

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan und angrenzende Bebauungspläne	4
1.5	Wohnbauflächenbedarf	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
2	KONZEPTION DER PLANUNG	9
2.1	Städtebau.....	9
2.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.5	Stellung baulicher Anlagen.....	12
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	12
3.7	Verkehrsflächen	12
3.8	Grünflächen	13
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
3.10	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
3.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	13
3.12	Flächen für Schneeablagerung	14
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1	Dächer, Dachaufbauten und Fassaden	14
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	14
4.3	Einfriedungen und Mauern	15
4.4	Stellplatzverpflichtung	15
4.5	Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen.....	15
5	UMWELTBELANGE	16
6	BODENORDNUNG.....	16
7	KOSTEN.....	16
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerade im Kernstadtgebiet beabsichtigt die Stadt Furtwangen im Schwarzwald neues Wohnbauland auszuweisen und damit den Bedürfnissen einheimischer Familien entgegenzukommen. Im nördlichen Stadtquartier, südöstlich der Straße Vorderschützenbach bestehen am Ortsrand einzelne Wohngebäude. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle scheidet aufgrund der bauplanungsrechtlichen Außenbereichslage bislang aus.

Zur Bereitstellung vom Wohnbaugrundstücken soll deshalb für diesen Bereich ein Bebauungsplan der Außenentwicklung nach § 13b BauGB neu aufgestellt werden. Dabei sollen an Stelle der landwirtschaftlichen Flächen geeignete Bauplätze für eine bedarfsgerechte Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgewiesen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Außenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung;
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung;
- Stärkung kompakter Siedlungsstrukturen;
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen;
- Sicherung und Schutz wertvoller ökologischer Strukturen.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13b BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

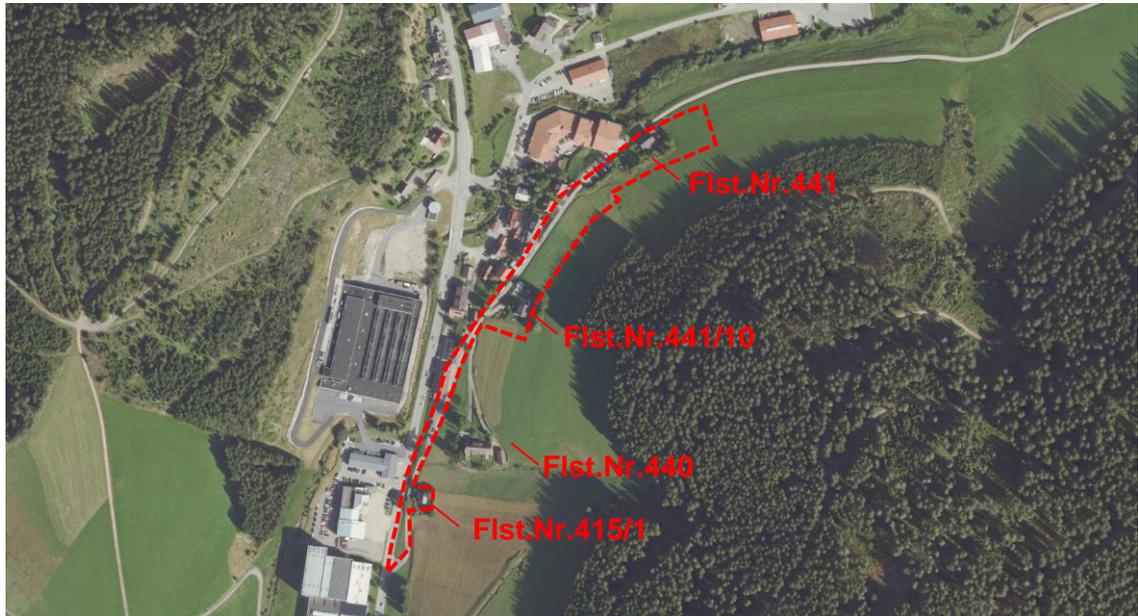
Das Plangebiet (ca. 1,60 ha) befindet sich im Norden der Stadt Furtwangen, im Bereich des Stadtquartiers Schützenbach, entlang des bestehenden Straßenzuges Vorderschützenbach in einer Hanglage. Nördlich und nordwestlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls in Hanglage ein bestehendes Wohngebiet, Gewerbebetriebe sowie das Gewässer 2. Ordnung „Schützenbach“. Östlich und südlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich der geplanten Neubebauung entlang der Straße Vorderschützenbach, zwischen den bestehenden Wohngebäuden auf Grundstück Flst. Nrn. 441 und 441/10, sowie eine Fläche nordöstlich davon. Zudem wird die Straße Vorderschützenbach bis zum Anschluss an die Tribberger Straße im Süden, sowie das Grundstück Flst. Nr. 415/1 in den Geltungsbereich aufgenommen, um angesichts zukünftiger Umbaumaßnahmen planungsrechtliche Festsetzungen für das bestehende Wohngebäude treffen zu können. Aufgrund der Nutzung und der speziellen topografischen Situation wird die landwirtschaftliche Hofstelle mit den zugehörigen Einrichtungen auf Grundstück Flst. Nr. 440 nicht in den Geltungsbereich aufgenommen und ist somit entsprechend seiner abweichenden Nutzung weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Plangebiet befinden sich derzeit

