

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 11

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im WA1 und WA2 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2 Im WA1 und WA2 sind ausnahmsweise zulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.1.3 Im WA1 und WA2 sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, -Gartenbaubetriebe, -Tankstellen.

1.1.2 Besonderes Wohngebiet (WB1+2) (§4a BauNVO)

1.1.2.1 Im WB1 und WB2 sind allgemein zulässig:

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

1.1.2.2 Im WB1 und WB2 sind ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.2.3 Im WB1 und WB2 sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten inkl. Nutzungen in Form von Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen,

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 11

- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen.
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, -Tankstellen.

1.1.3 **Sondergebiet (SO1 und SO2 Hochschule) (§11 BauNVO)**

Im Sondergebiet Hochschule sind zulässig:

- Instituts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, -Hörsaal- und Seminarraumgebäude,
- Bibliotheken, -Werkstätten, -Ausstellungsgebäude, -Mensa, Museum, sowie
- Garagen, Carports und Stellplätze.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind als Ausnahme zulässig.

1.1.4 **Flächen für den Gemeinbedarf §9 Abs.1 Nr.5 BauGB)**

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ sind zulässig:

- Kirchliche Gebäude und kirchliche Einrichtungen, Kirchengemeinde- und Pfarrhaus, Pfarrbüro, sowie alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Küchen, Bibliotheken, Abstell- und Sanitärräume), sowie Garagen, Stellplätze und Carports.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen (FH).

1.3 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 1.3.1 Als maximale Firsthöhen (FH) bzw. Oberkante Attika (bei Flachdächern) der Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.
- 1.3.2 Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe bzw. Oberkante Attika gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
- 1.3.3 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante Attika wird im Plangebiet auf Meter über Normalnull (m ü. NN) bezogen.

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Im Plangebiet dürfen Baugrenzen durch Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc.) ausnahmsweise bis maximal 5,0 m Länge und bis maximal 1,5 m Tiefe überschritten werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile die Hälfte der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- 1.4.2 Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu 0,5 m zulässig.
- 1.4.3 Hinweis: Im Sondergebiet (SO1 und SO2 Hochschule) und auf den Flächen für Gemeinbedarf (Gemeinbedarfsfläche Kirche) sind keine Baugrenzen vorgegeben.

1.5 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- 1.5.1 Die für die jeweiligen Baufenster festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Geringfügige Abweichungen von bis zu +/- 5°Grad von der festgesetzten Hauptfirstrichtung können als Ausnahme zugelassen werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 11

- 1.5.2 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports.
- 1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und außerhalb der dafür ausgewiesenen Zonen nur als Ausnahme zulässig.
- 1.6.2 Oberirdische, nichtüberdachte Kfz-Stellplätze und offene Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.6.3 Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt (z. B. Kleintierställe, Schuppen) sind auch außerhalb der Baufenster und den dafür festgesetzten Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen.
- 1.6.4 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen nur als Ausnahme zulässig.
- 1.6.5 Der Mindestabstand zwischen Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude und öffentlicher Verkehrsfläche (Fahrbahn) beträgt 2,50 Meter. In begründeten Fällen sind Unterschreitungen dieses Abstands als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zulässig.
- 1.7 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind mindestens 80% der Flächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind innerhalb der privaten Grünflächen nur als Ausnahme zulässig. Ein Hineinragen von untergeordneten Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc.) in private Grünflächen kann als Ausnahme bis maximal 5,0 m Länge und bis maximal 1,5 m Tiefe zugelassen werden, sofern der Anteil der in die Grünfläche hineinragende Gebäudeteile die Hälfte der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Wege sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.
- 1.8 Flächen für Wasserwirtschaft** (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)
- 1.8.1 Gemäß Planeintrag ist das bestehende Gewässer „Breg“ als Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Zur „Breg“ ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen von 5,00 Metern Breite freizuhalten.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Auf standortgerechtes Material ist zu achten.
- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 11

