

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Neukirch - Hausmatte-Röbleplatz“

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- B. Satzung über örtliche Bauvorschriften
- C. Hinweise
- D. Pflanzliste

TEXTTEIL – Satzungsbeschluss

Planstand 20.05.2021

Stadt Furtwangen
Amt für Planen-Bauen-Technik
Marktplatz 4
78120 Furtwangen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl.I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I.S. 1057 ff)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 5 BauGB)

A.3.1.1 *Allgemeines Wohngebiet* (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.3.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

5. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen
6. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Absatz3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.3.1.3 Sondergebiet für Freizeit und Kultur (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind zweckgebundene Einrichtungen für Freizeit und Kultur, wie z.B. Veranstaltungsräumlichkeiten, Veranstaltungs-/Festplatz, Bushaltestelle mit Wartehäuschen, E-Tankstelle, Spielplatz, Informationstafeln etc.

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und § 1 (7), §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen.

A.3.2.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

A.3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeinschrieb beschränkt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch

- die maximale Firsthöhe des Gebäudes (FH) bei Sattel- oder Krüppelwalmdächern
- die maximale Traufhöhe (TH) bei Sattel- oder Krüppelwalmdächern
- die maximale Oberkante (OK) bei Flachdächern.

Die maximale Firsthöhe bzw. die maximale Oberkante Attika (bei Flachdächern) wird gemessen zwischen festgesetzter Bezugs- bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe beziehungsweise auf die Oberkante RFB EG.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt wird gemessen an der Bergseite in der Mitte des Gebäudes, ausgehend vom natürlichen Gelände. Die zulässige Traufhöhe darf durch Zwerchgiebel um 1,50 Meter bis zu 1/3 der Trauflänge überschritten werden (siehe hierzu auch Ziff. B.1.3).

Eine Überschreitung der festgesetzten Bezugshöhe bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu 0,25 Meter kann als Ausnahme zugelassen werden. Eine Unterschreitung der festgesetzten Bezugshöhe bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe ist allgemein zulässig.

Technische Aufbauten dürfen die maximale Firsthöhe bzw. Oberkante Flachdach um 0,50 m überschreiten.

A.3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Tiefgaragen und deren Einfahrtsbauwerke, überschritten werden. Sie darf ebenfalls um Terrassen und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden. Dachüberstände sind bis zu 0,50 m über die Baugrenze/Baulinie zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen/Baulinien durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), sowie An- und Vorbauten für Wohn- und Lagerzwecke kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als 5,0 Meter sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze/Baulinie hinausragen.

A.3.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Im Bereich der Einmündungen zur Kreisstraße K5752/Hauptstraße sind die nach RAST vorgeschriebenen Sichtfelder (von 3,50 m Tiefe ab Straßenkante und 70 m Länge ab Zufahrtsachse) von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gem. §§ 14 u. 23 BauNVO sowie Garagen, Carports und Zaunanlagen.

A.3.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise, im WA 1, 2 und MI 1 Gebiet sind gemäß Planeinschrieb Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 3 sind Doppelhäuser zulässig.

A.3.5 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

-siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Die Stellung der Gebäude sind bei Sattel- und Krüppelwalmdächern entsprechend der eingetragenen Hauptfirstrichtung auszurichten. Eine Abweichung um bis zu 3° kann als Ausnahme zugelassen werden.

Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.3.6 Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garage, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12,14, 21a BauNVO)

Oberirdische, nichtüberdachte KFZ-Autoabstellplätze, Fahrradstellplätze, sowie Tiefgaragen 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.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlage sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (im Lageplan als „Ga“ bezeichnet). Abweichend hiervon ist pro Hausgrundstück jeweils ein untergeordnetes Garten- oder Gewächshaus mit einer Grundfläche von max. 8,00m² allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Weitergehende Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen als Ausnahme zugelassen werden. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden.

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.

A.3.7 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**A.3.7.1 Gemeinbedarfsfläche 1 (§ 11 BauNVO)**

Zulässig sind eine Pfarrkirche mit Kirchturm, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Nebenanlagen, sowie Friedhof mit allen notwendigen Einrichtungen.