- Wohngebäude und deren Zufahrten;
- Gärten in Form von Ziergärten;
- landwirtschaftliche Flächen;
- öffentliche Erschließungsanlagen (Straße Vorderschützenbach);
- Stellplätze entlang der Straße Vorderschützenbach.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

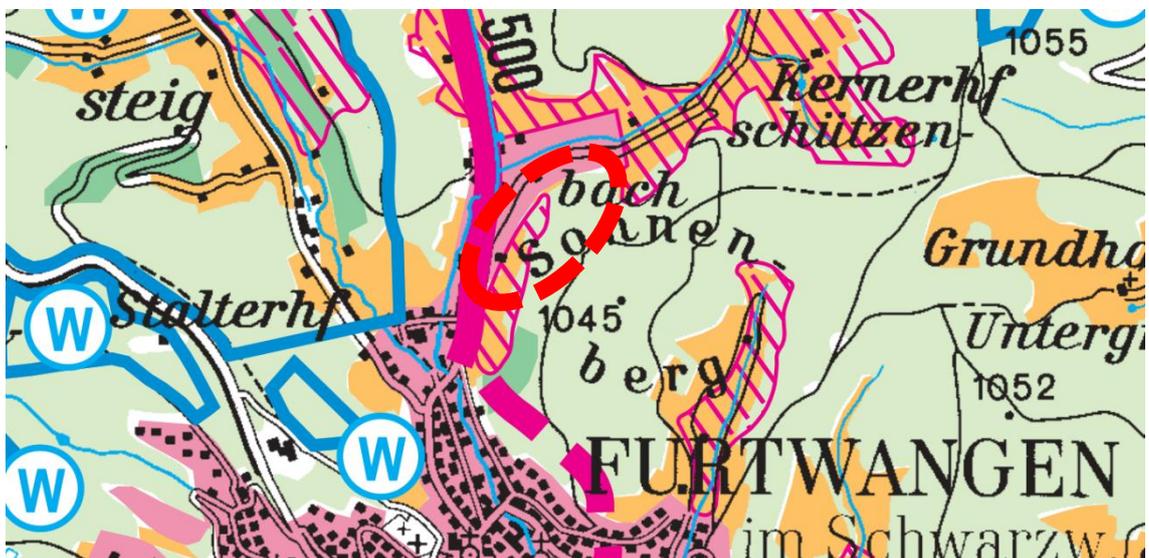


Lage des Plangebiets (rote Umrandung), genordet, ohne Maßstab, Quelle: © LUBW, LGL; © 2021 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

1.3 Regionalplan

Für die Stadt Furtwangen sind die Ziele des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg maßgebend. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Östlich der Siedlungsfläche sind sonstige Waldflächen dargestellt. Diese werden aber durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Für das Plangebiet ergeben sich folglich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.

Die Stadt Furtwangen ist im Regionalplan als Kleinzentrum und damit als Zentraler Ort festgelegt (Plansatz 2.1.4 (Z)). Die sich daraus ergebenden Ziele der Siedlungsentwicklung sind in Kapitel 1.5 der vorliegenden Begründung erläutert.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg mit ungefähre Lage des Plangebiets (rote Umrandung), genordet, ohne Maßstab

1.4 Flächennutzungsplan und angrenzende Bebauungspläne

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Furtwangen – Gütenbach stellt für die betroffenen Flächen landwirtschaftliche Flächen dar. Nördlich sowie westlich des Plangebiets befinden sich geplante sowie bestehende Gewerbebauflächen. Ebenfalls westlich des Plangebiets liegt eine bestehende Wohnbaufläche. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach – 2018 (ohne Maßstab)

Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan anzupassen. Dies kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung erfolgen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Das geplante Wohngebiet grenzt im Nordwesten an Gewerbebetriebe und im Westen an die bestehende Wohnbebauung an. Für die Bereiche nordwestlich der Straße Vorderschützenbach setzen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Schützenbach-Ost“ und „Schützenbach-Ost II“ mit den zugehörigen Änderungen, neben Gewerbegebieten auch Mischgebiete und ein allgemeines Wohngebiet fest. Innerhalb der beiden unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden gegliederten Gewerbegebiete (GE 2) ist eine eingeschränkte Nutzung von § 8 BauNVO (in der Fassung von 1977) festgesetzt. Zulässig sind demnach nur Betriebe und Einrichtungen, die auch im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären. Aufgrund der Unzulässigkeit von wesentlich störenden Gewerbebetrieben kann eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