- 1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulicharm).
- 1.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
- 1.10.1 Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum gemäß beigefügter Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Bestehende Bäume und festgesetzte Baumstandorte können angerechnet werden.
- 1.10.2 Die gemäß Planeintrag festgesetzten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß beigefügter Pflanzliste (siehe Anlage) zu ersetzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens bis zur Baufertigstellung vorgenommen werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer und Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Im Plangebiet allgemein zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Krüppelwalmdächer sind im Plangebiet erst ab einer Dachneigung von 40° Grad zulässig.
- 2.1.2 Im Sondergebiet Hochschule SO2 sind zusätzlich extensiv begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° Grad sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratschicht 15 cm).
- 2.1.3 Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer der Hauptgebäude sind im Plangebiet mit mindestens 0,20 Meter Dachüberstand an Giebel- und Traufseite auszuführen.
- 2.1.4 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind unabhängig von der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes in Sattel-, Walm- oder Pultdachausführung, sowie als extensiv begrüntes Flachdach zulässig. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit Dachneigung von 0° - 15° Grad sind ab einer Dachfläche von 15 m² extensiv zu begrünen.
- 2.1.5 Als Dacheindeckung sind rote bis braune sowie graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.
- 2.1.6 Die Gestaltung der Fassaden hat in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z. B. Holz, Putz, Naturstein u. ä. zu erfolgen.
- 2.1.7 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien (mit Ausnahme von Solar/Photovoltaik) sowie Metall- und Kunststoffeindeckungen sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

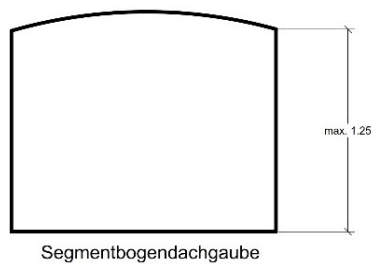
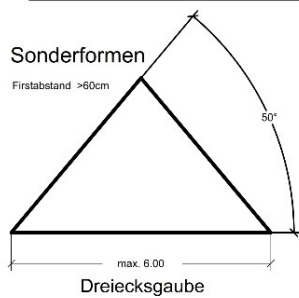
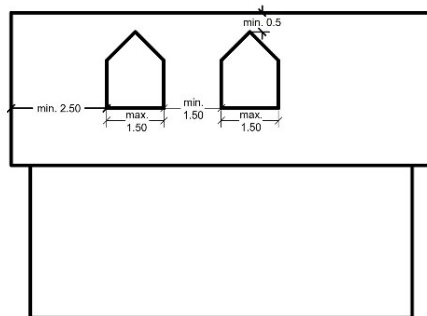
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 11

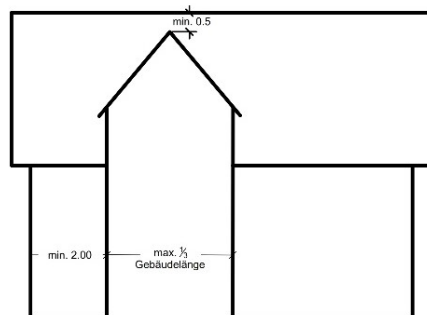
- 2.1.8 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind reflektionsarm auszubilden.
- 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)**
- 2.2.1 Freistehende Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils 2 m² zulässig. In der Summe dürfen sie jedoch 5% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die realisierte Traufhöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) sowie in den Himmel abstrahlende Werbung (Laserwerbung, Skybeamer u. ä.) sind unzulässig.
- 2.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 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 einstöckig/einreihig auszuführen und erst ab einer Hauptdachneigung von mindestens 30° zulässig. Geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen zu Dachaufbauten und Zwerchgiebel können im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen als Ausnahme zugelassen werden.
- Folgende Dachaufbauten sind entsprechend beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:
- Giebelständige Gaupen, sowie Sonderformen in der Form von Dreiecksgaupen und Gaupen mit einem Segmentbodendach
 - Zwerchgiebel
 - Schleppegaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen
- 2.3.1 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.
- 2.3.2 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 Systemskizze verwiesen.
- 2.3.3 Die giebelständigen Gaupen einschließlich der Dreiecksgauben 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.
- 2.3.4 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 in derselben Farbe. Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