A.3.7.2 Gemeinbedarfsfläche 2 (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Verwaltungsgebäude mit öffentlicher Bücherei, Betriebsleiter- bzw. Lehrerwohnung, Kindergarten mit anschließendem Mehrzweckhallentrakt, Schule, Feuerwehrhaus und mit allen diesen Zwecken dienenden Einrichtungen.

A.3.8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Darstellung der Aufteilung von Verkehrsflächen dient als Richtlinie für die Ausführung.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (-Fußgängerbereich-) sind als Fußweg festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (-Parkplatz-) sind als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

A.3.9 Versorgungsfläche (§ 9 (1) 12 BauGB)

Fläche für Wasser, Abwasser, Elektrizität (siehe Planeinschrieb)

A.3.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private und öffentliche Grünflächen (siehe Planeinschrieb)

Bauliche Anlagen sind in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig, soweit sie nicht der freiraumplanerischen Gestaltung und Funktion, z.B. Fußwege, Sitzbänke, Einrichtungen zur Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser dienen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, sowie Stellplätze unzulässig.

A.3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**A.3.11.1 Beläge von Stellplätzen**

private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen.

A.3.11.2 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.

A.3.11.3 Zisternen

Aufgrund des ökologischen Mehrwertes, gilt bei einer Neuerrichtung von Hauptgebäuden auf Grundstücken innerhalb des Verfahrensgebietes folgende Bestimmung: Sämtliches Regen-, Dach- und Oberflächenwasser, das unbehandelt abgeleitet werden darf, ist über Retentionszisternen dem Regenwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 3,0 cbm herzustellen. Der maximale Drosselabfluss („Überlauf“) der Zisterne darf maximal 0,2 l/s betragen. Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden. Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen. Der Überlauf von Zisternen darf nicht unterirdisch versickert werden.

A.3.11.4 Solaranlagen

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

A.3.11.5 Niederschlagswasserbehandlung/-beseitigung

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/Rückhaltung möglich.

A.3.11.6 Begrenzung der Baufeldräumung

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind Rodungen von Gehölzen auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

A.3.12 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind zur Gewährleistung der inneren Erschließung des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

gr1, fr1, lr1 zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger

gr2, fr2, lr2 zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

Hinweis: Für/Auf Flächen für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, gilt ein Bauverbot, sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, sofern das jeweilige Recht beeinträchtigt wird.

A.3.13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**A.3.13.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Einzelbaum**

Bei Anpflanzungen von Einzelbäumen im Planungsgebiet sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Furtwangen zu verwenden. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) und der Naturräumliche Region Nr. 154 Südöstlicher Schwarzwald stammen.

Die beigegefügte Pflanzliste gibt Hinweise auf eine Artenauswahl. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Der in der Planzeichnung ausgewiesene Standort kann um bis zu 3,00 m differieren. Die Anzahl ist bindend.

A.3.13.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Dachbegrünung

Für extensive Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mind. 10 cm vorzusehen. Bei Belegung der Flachdächer mit PV-Anlagen oder Solarmodulen kann die Begrünung um die entsprechenden Flächen reduziert werden.

A.3.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 11, 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton). Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

Furtwangen den, 16. Juni 2021

Josef Herdner
Bürgermeister

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Neukirch-Hausmatte-Rössleplatz"

Für den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 bzw. 1:1000 maßgebend.

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude – gemäß Planeintrag.

Die Dachneigung der Sattel- und Krüppelwalmdächer hat den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zu entsprechen. Untergeordnete An- und Vorbauten können im gesamten Plangebiet auch mit Flachdach ausgeführt werden.

Eine Abweichung der festgesetzten Dachneigung von + - 2° Grad kann als Ausnahme zugelassen werden. Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch abweichende Dachformen/Dachneigungen zulässig.

B.1.2 Dacheindeckung/Dachterrassen/Dacheinschnitte

Satteldächer /Krüppelwalmdächer

Bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern sind Ziegel und Betondachsteine in Rot- und Brauntönen, wie auch Grau bis Anthrazittönen zulässig. Bei Doppelhäusern ist die Farbe und Material der Dacheindeckung gleich auszuführen. Glänzende bzw. blendende Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern.

Flachdächer:

Flachdächer der Hauptgebäude sind, soweit zulässig, bis auf begehbare Dachterrassen und untergeordnete Bauteile wie Simse, Erker etc. extensiv zu begrünen. Bei Belegung der Flachdächer mit PV-Anlagen oder Solarmodulen kann die Begrünung um die entsprechenden Flächen reduziert werden.