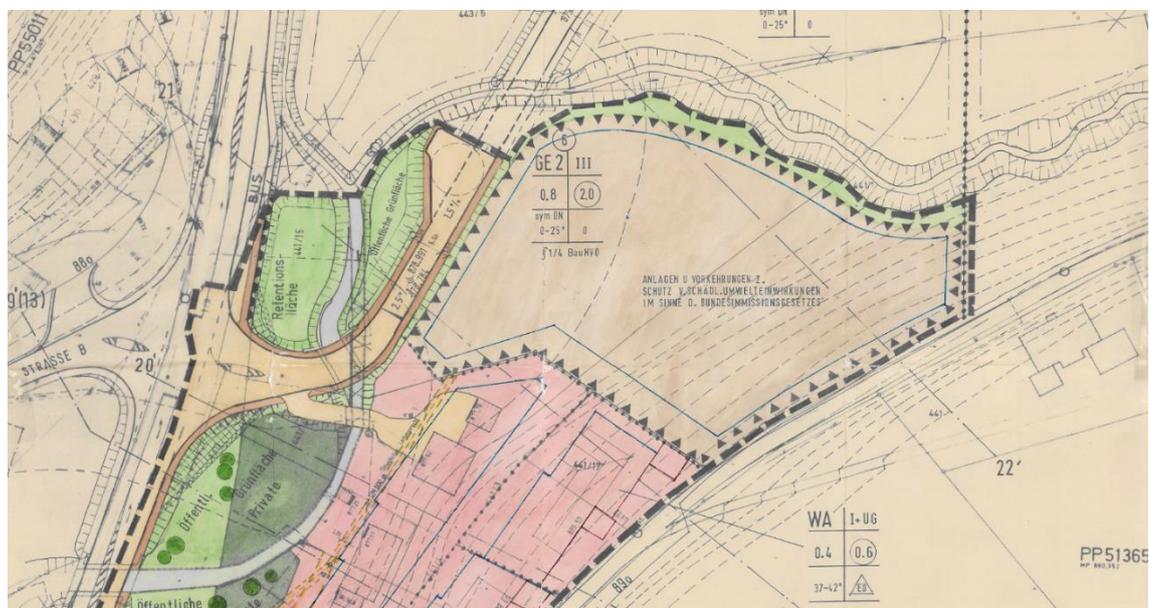
Die im Bebauungsplan „Schützenbach-Ost II“ festgesetzten Gewerbeflächen, welche sich nördlich der geplanten Wohnbebauung befinden, konnten bislang nicht vollständig entwickelt werden. Die entwickelten Flächen befinden sich in einiger Entfernung zur geplanten Wohnbebauung, weshalb sich infolge der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung sowie der ansässigen Gewerbebetriebe ergibt. Ob eine Aufsiedlung der Gewerbegebiete unmittelbar nördlich der geplanten Wohnbebauung erreicht wird, ist fraglich. Sollte eine Aufsiedlung beabsichtigt werden, liegt es im Ermessen

der Stadt Furtwangen, den bestehenden Bebauungsplan „Schützenbach-Ost II“ zu überplanen und aktive Lärmschutzmaßnahmen oder Einschränkungen für wesentlich störende Gewerbebetriebe festzusetzen.

