wird wie folgt ergänzt: <i>„[...] Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“</i> BV: wird berücksichtigt
1.17.1.2	Der Baumbestand im Nordosten des Grundstücks bietet Lebensraum für Tiere, u.a. Fledermäuse und Vögel, zudem leistet er einen positiven Beitrag zum Mikroklima. Wir empfehlen deshalb die Aufnahme einer Festsetzung zum Erhalt des Baumbestands in den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften. Die Bäume sollten erhalten werden und bei Ausfällen durch Neupflanzungen ersetzt werden. Im zeichnerischen Teil sollte dazu das Baufenster angepasst werden und der Baumbestand als Grünfläche ausgewiesen werden.	Ein Großteil der Bäume im Nordosten des Gebiets wurden bereits im Frühjahr 2018 von einem privaten Dienstleistungsunternehmen gefällt. Die Stadt Furtwangen wurde von dieser Maßnahme nicht in Kenntnis gesetzt. Für den Erhalt der Bestandsbäume wird die folgende Festsetzung in den Schriftlichen Teil aufgenommen: „1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <i>Pflanzbindung 1: Erhalt der Bestandsbäume</i> <i>Die vorhandenen Baumstrukturen sind zu sichern, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese mindestens gleichwertig durch geeignete Bäume zu ersetzen.“</i> BV: wird teilweise berücksichtigt
1.17.2	Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz <u>Schreiben vom 07.03.2019</u> Zum Bebauungsplanvorhaben „Hotel und Gasthaus Ochsen“ nehmen wir wie folgt Stellung: Sofern die nachfolgend aufgeführten Belange des Wasser- und Bodenschutzes berücksichtigt werden, können wir dem Vorhaben zustimmen: Niederschlagswasser <u>Dacheindeckungen</u> Wir bitten, in die unter 2. Örtliche Bauvorschriften „Hotel und Gasthaus Ochsen“ Punkt 2 Dachdeckung aufgeführte Regelung bezüglich der für die Dacheindeckung erlaubten Materialien auch das Ableitungssystem für Regenwasser (Rinnen, Rohre) aufzunehmen.	Die Aufzählung der untergeordneten Bauteile unter Punkt 2 „Dachdeckung“ ist nicht abschließend. Hierzu zählen auch die Bauteile des Ableitungssystems. BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs
1.17.2.1	Bodenschutz <u>zu verwendende Grundlagen:</u> Merkblatt „Boden – ein schützenswertes Gut!“ (LRA SBK, 2012, https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_16781.PDF?1542640801)	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<u>Schutzgut Boden in der Umweltprüfung</u> Die geplante Maßnahme stellt zwar einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen werden. Eine Nachverdichtung im Innenbereich wird jedoch von unserer Seite grundsätzlich begrüßt. Da es sich in diesem Fall um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist für diesen Eingriff kein Ausgleich erforderlich.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.17.2.2	<u>Flächenversiegelung</u> Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu sind folgende Punkte zu beachten und im Bebauungsplan festzusetzen: - Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren. - Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden. - Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. - Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden. - Es darf maximal die Mindestanzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) einge-	Die zu beachtende Minimierung der versiegelten Erschließungsflächen sind bereits in den Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 12 „Stellplätze und Zufahrten“ enthalten. Die Fläche zum Marktplatz ist bereits versiegelt. Die bestehenden Gehölzpflanzungen entlang der Cölestine-Eisele-Straße werden durch die neu aufgenommene Festsetzung 1.9 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gesichert. Die für Stellplätze zu verwendenden wasserdurchlässigen Materialien sind bereits in den Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 12 „Stellplätze und Zufahrten“ enthalten. Darüber hinaus sind bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc. die geltenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets im Innenstadtbereich und dessen Funktion im Stadtgefüge zwischen Rathaus/Marktplatz und Hochschule ist von einer höheren Flächenversiegelung auszugehen. Es werden keine weiteren Vorgaben zu Garagen oder Parkanlagen (Parkhäuser) gemacht, um auf sich verändernde Anforderungen im Innenstadtbereich angemessen reagieren zu können. Für die Herstellung von Stellplätzen gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung in der Stadt Furtwangen. Eine davon abweichende Regelung wird nicht getroffen.