Dachterrassen:

Dachterrassenflächen sind nur als Ausnahme zulässig. Die Größe der Dachterrasse darf das Maß von 1/3 der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind nur als Ausnahme zulässig.

B.1.3 Zulässige Dachaufbauten und Zwerchgiebel

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 nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30° zulässig.

Folgende Dachaufbauten sind entsprechend beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

- a) Giebelständige Gaupen mit Sattel- und Walmdach
Sonderformen:
 - Dreiecksgaupen (nur bei Satteldach zulässig)
 - Gaupen mit einem Segmentbodendach

- b) Zwerchgiebel

- c) Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen

d) Allgemeine Bestimmungen:

- 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)
- Im Übrigen wird auf die beiliegende Skizze verwiesen.

Giebelständige Gaupen:

Die giebelständigen Gaupen einschließlich der Dreiecksgaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen und muss im Hauptfirst liegen.

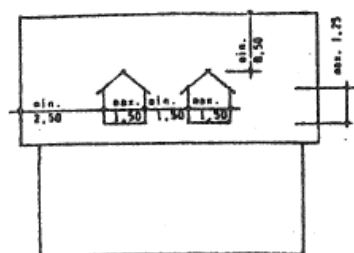
Zwerggiebel

Zwerggiebel dürfen in ihrer Länge ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Anschnitt des Zwerggiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Das Zwerggiebeldach muss die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und in derselben Farbe. Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

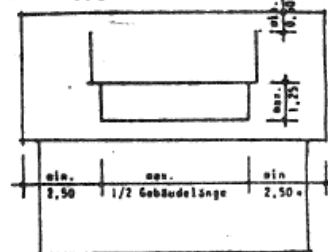
Schleppgaupen

Die Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen. Die Einzellänge von Schleppgaupen 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. Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

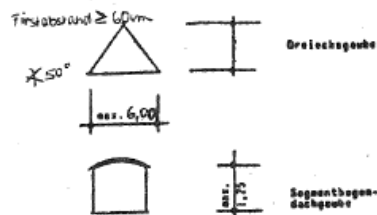
1. Giebelständige Gaupen:



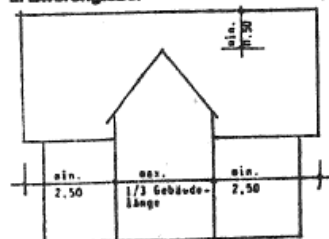
2. Schleppgaupen



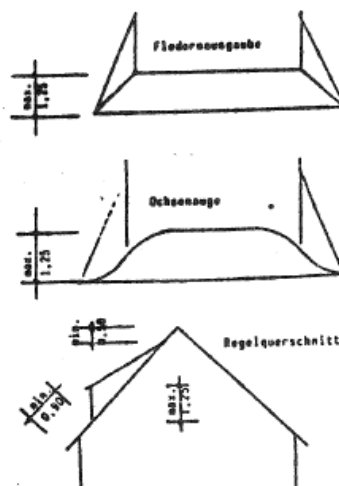
Sonderformen:



2. Zwerggiebel



Sonderformen:



B.1.4 FassadengestaltungHauptgebäude:

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Sonnenkollektoren müssen sich gestalterische integrieren.

Tiefgarage:

Die über das Gelände hinausragenden Tiefgaragenwände sind zu begrünen. Siehe Pflanzgebote.

Außenbeleuchtungen:

Bei Außenbeleuchtungen ist auf eine insektenfreundliche Gestaltung (LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit langwelligem gelblichem Lichtspektrum) auch bezüglich der Gehäuse (vermeiden von Fallen) zu achten und die Abstrahlung der Beleuchtung in den Landschaftsraum ist zu vermeiden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen.

Ausschluss von Blendwirkung

Von Dachaufbauten, wie z.B. Solaranlagen, oder Fassadenverkleidungen aus Glas oder Metall, dürfen keine Blendwirkungen ausgehen, die den Verkehr auf der Kreisstraße 5752/Hauptstraße gefährden können. Bei Feststellung einer solchen Gefährdung wird der Rückbau oder eine Nachbesserung durch die Straßenbaubehörde des Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis angeordnet.