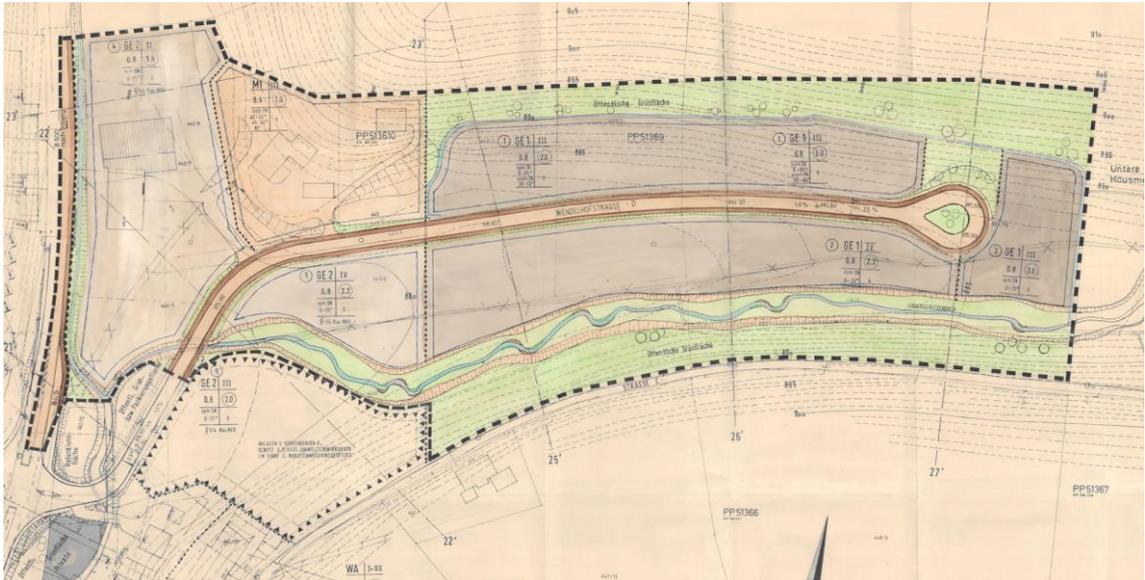
Das bestehende allgemeine Wohngebiet grenzt im Osten an den Geltungsbereich und im Norden an das gegliederte Gewerbegebiet. Eine Einschränkung der ansässigen Gewerbebetriebe infolge der geplanten Wohnbebauung kann somit ebenfalls ausgeschlossen werden, da entsprechende Emissionsrichtwerte aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Wohngebiet ohnehin bereits eingehalten werden müssen.

Im Bereich des Wohngebäudes auf Grundstück Flst. Nr. 415/1 grenzt westlich der Bebauungsplan „Schützenbach-West“ an. Dieser setzt für die benachbarten Flächen uneingeschränkte Gewerbegebiete sowie ein gegliedertes Gewerbegebiet fest, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. In der Vergangenheit kam es in diesem Bereich zu keinen Konflikten hinsichtlich der Schutzansprüche unterschiedlicher Gebietstypen. Die vorliegende Planung zielt mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in diesem Bereich auf den Erhalt der Bestandssituation ab und eröffnet zugleich Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne von Anbauten und Sanierungen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ergibt sich damit kein neues Konfliktpotenzial.

Die geplante Wohnbebauung stellt eine Erweiterung der bereits bestehenden Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs sowie des Wohngebiets westlich der Straße Vorderschützenbach dar. Zudem soll im Rahmen der vorliegenden Planung die vorhandene Wohnbebauung unter Gewährleistung bestehender Schutzansprüche baurechtlich gesichert werden. Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des Vorhabens die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schützenbach-Ost“ (1989, genordet, ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schützenbach-Ost II“ (1991, nicht genordet, ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schützenbach-West“ (mit Änderung 1 - 4, nicht genordet, ohne Maßstab)

1.5 Wohnbauflächenbedarf

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Stadt Furtwangen schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich und sichert mithilfe von Bauverpflichtungen die zeitnahe Aufsiedlung erschlossener Wohnbauflächen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der topografischen Verhältnisse bestehen derzeit keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale, die sich aus Bebauungsplänen und aus nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ergeben. Vorhandene Baulücken befinden sich entweder in Privatbesitz und sind daher nicht mobilisierbar oder konnten aufgrund der schwierigen topografischen Situation bislang nicht bebaut werden. Dies gilt auch für die im Flächennutzungsplan als zu entwickelnde Wohnbauflächen dargestellten Reserveflächen (Stand August 2022).

Die Stadt Furtwangen ist im Regionalplan als Zentraler Ort festgelegt. Als solcher zählt die Stadt Furtwangen als Siedlungsbereich (Plansatz 2.3 (Z)) und ist damit „aufgrund ihrer bisherigen Entwicklung, ihrer Verkehrserschließung sowie ihrer Infrastrukturaus-

stattung am besten für eine verstärkte Siedlungsentwicklung geeignet“. Hierfür kann neben der baulichen Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers auf ein angemessenes Maß der Außenentwicklung nicht verzichtet werden. Erheblich im Sinne der Angemessenheit ist die anzurechnende Wohnbaufläche.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von rund 1,60 ha auf. Die vorhandene Straße Vorderschützenbach dient neben der Erschließung des Plangebiets jedoch auch der verkehrlichen Anbindung des Ortsteils Rohrbach. Eine vollumfängliche Anrechnung der Verkehrsflächen erscheint daher nicht realistisch oder erforderlich.

Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass innerhalb der Wohnbauflächen bereits bebaute Grundstücke liegen. Diese stehen für eine weitere Bebauung nicht zur Verfügung und können daher ebenfalls nicht angerechnet werden. Gleiches gilt für die öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsrünst“ sowie für die private Grünfläche, die dem Schutz des Landschaftsbildes und der angrenzenden ökologisch wertvollen Strukturen dient.



