

---

## Schriftlicher Teil zur Außenbereichssatzung „Gewann Schnabelstal“

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S 313) mit Wortlaut vom 01.08.2019.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098) m.W.v. 12.12.2020.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Vorhaben auf Grundstücken innerhalb des Abgrenzungsgebietes, die Wohnzwecken oder kleineren (nicht störenden) Handwerks- und Gewerbebetrieben der Land- oder Forstwirtschaft dienen, kann nach § 35 (6) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen. Gemäß § 9 (1) BauGB sind bei Vorhaben innerhalb des Abgrenzungsgebietes zusätzlich nachfolgende Bestimmungen zu beachten.

Sonstige Handwerks- und Gewerbebetriebe die nicht der Land- oder Fortwirtschaft dienen, störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, sowie Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet unzulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Errichtung von zusätzlichen Hauptgebäuden im Plangebiet ist nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen Fläche zulässig.

## III. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird durch den Abgrenzungslageplan im Maßstab 1:1500 begrenzt.

### 1. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform, Dachneigung

Als Dachform ist das Satteldach, Walm- bzw, Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25 ° und 45° Grad zulässig, je Gebäude ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung vorzusehen. Für Garagen, Carport, sonstige Nebengebäude und untergeordnete An-/Vorbauten sind auch abweichende Dachformen/Dachneigungen zulässig.

### 1.2 Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf maximal  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge; und Zwerchgiebel auf maximal  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge beschränkt. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Anschnitt des Gaupen-/Zwerchgiebeldaches muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Dachaufbauten sind einstöckig auszuführen.

### 1.3 Fassadengestaltung und Dacheindeckung

Die Gestaltung der Fassaden hat in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z.B. Holz, Putz, Naturstein u.ä. zu erfolgen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat in blendfreien Ton- oder Zementziegeln, Naturschiefer oder Holzschindeln zu erfolgen.

### 1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,00 m<sup>2</sup> zulässig. Ihre Zulässigkeit ist auf die Eingangsseite des Gebäudes/Grundstücks begrenzt. Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Bewegende Werbeanlagen, Lichtwerbung in Form von Laufwechsel oder Blinklicht, transparente Schilder, Fahnenwerbung, sowie selbstleuchtende Automatenanlagen sind nicht zulässig.

## **2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

### 2.1 Gestaltung der privaten Grundstücke

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind grundsätzlich von Bodenverdichtungen und Versiegelungen frei zu halten.

Die Flächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze, die der inneren Erschließung dienen, sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen. Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege sowie Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z. B. Rasengittersteine, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) inkl. wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen, soweit eine Verunreinigung mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist.

### 2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus einheimischen Gehölzen oder naturbelassene Holzzäune zulässig. Gebietsfremde Nadelgehölze (z.B. Thuja-Hecken) sind ausgeschlossen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 1,60 Meter nicht übersteigen.

### **3.Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Es wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) mit über 35,00m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,50 Stellplätze je Wohnung erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

## **IV. Allgemeine Hinweise**

### **1.Naturschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine FFH-Mähwiese, sowie eine Biotopfläche. Bei Eingriffen in diese Flächen ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises eine Befreiung zu beantragen. Die naturschutzrechtliche Befreiung ist zusammen mit der Einreichung der Einzelbauanträge zu beantragen. Ein entsprechender Ausgleich ist jeweils im Rahmen der Einzelbauanträge durch den Antragssteller nachzuweisen. Grundsätzlich sind Eingriffe möglichst gering zu halten. Die nicht von Bauvorhaben

betroffenen Restflächen der FFH-Mähwiese bzw. Biotopfläche sind als solche zu erhalten. Bei Bauvorhaben außerhalb der geschützten FFH-Mähwiese und des geschützten Biotops sind ebenfalls entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt im Rahmen des Bauantrages festzulegen. Die untere Naturschutzbehörde ist daher auch bei Bauanträgen außerhalb dieser geschützten Bereiche anzuhören.

Allgemein gilt, Eingriffe durch Bauvorhaben in die Schutzgüter Boden, Vegetation und Landschaft sind entsprechend auszugleichen. Bei einer zusätzlichen Bodenversiegelung über 200m<sup>2</sup> sind gemäß dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz dabei auch die Vorgaben zum Bodenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich hat vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden zu erfolgen. Der tatsächliche Ausgleichsbedarf wird bei Einreichung eines Bauantrags im Einzelnen festgelegt.

Bei Eingriffen in Gehölze sind grundsätzlich artenschutzrechtliche Belange gemäß BNatSchG zu beachten. So sind Eingriffe u. a. vorsorglich außerhalb der möglichen Fortpflanzungszeit von Brutvögeln zu planen und durchzuführen.

## **2. Altlastenflächen**

Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenverzeichnis der Stadt Furtwangen folgende Flächen: -Flst. Nrn.: 719/2 + 719/1 Dreherei Kreuz, Eisen-, Blech- und Metallwaren, Flächen-Nr.: 2490

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 Umwelt, Wasser und Bodenschutz umgehend zu benachrichtigen.

## **3. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Haupteerschließungsstraße „Im Schnabelstal“. Der Straßenzug wurde mittels Bescheid vom 24.01.1963 als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet.

## **4. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der dem Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis, Dioritporphyrit). Die Festgesteine werden im Hangbereich von Hangschutt, im Talbereich von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, sowie mit einem Oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Widerbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenwerten, zu Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zu Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997- bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **5. Planvorlagen**

Bei Bauanträgen im Verfahrensgebiet sind Nebenanlagen, Zufahrten bzw. Stellplätze als solche darzustellen. Den Antragsformularen ist ggf. ein Maßnahmenkonzept zum Eingriffsausgleich beizufügen.

Furtwangen im Schwarzwald, den 19.01.2022

**Verfahrensvermerke zur Außenbereichssatzung „Gewann Schnabelstal“**

<b>Aufstellungsbeschluss mit Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b>	15.06.2021
Öffentliche Bekanntmachung im Bregtalkurier Nr. 25 vom/am	25.06.2021
Öffentliche Auslegung im Zeitraum von/bis	01.07.2021 bis 02.08.2021
<b>Abwägung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung</b>	14.09.2021
Öffentliche Bekanntmachung im Bregtalkurier Nr.38 vom/am	22.09.2021
Erneute Öffentliche Auslegung im Zeitraum von/bis	30.09.2021 bis 02.11.2021
<b>Abwägung und Satzungsbeschluss</b>	18.01.2022

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Außenbereichssatzung sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Furtwangen übereinstimmen.

Furtwangen, den 19.01.2022

Josef Herdner  
Bürgermeister

**Rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung am** \_\_\_\_\_