

---

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**

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

Das Plangebiet ist gemäß § 6 BauNVO i.V.m § 1 (5) BauNVO in verschiedene Mischgebiete (MI) mit unterschiedlichen Nutzungen untergliedert. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen kann der Planzeichnung entnommen werden. Folgende Nutzungen sind generell zulässig, nur als Ausnahme zulässig bzw. komplett unzulässig:

**1.1 Mischgebiet (MI Nr.: 1)**

Im Mischgebiet Nr.: 1 sind nach § 1 (7) Nr.: 1 BauNVO generell zulässig:

- Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Mischgebiet Nr. 1 können gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden

- Einzelhandelsbetriebe; - Schank- und Speisewirtschaften;
- Gartenbaubetriebe

Nach § 1 (7) Nr.: 2 BauNVO sind nicht zulässig

- Tankstellen; -Vergnügungsstätten

**1.2 Mischgebiet (MI Nr.: 2)**

Im Mischgebiet Nr.: 2 sind nach § 1 (7) Nr.: 1 BauNVO generell zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Im Mischgebiet Nr. 2 können gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden:

- Wohn- und Geschäftsgebäude; Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nach § 1 (7) Nr.: 2 BauNVO sind nicht zulässig

- Bürogebäude; -sonstige Gewerbebetriebe; -Gartenbaubetriebe; -Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe -Vergnügungsstätten;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

## Stadt Furtwangen im Schwarzwald

### Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

---

#### 1.3 Mischgebiet (MI Nr.: 3)

Im Mischgebiet Nr.: 3 sind nach § 1 (7) Nr.: 1 BauNVO generell zulässig:  
-Wohngebäude; -Anlagen für sportliche Zwecke

Im Mischgebiet Nr. 3 können gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden:  
-Geschäftsgebäude; - sonstige Gewerbebetriebe;  
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
-Schank- und Speisewirtschaften

Nach § 1 (7) Nr.: 2 BauNVO sind nicht zulässig

-Bürogebäude; -Gartenbaubetriebe; -Tankstellen; -Einzelhandelsbetriebe;  
-Vergnügungsstätten; -Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### 1.4 Mischgebiet (MI Nrn.: 4 und 5)

In den Mischgebieten Nrn.: 4 und 5 sind nach § 1 (7) Nr.: 1 BauNVO zulässig:

-Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude; -sonstige Gewerbebetriebe;  
-Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

In den Mischgebieten Nrn.: 4 und 5 können gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden:

-Einzelhandelsbetriebe; Gartenbaubetriebe; -Schank- und Speisewirtschaften;  
-Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nach § 1 (7) Nr.: 2 BauNVO sind nicht zulässig

-Tankstellen; -Vergnügungsstätten

## Stadt Furtwangen im Schwarzwald

### Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

---

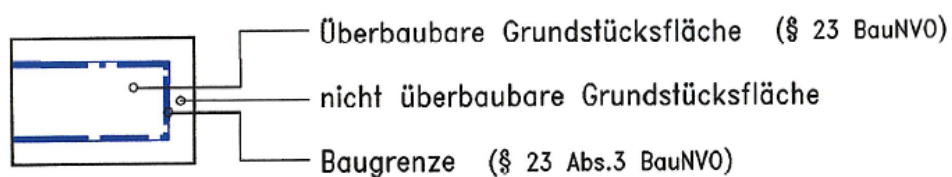
#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag. Bei kleineren Baufestsetzungen kann dieser Höchstwert ggf. nicht erreicht werden.
- 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird in der jeweiligen Nutzungsschablone über maximale First- und Traufhöhen über NN geregelt. 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.

Hinweis: Bei den bestehenden Gebäuden wurden die tatsächlich vorhandenen First-, Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhen bzw. OK Attika aufgenommen. Diese Bestandsdaten wurden nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt. Gültigkeit haben wie bereits unter Nr.: 2.1. erwähnt, lediglich die First- und Traufhöhen bzw. die OK Attika in der jeweiligen Nutzungsschablone. Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird demnach nicht festgesetzt.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

- 3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgelegt.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen bestimmt/begrenzt.



- 3.3 Oberirdische, nichtüberdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Garagen, Tiefgaragen, Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Von der Kreisstraße K 5732 ist ein Schutzstreifen in einer Breite von 7,00 Metern gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

## Stadt Furtwangen im Schwarzwald

### Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

---

#### 4. Stellung und Höhenanlage baulicher Anlagen § 9 BauGB

##### 4.1 Firstrichtung

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind; soweit eingetragen, bindend.

#### 5. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.

#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück Flst. Nr.: 675/8 sind in östlicher Richtung mit einem undurchsichtigen Sichtschutz in Form eines Bewuchses oder eines Holzzaunes aus heimischen Gehölzen zu versehen. Der Sichtschutz hat eine Mindesthöhe von 1,50 Meter aufzuweisen, die maximal zulässige Höhe wird auf 2,00 Meter gemessen ab natürlichem Gelände beschränkt.

##### *Beläge von Stellplätzen:*

private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drain-pflaster) herzustellen.

##### *Artenschutzmaßnahme:*

Vor Abbruch der Gebäude ist eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erforderlich. Bei Bestätigung der Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungsstätten und Ruhestätten sind vor Abbruch des Gebäudes Ausweichquartiere und Nisthilfen sicherzustellen.

##### *Zisternen*

Aufgrund des ökologischen Mehrwertes, wird auf den Baugrundstücken zur Sammlung von Regenwasser von den Dachflächen, die Herstellung einer kombinierten Zisterne mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) empfohlen.

##### *Solaranlagen*

Aufgrund des ökologischen Mehrwertes, wird die Erstellung von Solar- bzw. PV-Anlagen empfohlen.

## Stadt Furtwangen im Schwarzwald

### Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

---

#### 7. **Ökologische Vorschriften (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)**

Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke:

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

Furtwangen im Schwarzwald,

Bürgermeister

Josef Herdner