In der obenstehenden Abbildung sind jene Flächen rot markiert, die auf den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen sind. Sie weisen zusammen eine Flächengröße von ca. **0,60 ha** auf. Bei der geplanten Aufsiedlung handelt es sich damit um eine maßvolle städtebauliche Arrondierung unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen. In Anbetracht der hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen und der dargelegten Notwendigkeit der Außenentwicklung wird die vorliegende Aufsiedlung in diesem Umfang für sinnvoll erachtet.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Mit den BauGB-Novellen 2017 und 2021 wurde § 13b zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren eingeführt bzw. verlängert. Auf diese Vorschrift wird die Überplanung der Fläche gestützt, die bislang als Außenbereich zu beurteilen war.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt im vorliegenden Fall bei rund 3.161 m² und somit deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das betreffende Plangebiet schließt im Westen und Norden an bebaute Ortsteile an. Der Plan ermöglicht zudem nur Wohnnutzungen und allenfalls untergeordnete wohnverträgliche Nutzungen. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da sich keine FFH- oder Vogel-schutzgebiete im oder in der Nähe des Plangebiets befinden. Damit sind die Voraussetzungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahrens nach § 13b BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag mit Erläuterungsbericht vom Büro für Grün- & Landschaftsplanung Doris Hug aus Furtwangen dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

04.10.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vorderschützenbach“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
24.10.2022 bis 25.11.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 11.10.2022 mit Frist bis 25.11.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
31.01.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vorderschützenbach“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Durch den Bebauungsplan „Vorderschützenbach“ sollen die bestehende städtebauliche Struktur sowie die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem noch nicht überplanten Bereich geregelt werden. Östlich sowie südöstlich der Straße Vorderschützenbach werden die bestehenden Wohngebäude gesichert, außerdem werden zusätzliche Bauflächen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Durch die Aufnahme des Flurstücks 415/1 in den Geltungsbereich werden Erweiterungen am Bestandswohngebäude ermöglicht. Von einer Ausweitung des Geltungsbereichs auf die landwirtschaftliche Hofstelle auf Grundstück Flurstück 440 wird abgesehen, da sich diese in Hanglage deutlich abgesetzt von der Straße befindet und damit nicht mehr als dem baulichen Zusammenhang zugehörig betrachtet wird. Die Neubebauung soll sich im Bereich nördlich des Wohngebäudes auf Flurstück 441/10 entlang des bestehenden Straßenverlaufs in die umgebende Bebauung eingliedern. Damit wird Bezug auf die bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite genommen und einzelne Bestandsgebäude entlang der Straße werden in den Siedlungskörper integriert. Die einzelnen Gebäude orientieren sich dabei zur Straße, während im rückwärtigen Bereich Freiflächen in Form von Privatgärten vorgesehen sind. Eine bauliche Entwicklung in der Tiefe kommt am vorliegenden Standort aufgrund der ausgeprägten Topografie und des zu berücksichtigenden Waldabstands nicht infrage. An den Dachformen, Dachneigungen sowie an der städtebaulichen Körnung der bestehenden Struktur wird festgehalten, sodass sich das geplante Wohngebiet ortsbildverträglich in die Umgebung einfügt.



Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf, Stand Januar 2023 (ohne Maßstab)

2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung aller Planbereiche ist durch die bestehende Straße Vorderschützenbach gesichert. Da infolge der Aufsiedlung ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen erwartet wird, wird der Straßenquerschnitt entlang der Grenzen zu den neu entstehenden Grundstücken um 0,75 m im südlichen Abschnitt und um 1,50 m im nördlichen Abschnitt verbreitert. Innerhalb der Erschließungsstraße Vorderschützenbach befindet sich bislang kein durchgängiger Schmutz- und Regenwasserkanal bzw. keine Wasserleitung, was zu erhöhten Erschließungskosten führen wird. Die Erschließung des Plangebietes kann jedoch unter Berücksichtigung des vorgesehenen Grundstückspreises wirtschaftlich entwickelt werden. In den Bebauungsvorschriften werden Hinweise zum Umgang mit Regenwasser allgemein sowie mit wild abfließendem Niederschlagswasser aufgenommen.

