

LEGENDE:

1. Überbaubare Grundstücksfläche

- Überbaubare Fläche
- Baugrenze
- Baulinie

2. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans
- Flächen für Versorgungsanlagen "Elektrizität"
- Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
- Stellung bauliche Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- private Grünflächen
- Bestehende Gebäude
- öffentliche Verkehrsflächen

3. Art der baulichen Nutzung

- besonderes Wohngebiet

4. Nutzungsschablone

Hausnummer	
Wohnfläche	Wohnfläche
Wohnfläche	Wohnfläche
Wohnfläche	Wohnfläche

<p>Stadt Furtwangen Am Marktplatz 4 78120 Furtwangen</p>	
<p>Bebauungsplan "Allmendstraße / Sommerberg" Teil A : 1</p> <p>plattenezeichnung: Lageplan</p>	<p>gekennzeichnet an:</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <p>maßstab: 1:1000</p>

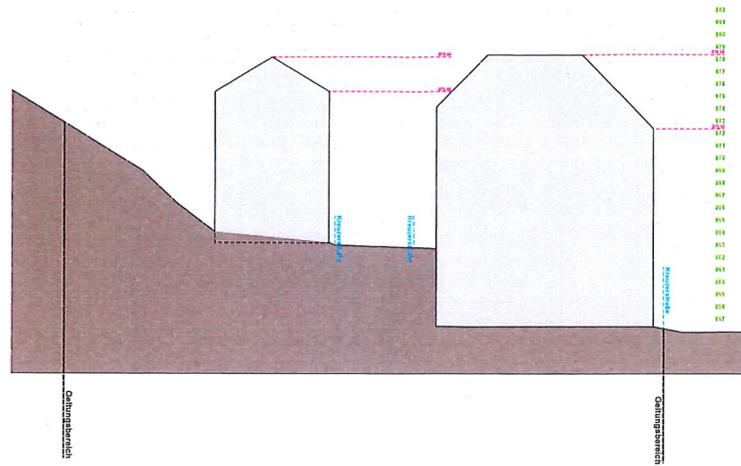
Stadt Furtwangen, 23. Juli 2019

Bürgermeister Josef Heiderer:

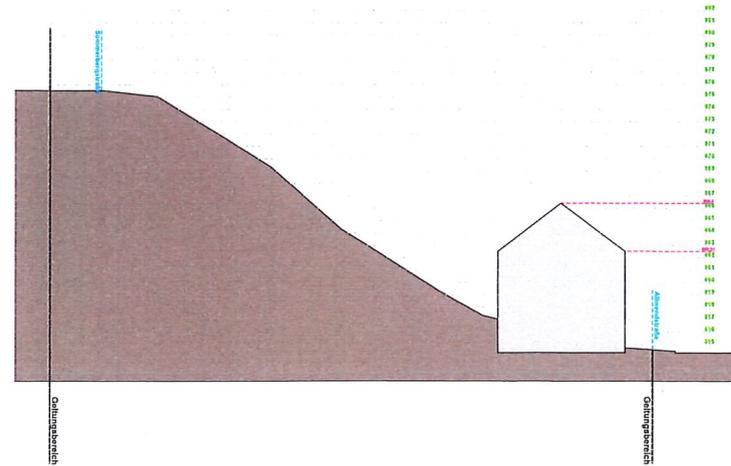
Planverfasser:

am strassberg 1
78120 furtwangen
tel 07723 - 9199-30
fax 07723 - 919952
info@architekt-messmer.de
www.architekt-messmer.de