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	richtet werden. - Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden	BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs
1.17.2.3	<u>Umgang mit Bodenmaterial</u> Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält bereits zu beachtende Vorgaben für den sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial im Sinne des Bodenschutzes. Im Folgenden werden weitere Ergänzungen angegeben: Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern. Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.¹	Der Hinweis 2.1 „Bodenschutz“ wird wie folgt redaktionell ergänzt: <i>„[...] Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.</i> <i>Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.</i> <i>Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.</i> <i>Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.</i> <i>Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.¹</i> <i>Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.</i>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen. ¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.	<i>Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.</i> <i>¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.“</i> BV: wird berücksichtigt
1.17.2.4	<u>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</u> Wie in den Hinweisen des Bebauungsplans beschrieben, befindet sich im Plangebiet der Altstandort „Tankstelle Hotel Ochsen“. Während der Durchführung von Erdarbeiten im Jahr 1996 waren keine organoleptischen Auffälligkeiten feststellbar. Somit besteht kein Hinweis auf Altlastenrelevanz. Die Fläche wird weiterhin im Bodenschutz- und Altlastenkataster als A-Fall geführt, um zu dokumentieren, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden konnte. Sollten sich dennoch im Plangebiet bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass aktive Gewerbestandorte nicht als Altstandorte bewertet wurden, sofern keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Dennoch besteht dort grundsätzlich je nach Nutzung ein Verdacht auf Untergrundverunreinigungen.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.17.2.5	<u>Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz</u> Im Nordwesten fließt in etwa 20 m Abstand zum Plangebiet die Breg. Die westliche Ecke des Plangebietes (Flst.Nr. 99/4) liegt im Bereich des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) sowie des fünfzigjährigen Hochwassers (HQ 50) der Breg (siehe nachfolgende Abbildung). Da die betroffene Fläche augenscheinlich außerhalb des Baufensters liegt, ist nicht davon auszugehen, dass der Hochwasserabfluss und die Hochwas-	Da die Überschwemmungsfläche HQ 100 das Plangebiet an der östlichen Ecke lediglich tangiert, wird der Hochwassergefahrenbereich nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Folgender Hinweis wird ergänzt: „2.4 Hochwasserschutz Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das Überschwemmungsgebiet der Breg. Innerhalb der HQ100 Überflutungsfläche kann es während ei-

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	serrückhaltung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nachteilig beeinflusst werden. Dennoch bitten wir, die Überschwemmungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in den Planunterlagen festzusetzen und als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) auszuweisen. 	<i>nem 100-jährigen Hochwasserereignis zu Überschwemmungen kommen.</i> <i>Bei Bebauung innerhalb dieser Flächen sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.“</i> BV: wird berücksichtigt
1.17.2.6	<u>Grundwasserschutz</u> Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	Folgender Hinweis wird aufgenommen: „2.5 Grundwasser <i>Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.</i> <i>Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.“</i> BV: wird berücksichtigt