Infolge der vorliegenden Planung entfallen im Bereich südöstlich des Grundstücks Flst. Nr. 441 rund zwölf bestehende Stellplätze. Diese werden aktuell von Besuchern des Fitnessstudios und von Angestellten der Firma IEF-Werner genutzt, deren Betriebsgelände sich westlich davon befindet. Weitere rund 32 Stellplätze befinden sich nördlich der Straße Vorderschützenbach und können im Rahmen der Planung erhalten werden. Durch eine Erweiterung dieser Stellplatzflächen in nordöstliche Richtung könnten die entfallenden Stellplätze südlich der Straße aufgefangen werden. Eine alternative Lösung stellt die Ausweisung von Stellplätzen im Bereich zwischen Wendelhofstraße und Schützenbach dar.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend den bereits bestehenden sowie den beabsichtigten Nutzungen ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um den überwiegend ruhigen Charakter dieses Wohngebietes in Ortsrandlage zu wahren, werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da diese Nutzungen eine Zunahme des Verkehrs nach sich ziehen würden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig. Diese Nutzungen sind deshalb ausgeschlossen, um die Fläche der Wohnnutzung vorzuhalten und um externe Verkehrsströme sowie Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen) innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise in Räumen zulässig, soweit sie in ihrer untergeordneten Ausprägung dem Charakter eines Wohngebietes nicht widersprechen und auch keinen relevanten Ziel- und Quellverkehr erzeugen. Vollständig gewerblich genutzte Gebäude sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche (GR), die Höhe baulicher Anlagen (FH) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß.

Als Grundflächenzahl wurde entsprechend den Orientierungswerten aus der Baunutzungsverordnung für die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ ein Wert von 0,4 festgelegt. Dies entspricht im Allgemeinen der Körnung und Dichte der bestehenden Siedlungsstruktur, bildet aber zur gleichen Zeit die gewünschte zukünftige Entwicklung dieser Bereiche ab. Auf bestehenden Grundstücken wurde anstelle der Grundflächenzahl die maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. So wird dem Umstand Rechnung getragen,

dass es sich bei den drei bestehenden Grundstücken innerhalb des Plangebiets um verhältnismäßig große Grundstücke handelt. Mit der Festsetzung der Grundfläche, die sich an der bestehenden Bebauung orientiert, kann gewährleistet werden, dass einerseits private Freiflächen sowie Bestandsgebäude gesichert werden. Andererseits werden den Eigentümern gewisse Entwicklungsspielräume für Erweiterungen, Umbauten, Umnutzungen und Sanierungen eröffnet. Die zulässige überbaubare Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden. Somit werden den einzelnen Grundstückseigentümern Spielräume in der Gestaltung der Freiflächen eingeräumt. Trotzdem wird sichergestellt, dass wenigstens 40% der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und begrünt werden.

Um dem Gebiet nicht zuträgliche Gebäudehöhen zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen. Damit wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung trotz ausgeprägter Höhenunterschiede im Plangebiet harmonisch in den Siedlungsbestand sowie in das Landschaftsbild einfügt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die zulässige Firsthöhe (FH) als Höchstmaß bestimmt. In Kombination mit der Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse wird damit sichergestellt, dass Neubauten talseits mit maximal zwei Geschossen plus Dach und bergseits mit einem Geschoss plus Dach in Erscheinung treten. Bei Realisierung von zwei Vollgeschossen beträgt die Firsthöhe im Mittel ca. 11 m, bezogen auf das bestehenden Straßenniveau. Um den baulichen Bestand im Bereich des Grundstücks Vorderschützenbach Nr. 18 zu sichern, werden dort drei Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Damit auch Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zu dominant in Erscheinung treten, wurde auch dafür eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt.



Schematischer Geländeschnitt A-A' (ohne Maßstab)

3.3 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise in Form einer Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbestand nordwestlich der Straße Vorderschützenbach einfügt. Zudem wird damit den Verhältnissen vor Ort Rechnung getragen, indem die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebiets in ein harmonisches Ortsbild integriert werden kann.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die vorgesehene, an die Topografie angepasste Bebauung, soll durch die gewählten Baufenster ermöglicht werden. Diese bieten gleichzeitig einen gewissen Spielraum, um dem zukünftigen Bauherrn individuelle bauliche Lösungen zu ermöglichen. Überschreitungen für Vorbauten sollen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese dem Hauptgebäude untergeordnet sind. Die Baufenster orientieren sich an der bestehenden Straßenführung sowie der topografischen Situation und sollen Konflikte in Folge von Abgrabungen (bspw. Entwässerung, Verschattung) zwischen den Grundstücken reduzieren.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird sichergestellt, dass die Gebäude trauf- oder giebelständig zur Straße angeordnet sind, um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Diese Ausrichtungsform der Gebäude lehnt sich an die Gestaltung der Umgebungsbebauung sowie die topografische Situation an. Gleichzeitig wird den Grundstückseigentümern ein gewisser Gestaltungsspielraum eingeräumt, indem von der in der Planzeichnung angegebenen Firstrichtung um bis zu 5° abgewichen werden darf und untergeordnete Dächer eine abweichende Firstrichtung aufweisen dürfen.