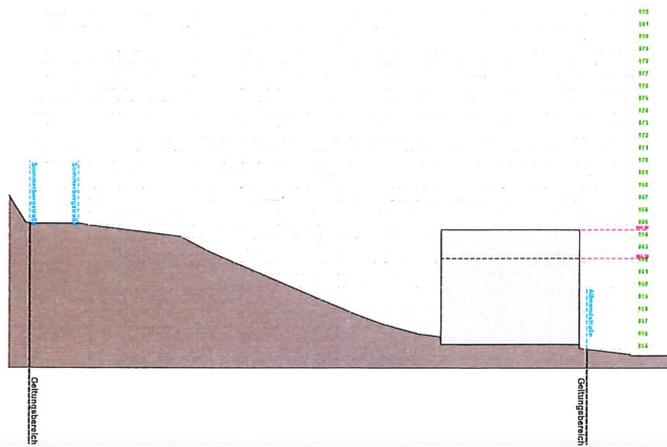
Schnitt A-A M1:200



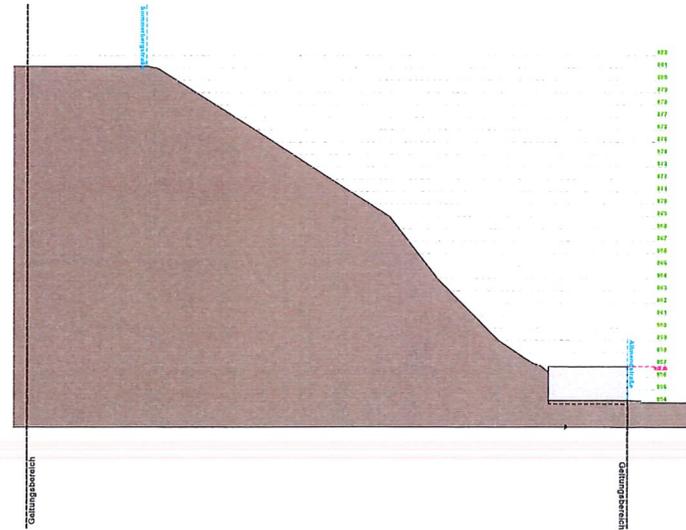
Schnitt C-C M1:200



Schnitt B-B M1:200



Schnitt D-D M1:200



LEGENDE:

1. Überbaubare Grundstücksfläche

- Überbaubare Fläche
- Baugrenze
- Baulinie

2. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans
- Flächen für Versorgungsanlagen "Elektrizität"
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
- Stellung bauliche Anlagen (Hauptfriesrichtung)
- private Grünflächen
- Bestehende Gebäude
- Öffentliche Verkehrsflächen

3. Art der baulichen Nutzung

- WB** besonderes Wohngebiet

4. Nutzungsschablone

Hausnummer	
Bauliche Nutzung	GRZ
Tr max. & NV	FH max. & NV
Dachform	Dachneigung

Stadt Furtwangen Am Marktplatz 4 78120 Furtwangen		
Bebauungsplan "Allmendstraße / Sommerberg" Teil A : 2		
geländesch. Maßstab: Geländeschulthe	Maßstab: 1:200	
Stadt Furtwangen, 23. Juli 2019		
Beauftragter (Stadt Furtwangen): _____	Am Marktberg 1 78120 Furtwangen Tel 07723 - 9155-00 fax 07723 - 915592 info@architekturbuero-poddl-messmer.de www.architekturbuero-poddl-messmer.de	

architekturbuero poddl messmer feiler architektur

Entwurf

Bebauungsplan Allmendstraße-Sommerberg Schriftlicher Teil (Teil B)

Allgemein

Die Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für Vorhaben, die gemäß §29 BauGB die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil / Planzeichnung Nr.: A 1, den Geländeschnitten Nr.: A 2, sowie dem schriftlichen Teil Nr.: B, bestehend aus der Begründung, den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften.

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.

1. Begründung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Ausgangssituation

1.1.1 Allgemeines, Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst neben den Rössleplatz, den nördlichen Teil der Allmend- und Sommerbergstraße, sowie den südlichen Teil der Fohrenstraße. Im Plangebiet selbst, befinden sich das Gasthaus „Rössle“, sowie kleinere Gewerbebetriebe, Wohn- und Geschäftsgebäude. Für den überwiegenden Teil des Planbereichs besteht zum aktuellen Zeitpunkt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 (1) BauGB, kann in diesem unverplanten Innenbereich nur sehr bedingt Einfluss auf die bauliche Entwicklung und Gestaltung der einzelnen Gebäude und Grundstücke genommen werden.