1.17.3	Vermessungs- und Flurneuordnungsamt <u>Schreiben vom 23.01.2019</u> von Seiten des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht auf eine weitere Beteiligung am Verfahren kann verzichtet werden.	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.17.4	Straßenverkehrsamt <u>Schreiben vom 24.01.2019</u> gegen das im Betreff genannte Bebauungsplanverfahren der Stadt Furtwangen bestehen von hier aus derzeit keine Bedenken. Es wird gebeten uns weiterhin am Planungsverfahren zu beteiligen.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.17.5	Straßenbauamt <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.17.6	Forstamt/Betriebsstelle Schwarzwald <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.17.7	Landwirtschaftsamt <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.17.8	Gesundheitsamt <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.17.9	Gewerbeaufsichtsamt <u>Schreiben vom 15.02.2019</u> Stellungnahme: Keine Bedenken und Anregungen	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.17.10	Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.18	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 2: Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 79083 Freiburg i. Br. <u>Schreiben vom 22.01.2019</u> <u>Belange der Raumordnung und Landesplanung</u> Die Ausweisung eines Sondergebietes für ein "Restaurant-Hotel" (mit max. 54 Betten) am Standort des dort bereits bestehenden Hotels "Ochsen" und damit in zentraler Lage der im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Untzentrum sowie als "touristisches Zentrum" ausgewiesenen Stadt Furtwangen entspricht nicht nur den raumordnerischen Zielsetzungen einer möglichst flächensparenden und am Bestand orientierten Siedlungsentwicklung (§ 1 a Abs. 2 BauGB i. V. m. den Plansätzen 1.1, 1.4, 1.9, 3.1.9 und 3.2.4 Landesentwicklungsplan (LEP) 2002), sondern auch den Grundsätzen 2.4.3.3 LEP, 5.4.2 LEP und 2.6 Regionalplan, wonach	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	- auch im ländlichen Raum günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus genutzt und die dafür erforderlichen Infrastrukturangebote bereitgestellt werden sollen, - Tourismusorte in ihrer Bedeutung für Erholung und Tourismus zu stärken sind und wonach - insbesondere auch die im Regionalplan genannten "touristischen Zentren" so weiterentwickelt werden sollen, dass das Erholungs- und Freizeitpotential der Region in den Bereichen Kur und Gesundheit, Ferien- und Naherholung sowie Sport und Kultur optimal genutzt werden kann. Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen diese Planung deshalb keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings geht aus der Bebauungsplanbegründung hervor, dass innerhalb des Plangebietes offenbar eine Altlastenverdachtsfläche liegt. Wir verweisen insoweit deshalb auf Grundsatz 4.3.5 LEP, wonach von Altlasten ausgehende Gefährdungen ggf. rechtzeitig zu beseitigen sind.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.18.1	<u>Planungsrechtliche Belange</u> Die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) selbst ist nicht Gegenstand dieser raumordnerischen Stellungnahme. Wir empfehlen in dieser Hinsicht deshalb eine Abstimmung der Planung mit dem Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises als der für die Bauleitpläne der Stadt Furtwangen zuständigen Baurechtsbehörde. Sollte die Stadt Furtwangen zu dieser Frage darüber hinaus auch noch eine planungsrechtliche Beratung oder Stellungnahme durch das Regierungspräsidium Freiburg benötigen, stehen aber auch wir hierfür selbstverständlich gerne zur Verfügung. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes derzeit noch eine Mischbaufläche dar. Die in der Bebauungsplanbegründung enthaltene Ankündigung, den Flächennutzungsplan insoweit zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung an die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), wird deshalb grundsätzlich begrüßt	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.18.2	Die §§ 13 Abs. 3 Satz 1 und 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreien zwar vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1 Abs. 7 sowie § 1 a BauGB). Wir regen deshalb an, in den Bebauungsplanunterlagen auch noch auf die Umweltwirkungen der nun vorgelegten Planung näher einzugehen.	Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets innerhalb des bebauten Innenstadtbereichs sind die Umweltauswirkungen der Planung als gering einzustufen. Das Kapitel 7.1 „Grobeinschätzung der Auswirkungen im Geltungsbereich“ wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. BV: wird berücksichtigt
1.18.3	Das Plangebiet liegt nach unserem Raumordnungskataster im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes "Sonnenberg" aus dem Jahr 1955. Wir empfehlen deshalb, auch hierauf in der Bebauungsplanbegründung entsprechend hinzuweisen. Das Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises erhält Nachricht von diesem Schreiben.	Das Verfahren zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Sonnenberg“ wurde nicht abgeschlossen. Der Bebauungsplan erlangte keine Rechtskraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft. BV: wird zur Kenntnis genommen