3.6 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sollen grundsätzlich innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Zonen untergebracht werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gartenbereiche sowie die Randbereiche der Grundstücke von dominant in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden. Ausnahmen sollen jedoch im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen in Einzelfällen möglich sein. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen unter 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um eine effiziente und flexible Grundstücksorganisation zu ermöglichen.

Um zu vermeiden, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen zu dominant in Erscheinung treten, wird die maximale Traufhöhe dieser Bauten auf 3,00 m festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt ist dabei das Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme, gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

3.7 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gemäß der jetzigen Nutzung und den zukünftigen Eigentumsverhältnissen dargestellt. Zur Orientierung hinsichtlich der Höhenfestsetzungen zu Haupt- und Nebengebäuden werden auch die Straßenhöhen nachrichtlich dargestellt. Die Grundlage hierfür bildet die Vermessung der Verkehrsflächen durch das Fachbüro Mandolla + Gilbert Vermessung aus Villingen-Schwenningen.

Aufgrund der Höhenlage der Stadt Furtwangen und den damit verbundenen starken Schneefällen in den Wintermonaten ist im direkten Umfeld der Verkehrsflächen die Ablagerung von Schnee zu gewährleisten. Im Rahmen einer persönlichen Dienstbarkeit („Schneeablagerungsrecht“ der Stadt Furtwangen) hat daher der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass die Ablagerung von Schnee entlang der Straße Vorderschützenbach auf einem Streifen von 2,50 m Breite gemessen von der Straßenkante nicht durch Bepflanzungen, Einfriedungen oder bauliche Anlagen beeinträchtigt wird.

3.8 Grünflächen

Zum Schutz des Landschaftsbildes und der angrenzenden ökologisch wertvollen Strukturen werden vorhandene Grünflächen, für die keine Aussicht auf eine sinnvolle bauliche Nutzung besteht, im Bebauungsplan als private Grünflächen dargestellt und somit auch gesichert. Sie sind zu mindestens 80% gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie Wege in einer wasserdurchlässigen Bauweise sind zulässig. Dies eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer dieser Gartenflächen.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten und Feuerwehzufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/ oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine negative Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ausgeschlossen werden kann.

Außerdem werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen bzw. ist bei Bauvorhaben (Sanierung, Abriss usw.) eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten erforderlich. Zum Schutz von wild lebenden Kleintieren werden Festsetzungen zur Durchlässigkeit von Einfriedungen sowie zur Gestaltung von Licht- und Lüftungsschächten getroffen. Es wird auch auf die geltenden Vorschriften zur Beleuchtung hingewiesen, die einer Beeinträchtigung wild lebender Arten durch die Beleuchtung vorbeugen.

3.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Durchgrünung des Plangebiets soll durch das allgemeine Pflanzgebot (je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum) gesichert werden. Zudem werden vier bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Begrünung dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Plangebiets. Die Maßnahme wirkt sich außerdem positiv auf das Lokalklima aus. Der Erhalt bestehender Bäume wird unterstützt, indem diese auf die Festsetzung angerechnet werden können. Außerdem wird durch die Maßnahmen eine Mindestbegrünung des Plangebiets gewährleistet, die Belange von Natur und Umwelt im Rahmen der Neubebauung berücksichtigt und eine nachhaltige Entwicklung gefördert. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bebauungsvorschriften zu beachten.

3.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sind Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützmauern auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden, sofern sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

3.12 Flächen für Schneeablagerung

Um während der Winterzeit die Schneeablagerung ohne Beeinträchtigung des Verkehrs zu ermöglichen, werden entlang der Straße auf den privaten Grundstücken 2,50 m breite Flächen für Schneeablagerung festgesetzt. Diese Flächen sind von hochbaulicher Bebauung freizuhalten, Beeinträchtigungen durch Bepflanzungen, Einfriedungen, Auffüllungen oder Stellplätzen sind ebenfalls auszuschließen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer, Dachaufbauten und Fassaden

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung sind im Plangebiet Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° zugelassen. Krüppelwalmdächer sind ebenfalls zulässig, aus bautechnischen Gründen jedoch erst ab einer Dachneigung von 40°. Mit diesen Festsetzungen wird eine ausreichende Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ermöglicht und der städtebaulichen Variabilität der Umgebungsbebauung Rechnung getragen.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden nur rote, braune, sowie graue bis schwarze Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss aus gleichem Grund einheitlich sein. Wellfaserzement und Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind gewünscht, werden aber – zum Schutz des Ortsbildes – nur am Gebäude zugelassen. Um eine Blendwirkung zu vermeiden, sind sie reflexionsarm auszubilden.