Der zentral gelegene Stadtzentrumsbereich der nördlichen Allmendstraße weist aufgrund seiner historischen und geschlossenen Gebäudestruktur, eine erhaltenswerte Bausubstanz auf. Die Gebäude Rössleplatz 4 + 5, sowie das Gebäude Allmenstraße 15 stehen aufgrund den historischen Gegebenheiten unter Denkmalschutz. Der Erhalt des historischen Gebietsquartiers und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem zentralen Innenstadtbereich, geben Anlass für dieses Bebauungsplanverfahren.

Zur Sicherung der Bauleitplanung im Verfahrensgebiet, hat die Stadt Furtwangen nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses am 10. April 2018 für einen Teilbereich des Plangebietes eine Veränderungssperre im Sinne der §§ 14 ff. BauGB erlassen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt diese Veränderungssperre automatisch außer Kraft.

1.1.2 Lage und Struktur des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von rnd. 1,23 ha und bildet den östlichen Teil der Innenstadt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Fohren-/ sowie die Kreuzerstraße, im Osten durch das Gebiet Sommerberg, im Süden + Westen durch den Campus der Hochschule Furtwangen. Für den Abgrenzungsbereich maßgebend, ist der Lageplan/Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:500 bzw. 1:1000.

1.1.3 Bestehende Planungen – Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach, rechtsverbindlich seit 18.12.2002, weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.



Flächennutzungsplan der VVG Furtwangen-Gütenbach (unmaßstäblicher Auszug)

1.1.4 Bestehende Planungen – Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet „Allmendstraße-Sommerberg“ wird im südwestlichen bzw. südlichen Bereich teilweise durch den Bebauungsplan „Friedrichstraße-Rössleplatz“, rechtsverbindlich seit 05.01.1994 überlagert. Dieser setzt gegenüber dem Gasthaus „Rössle“ ebenfalls ein besonderes Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 fest. Zudem ist eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Das Plangebiet wird im Südosten durch den Bebauungsplan „Allmendstraße“, rechtsverbindlich seit 02.07.1965 überlagert. Hier befindet sich die Hochschule Furtwangen. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Sondergebiet sowie eine Grundflächenzahl von 0,60 und eine Baumassenzahl von 5,0 in offener Bauweise fest.

Das Plangebiet grenzt im südlichen Bereich in ca. 75 Metern Entfernung an den Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“, rechtsverbindlich seit dem 17.04.2019. Dieser Bebauungsplan setzt für die gleichnamige Gast- und Beherbergungstätte ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Restaurant & Hotel, bei einer Grundflächenzahl von 0,80 in abweichender Bauweise fest.

Bei beiden Bebauungsplänen „Allmendstraße“ und „Friedrichstraße-Rössleplatz“ betrifft dies jedoch ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen entlang des Rössleplatzes bzw. der Allmendstraße.

Hinweis: Für einen Teil des Sommer-/Dorfbergs wurde im Jahr 1955 der einfache Bebauungsplan „Sonnenberg“ aufgestellt, welcher seinerzeit jedoch keine Rechtskraft erlangte.

1.1.5 Topografie

Die Fläche des Plangebiets verfügt von Norden nach Süden über ein geringes Gefälle, nach Osten in Richtung Sommerberg steigt das Gebiet stark an.

1.1.6 Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf für den Bebauungsplan orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Zum Erhalt der vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude, wird als Art der baulichen Nutzung Gebietstypisch ein besonderes Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wurden in Anbetracht der vorhandenen Bebauung bewusst ausgeschlossen.

1.1.7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Beschränkung der maximalen First- und Traufhöhen bestimmt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen wurden größtenteils anhand der vorhandenen, geschlossenen Bebauung abgeleitet.