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen und Schilder sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtfläche von 2,00 m² zulässig. Sie sind an der Fassade im Bereich des Erdgeschosses anzubringen. Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laser- und Blinkwerbung, sowie Werbeanlagen auf Dächern sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**B.3.1 Unbebaute Grundstücke**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, sind nicht zulässig. Klassische Steingärten sind, sofern sie eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen und wasserdurchlässig hergestellt wurden, hiervon nicht betroffen. Es wird empfohlen, mindestens 40% der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche -ohne Steinbelag- anzulegen.

Zu den Nachbargrundstücken hin darf im Abstand von bis zu 1,00 m der natürliche Geländeverlauf bei Auffüllungen und Abgrabungen nicht verändert werden.

B.3.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Ausnahmen für Behindertenparkplätze sind zugelassen. Die befestigten Grundstücks-/Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

B.3.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf die Höhe von 1,80 m nicht übersteigen. Es ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen. Auf den Gemeinbedarfsflächen und im Sondergebiet für Freizeit und Kultur sind für Einfriedungen auch abweichende Materialien und Maße zulässig.

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

B.3.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

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

B.3.5 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.

B.4 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben“

B.5 Abstandsflächen (§ 74 (1) 7 LBO)

Gemäß § 74 (1) 7 LBP können – abweichend von § 5 und 6 LBO – geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen werden.

B.6 Ökologische Vorschriften (§ 74 (3) 1 LBO)**B.6.1 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, den 16. Juni 2021

Josef Herdner
Bürgermeister

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Kulturdenkmäler

Im Plangebiet befindet sich gem. §2 Denkmalschutzgesetz folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmal):

Pfarrkirche St. Andreas Neukirch, Flst. Nr.: 24, Schulstraße 3

Die Katholische Pfarrkirche St. Andreas in Neukirch ist eine Chorturmkirche mit flachgedecktem Saal. Ältester Teil der Kirche ist der Turm mit dem in ihn integrierten Chor, 1425 erbaut. Kirchenraum 1727 erneuert.

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (archäologische Kulturdenkmale) nach §2 Denkmalschutzgesetz:

Mittelalterliche und neuzeitliche Kirche St. Andreas mit Friedhof, Flst. Nrn.: 24, 24/1

Das vorbezeichnete Objekt wurde gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die /den Planzeichnung/Lageplan übernommen. Die Erhaltung des Kulturdenkmals in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals ist das Landesamt für Denkmalpflege zu konsultieren und eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

C.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

C.4 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C.5 Baugrund und Geotechnik

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Ausweislich der Aussage des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis). Dieses wird lokal von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, ist zu rechnen.

C.6 Allgemeine Empfehlungen

Licht- und Lüftungsschächte am Haus sollten durch bauliche Maßnahmen (z.B. Abdeckung mittels feinmaschigem Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen, Höhe der Schächte ca. 15cm über dem Boden) als Fallen für Kleintiere entschärft werden.

An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.

C.7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

C.8 Baufeldbereinigung

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind Rodungen von Gehölzen auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

C.9 Baumstandorte

Das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1 – Einzelpflanzgebote gemäß Planeintrag-

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Feldahorn	Acer campestre	II. Ordnung
Linde	(Tilia cordata)	I. Ordnung
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	I. Ordnung
Hänge-Birke	Betula pendula	I. Ordnung
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	
Faulbaum	Frangula alnus	
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)	
Zitterpappel	Populus tremula	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	Prunus avium	II. Ordnung
Echte Hunds-Rose	Rosa canina	
Mehlbeere	(Sorbus aria)	
Sal-Weide	Salix caprea	II. Ordnung
Bruch-Weide	Salix fragilis	II. Ordnung
Fahl-Weide	Salix rubens	II. Ordnung
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	
Vogelbeere (Eberesche)	Sorbus aucuparia	II. Ordnung

* Bäume I. Ordnung: Großbäume, 20 bis 30 m

Bäume II. Ordnung: Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m

D.2 Pflanzenliste 2**Dachbegrünung****Geeignete Kräuter:**

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Furtwangen bestätigt:

Furtwangen, den 16. Juni 2021

Josef Herdner

Bürgermeister