2.3.5 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 Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

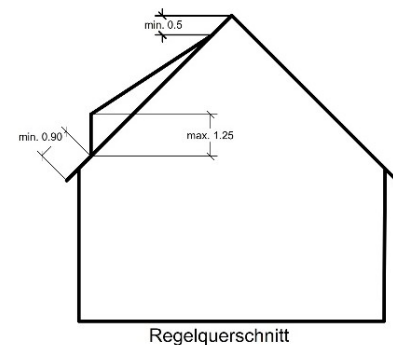
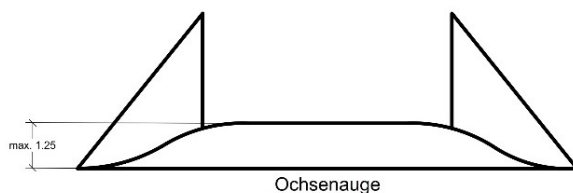
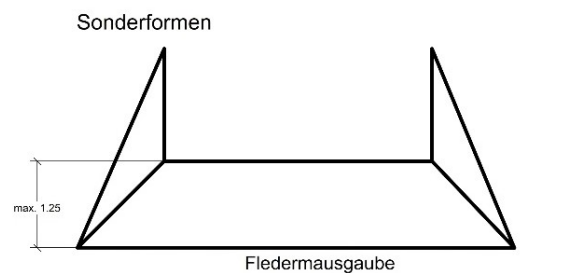
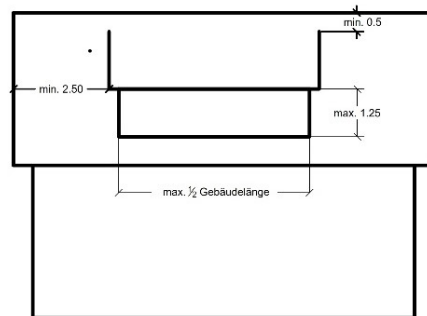
1. Giebelständige Gauben



2. Zwerchgiebel



3. Schleppgauben



Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 11

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.5 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen oder als naturbelassene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 Meter zulässig.
- 2.5.2 Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 1,00 Meter zur Straße aufweisen. Auf dieser Grundstücksfläche muss die Ablagerung von Schnee möglich sein.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§74 (2) Nr.2 LBO)

Für die Herstellung der notwendigen Kfz-Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen in der aktuellen Fassung.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG innerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres, nicht zulässig. Bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden ist der Artenschutz zu beachten. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten in diesen Fällen erforderlich.

3.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.3 Kulturdenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Kulturdenkmäler (Bau- und Kunstdenkmal) nach §2 Denkmalschutzgesetz. Die Erhaltung der Kulturdenkmäler 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. Folgende denkmalgeschützte Objekte, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden, befinden sich im Plangebiet:

Baumannstraße 33 und 35 – Flst.Nr.: 295

Evangelische Kirche und Pfarrhaus, als Ensemble geplant; Saalkirche, giebelständig zur Baumannstraße ausgerichtet, über dem Ostgiebel ein ins Achteck übergeführter Dachstuhl mit Spitzhelm, Ostgiebel mit Halbwalmdach über niedrigerer polygonaler Westapsis mit seitlichem Sakristeianbau, Sockelgeschoss in rustizier-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 11