1.1.8 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die vorhandenen, teilweise öffentlich gewidmeten Straßenzüge. Das Verfahrensgebiet grenzt an den zentralen Busbahnhof, welcher das Ein- und Umsteigen in verschiedene Buslinien ermöglicht.

1.1.9 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende System in den Erschließungsstraßen. Das Leitungsnetz wird von dem kommunalen Versorgungsunternehmen aquavilla GmbH in Menge und Druck sichergestellt.

1.1.10 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch den örtlichen Energieanbieter, die EGT Energie GmbH über die vorhandenen Versorgungsleitungen gewährleistet.

1.1.11 Abfallentsorgung

Die Abfälle werden von den vorhandenen Organisationen beseitigt.

1.1.12 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

1.1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden nicht festgesetzt.

Furtwangen, den

Josef Herdner
Bürgermeister

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird nachfolgendes festgesetzt:

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

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

2.1.1 Besonderes Wohngebiet (WB) § 4a BauNVO

Zulässig sind nachfolgende Nutzungen gemäß § 4a (2) BauNVO:

Wohngebäude,
Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
Sonstige Gewerbebetriebe
Geschäfts- und Bürogebäude
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im besonderen Wohngebiet sind die nach § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 1 (6) Nr.: 1 BauNVO unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO

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

siehe Angaben im zeichnerischen Teil

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

siehe Angaben im zeichnerischen Teil -

Die Höhe der baulichen Anlagen ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

2.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (3) BauNVO)

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung verlangt.

2.4 Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

siehe Angaben im zeichnerischen Teil

Die Gebäude sind entsprechend der eingetragenen Hauptfirstrichtung auszurichten.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

2.6 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Oberirdische, nichtüberdachte Stellplätze, sowie Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

2.7 Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlage sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Carport oder Garage muss grundsätzlich mindestens 0,5 m betragen.

Nebengebäude bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt (z.B. Kleintierställe, Schuppen, Mülltonnenboxen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig, sofern der Mindestabstand zwischen Nebengebäude und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 0,5 m beträgt.

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.

2.8 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.

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

siehe Angaben im zeichnerischen Teil

Die im Lageplan bezeichneten Höhen beziehen sich auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe). Auf die Regelquerschnitte wird verwiesen.

3. Hinweise

3.1 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. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden. Anfallender Erdaushub sollte soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden. Überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter, kulturfähiger Unter- und Oberboden sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen, bei Landschaftsbauarbeiten oder im Wegebau nach Angabe einzusetzen. Das bei 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.*

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.

*

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

3.2 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.

3.3 Altlasten

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.

3.4 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 einer Bebauung innerhalb dieser Flächen sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

3.5 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 Schadstoff-Belastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Furtwangen, den

Josef Herdner
Bürgermeister

2. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften besteht aus dem zeichnerischen Teil (Teil A1+2) und dem schriftlichen Teil (Teil B).

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Dachform und Dachneigung sind im zeichnerischen Teil geregelt.

Für Nebenanlagen, 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 anthrazitfarbenen Tönen 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, sofern die zulässige Größe der Dachterrasse das Maß von 1/3 der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

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

Eindeckungen 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 werden aufgrund des ökologischen Mehrwerts empfohlen. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden und nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig.

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

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Hauptdachneigung von mindestens 30 ° Grad zulässig.

Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den nachfolgenden Systemskizzen grundsätzlich zulässig.

- a) Giebelständige Gaupen mit Sattel- oder Walmdach,
Sonderformen:
 - Dreiecksgaupen (nur bei Satteldach zulässig)
 - Gaupen mit einem Segmentbogendach
- b) Zwerchgiebel
- c) Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermausgaupen und Ochsenaugengaupen.

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 Mindestdachneigung von 15° aufweisen.

Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten

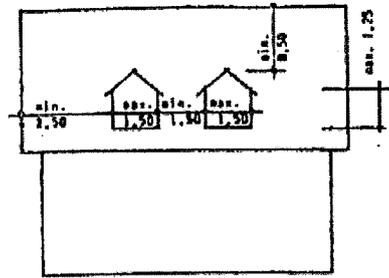
Der Anschnitt des Schleppgaupendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen

mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

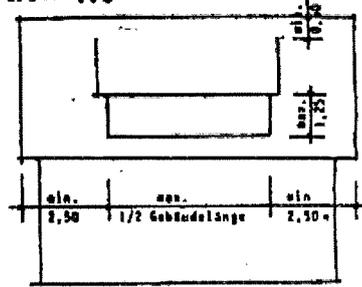
Auf die nachfolgend abgelichteten Systemschnitte wird verwiesen.

Systemschnitte zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebel

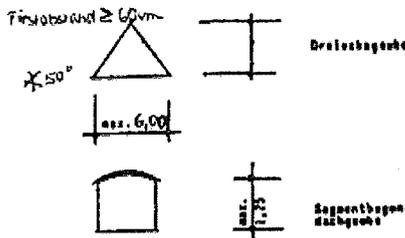
1. Giebelständige Gauben:



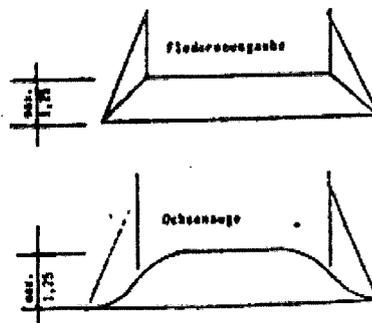
2. Schräggiebeln:



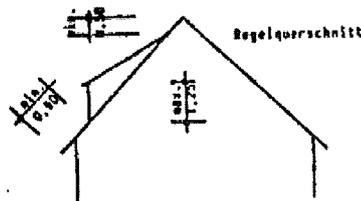
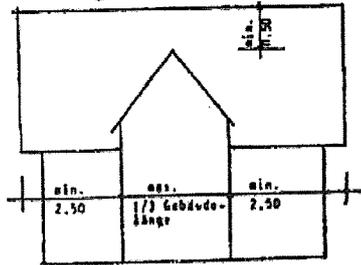
Sonderformen:



Sonderformen:



2. Zwerchgiebel



4.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5. **Balkonen, Terrassen, Loggien**

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 grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschosszone und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf maximal 1,50 Meter betragen. 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 darf 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. besondere Situation Rücksicht nehmen.

7. Äußere-/Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) 3 LBO)

Die senkrechten Wandflächen der Gebäude sind vorwiegend in Putz, in Holzschindelverkleidung, ausnahmsweise auch in rotem oder erdfarbenem, nicht weißen Klinkermauerwerk, oder im Sockelbereich mit landschaftstypischem Bruchsteinmauerwerk auszuführen. Abweichend hiervon ist für Nebengebäude wie Garagen eine Holzverschalung der senkrechten Wandflächen zulässig.

Bei der Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sollen gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt werden. Die Anlagen zur Abschirmung sind sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, zu begrünen.

8. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Bei Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Es ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

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

9. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Bei Außenantennen ist auf jedem Gebäude 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 Niederspannungseleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Für die Herstellung der notwendigen KFZ-Stellplätze gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung bzw. die Satzung über die Stellplatzablösung in der jeweils aktuellsten Fassung.

12. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (3) 2 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, 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 bei der Errichtung bzw. Änderung gegen die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften verstößt:

Furtwangen, den

Josef Herdner
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	10.04.2018
Öffentliche Bekanntmachung	18.04.2018
Auslegungsbeschluss	04.06.2019
Öffentliche Bekanntmachung	xx.xx.2019
Öffentliche Auslegung	xx.xx.2019
Satzungsbeschluss	xx.xx.2019
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften	xx.xx.2019

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Furtwangen, den

Josef Herdner
Bürgermeister