1.19	Landesamt für Denkmalpflege Im Regierungspräsidium Stuttgart Dienstsitz Freiburg Sternwaldstraße 14 79102 Freiburg i. Br. <u>Kein Rücklauf</u>	 BV: wird zur Kenntnis genommen
1.20	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Johannesstraße 27 78056 Villingen-Schwenningen <u>Kein Rücklauf</u>	 BV: wird zur Kenntnis genommen
1.21	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Außenstelle Rottweil Schillerstraße 6 78628 Rottweil <u>Schreiben vom 31.01.2019</u> Grundstücke oder öffentliche Interessen der Vermögens- und Hochbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg werden durch den Bebauungsplan "Hotel und Gasthaus Ochsen" nicht berührt. Bei den weiteren Planungen sind die nachbarschützenden Belange der angrenzend untergebrachten Hochschule Furtwangen zu beachten. Änderungen oder Einwendungen gegen den Planentwurf werden nicht vorgebracht, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften setzen wir dabei voraus.	 BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.22	Stadt Furtwangen Tiefbau Marktplatz 4 78120 Furtwangen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.23	Stadtverwaltung Titisee-Neustadt Herrn Bürgermeister Hinterseh Postfach 1260 79822 Titisee-Neustadt <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.24	Stadtverwaltung St. Georgen Herrn Bürgermeister Rieger Hauptstraße 9 78112 St. Georgen im Schwarzwald <u>Schreiben vom 05.02.2019</u> die Stadt St. Georgen hat bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans "Hotel und Gasthaus Ochsen", Furtwangen, keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gewünscht.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.25	Stadtverwaltung Vöhrenbach Herrn Bürgermeister Strumberger Friedrichstraße 8 78147 Vöhrenbach <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen

II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 31.01.2019 – 08.03.2019
------------	---------------------------------------	--

2.1	Bürger 1 <u>Schreiben vom 14.02.2019</u> Unser Bestreben ist immer schon unser Gasthaus Hotel zum Ochsen als solches zu erhalten und wissen auch um dessen Bedeutung für Furtwangen, die einheimische Bevölkerung sowie Touristen, Fachhochschule und Industrie. Da jedoch die von der Stadtverwaltung angestrebte Veränderungssperre auch die Veränderungsmöglichkeiten der allgemeinen Gastronomie – und Hotelleriebranche massiv einschränken würde, müssen wir dagegen einschreiten und das Ganze so verhindern. Wir sind uns ja mündlich sowieso einig und ich	Mit der Veränderungssperre beabsichtigt die Stadt Furtwangen die Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich des Bebauungsplanverfahrens „Hotel und Gasthaus Ochsen“. Das Plangebiet befindet sich zurzeit im unbeplanten Innenbereich. Demnach haben sich bauliche Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen. Die Gebietsart um das Gasthaus Ochsen entspricht nach der Baunutzungsverordnung einem Mischgebiet. Nach bisheriger Rechtslage sind auch andere Nutzungen wie Wohn- oder gewerbliche Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig. Durch die Ausweisung des Sondergebietes „Restaurant-Hotel“ be-
-----	--	--

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	erwarte jetzt Ihre Rückantwort und auch weiter auf Ihre Unterstützung wie bisher, und hoffe auf ein gemeinsames Gespräch zur Problemlösung um die Einschaltung eines Rechtsanwaltes zu vermeiden.	absichtigt die Stadt den Standort des Hotels und des Gasthauses bauplanungsrechtlich zu sichern und seine Bedeutung im Stadtgefüge für den örtlichen Tourismus zu stärken. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald das Bebauungsplanverfahren „Hotel und Gasthaus Ochsen“ rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Die Stadt ist gerne für Gespräche bereit, um bei Vorhaben des Hotels und Gasthauses betreffend zu beraten. BV: wird zur Kenntnis genommen
2.2	Bürger 2 <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
2.3	Bürger 3 <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
	Reutlingen, den Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL	Furtwangen, den Josef Herdner Bürgermeister