Garagen und Carports sollen sich den jeweiligen Hauptgebäuden unterordnen beziehungsweise sich in das Gesamtbild einfügen. Deswegen sind sie entweder in das Gebäude einzubeziehen, mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen oder als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 15° auszugestalten. Dabei sind die Dächer von Garagen und Carports, die als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ausgestaltet sind, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung leistet auf der einen Seite einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung. Auf der anderen Seite werden durch die Verdunstung und den damit verbundenen kühlenden Effekt auch eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduzierung der Hitzebelastung erzielt. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus auch einen positiven ökologischen sowie gestalterischen Effekt. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist möglich.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachaufbauten gewährleisten, dass einerseits die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird, andererseits sollen den Eigentümern Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes hat die Gestaltung der Außenfassaden in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z. B. Holz, Putz, Naturstein u. ä. zu erfolgen.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die örtliche Bauvorschrift, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbildes und wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Die

Entstehung von Schottergärten sowie das Brachliegen von großen Teilen des Plangebiets können dadurch vermieden werden.

Um Höhenversprünge zwischen den Grundstücken zu vermeiden, wird festgesetzt, dass zu den Nachbargrundstücken hin in einem Abstand von bis zu 1,00 m zur Grundstücksgrenze der natürliche Geländeverlauf bei Auffüllungen und Abgrabungen nicht verändert werden darf. Dies dient auch dem Schutz des Ortsbildes.

Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert.

4.3 Einfriedungen und Mauern

Zur Vermeidung einer einengenden Wirkung von Einfriedungen auf den Straßenraum wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen – max. 0,80 m – aufgenommen. Hierdurch soll ein größtmögliches Maß an Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen erzielt werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum müssen Einfriedungen einen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 2,50 m einhalten. Zudem muss auf dieser Grundstücksfläche die Ablagerung von Schnee möglich sein.

Einfriedungen sind nur als Heckenstrukturen und als naturbelassene Holzzäune zugelassen. Geschlossene Einfriedungen sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m. Dadurch soll eine an das Ortsbild angepasste Gestaltung des Plangebiets gewährleistet werden.

Stützmauern sind zulässig und entweder in Naturstein und Trockenbauweise auszuführen oder ganzflächig zu begrünen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Dies kann sich zudem auch in ökologischer Hinsicht positiv auf das Plangebiet auswirken. Zum Schutz des Ortsbildes wird die Höhe von Stützmauern auf 1,50 m beschränkt; über dieses Maß hinausgehende Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit Versatz oder begrünte Böschungen herzustellen. Damit wird der steilen Topografie und der daraus resultierenden Geländeanpassungen Rechnung getragen.

4.4 Stellplatzverpflichtung

Die notwendigen privaten Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen in der Fassung vom 17.12.1997 enthalten. Im Sinne einer einheitlichen Regelung für das gesamte Plangebiet wird jedoch im vorliegenden Bebauungsplan analog zur Stellplatzsatzung ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung für Wohnungen über 35 m² festgesetzt. Diese Erhöhung soll dazu dienen, dass öffentliche Verkehrsflächen oder bestehende Parkplätze in der Umgebung nicht zusätzlich belastet werden.

4.5 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

Niederspannungsfreileitungen sind aufgrund der Wirkung auf das Ortsbild im Plangebiet nicht zulässig und somit unterirdisch zu verlegen.

5 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Durch das Büro für Grün- & Landschaftsplanung Doris Hug aus Furtwangen wurde für den vorliegenden Bebauungsplan ein Umweltbeitrag mit Erläuterungsbericht erarbeitet. Dieser wird der Begründung beigelegt.

Durch die Planung entfällt ein ca. 2.400 m² großer Teilbereich der FFH-Mähwiese entlang der bestehenden Straße, nordöstlich des bestehenden Grundstücks Vorderschützenbach Nr. 18. Für den geplanten Eingriff ist zunächst ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung für den Verlust der Fläche bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der betroffene Teilbereich der FFH-Mähwiese soll flächengleich im südlichen Teil des Flurstücks Nr. 441/12 hergestellt und damit extern ausgeglichen werden. Die erforderliche Teilfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Furtwangen. Der Ausgleich ist vor dem Eingriff in die FFH-Mähwiese herzustellen und durch ein Flächenmonitoring nachzuweisen und zu belegen. Die erforderlichen Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind im Umweltbeitrag, Ziffer 6 erläutert.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Stadt Furtwangen getragen. Eine Refinanzierung wird durch die Grundstücksverkäufe erfolgen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	9.781 m ²
Private Grünfläche	ca.	2.028 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	249 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	3.709 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	15.766 m²

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

Stadt Furtwangen, den

Josef Herdner
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de