tem Quadermauerwerk, Obergeschoss verputzt, nach Osten holzverschindelt, Gliederungen und Rahmungen in Werkstein, innen Hoztonne über Zierdachwerkgesperre, Grundsteinlegung 10.6.1900, Weihe 20.9.1901; das Pfarrhaus ein über Kellersockel zweigeschossige Bau, zur Straße mit breitem, leicht vortretendem Risalit und polygonalem Eckturm seitlich Windfang mit vorgelagerter Freitreppe, Variationen von Walm-, Halbwalmdach- und Satteldachformen, die Außenwände, wie bei der Kirche in rustiziertem Quadermauerwerk, nur unter der Traufe umlaufend ein schmaler verputzter Streifen abgesetzt, der Risalitgiebel mit Zierfachwerk und Halbwalmdach, am Eckturm zwei Inschrifttafeln, nach Plänen des Furtwanger Bauunternehmers Karl Winterhalder errichtet 1904.

Gerwigstraße 19 – Flst. Nr.: 294

Wohn- und Geschäftshaus in stadtbildprägender, das Ensemble aus ev. Kirche und Pfarrhaus zur Gerwigstraße hin abschließender Ecklage, zweigeschossiger pittoresk mit Ecktürmchen und Seitenrisalit gegliederter Bau, massives Erdgeschoss mit Bossenquaderung, Obergeschoss in Sichtfachwerk, Walmdach, um 1900.

Sommerbergstraße 14 – Flst. Nr.: 363

Fabrikantenvilla, hoch über der Stadt am Hang giebelständig errichtetes Wohnhaus, zweigeschossig mit Halbwalmdach und vorkragendem Giebel über Erkervorbauten, um 1905/15.

Sommerbergstraße 16 – Flst.Nr.: 363/3

Fabrikantenvilla, hoch über der Stadt am Hang giebelständig errichtetes Wohnhaus, zweigeschossig mit Halbwalmdach und vorkragendem Giebel über Runderker, um 1905/15.

Sommerbergstraße 18 – Flst. Nr.: 370/4

Villa (nicht näher bezeichnet).

Unterallmendstraße 5 – Flst. Nr.: 325

Uhrmacherhaus traufständiger zweigeschossiger, holzverschindelter Fachwerkbau in halboffener Bebauung, Frackdach, nach Feuerversicherungsverzeichnis 1822.

Unterallmendstraße 7 – Flst.Nr.: 324 und 325

Uhrmacherhaus, traufständiger zweigeschossiger, holzverschindelter Fachwerkbau mit Halbwalmdach in halboffener Bebauung, nach Feuerversicherungsverzeichnis 1833.

Unterallmendstraße 9 – Flst. Nr.: 323

Wohn- und Geschäftsgebäude

Unterallmendstraße 13 – Flst. Nr.: 320

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Unterallmendstraße 15 – Flst.Nr.: 319

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Unterallmendstraße 17 – Flst.Nr.: 316

Uhrmacherhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Balkenkeller im Stock, an der einen Schmalseite mit stark vorkragendem Walm, von 1751.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 11

entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Breitbandversorgung

Innerhalb des Plangebietes besteht nach Abschluss der Ausbaumaßnahmen eine Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz des Zweckverbandes Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar-Kreis.

3.6 Altlasten

Sofern sich im Rahmen von Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben oder anderweitige Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung festgestellt werden, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

3.7 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Dasselbe 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 Schwarzwald-Baar-Kreis, 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.

3.8 Wasser

Regenwassernutzung und Retentionszisternen

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.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, das heißt, dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser

Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) unter https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_945_1.PDF?1528812116 (abgerufen am 15.09.2021) zu beachten.

Grundwasserschutz

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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 11

4 ANHANG-PFLANZLISTE

4.1 Bäume

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

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

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

4.2 Dachbegrünung-Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Berg-Lauch	<i>Allium senescens</i>
Gemeiner Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Rundbl. Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karthusäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Gemeines Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Felsennelke	<i>Petrohragia saxifraga</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>

Furtwangen, XX.XX.2023

Josef Herdner, Bürgermeister



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD

Stadtbauamt • Marktplatz 4

78120 Furtwangen
im Schwarzwald
Telefon 0 77 23/9 39-0
Telefax 0 77 23/9 39-1 99