

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581,ber.S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S.26) mit Wortlaut vom 11.02.2023

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im WA sind allgemein zulässig:

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

1.1.1.2 Im WA sind ausnahmsweise zulässig:

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

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 12

1.1.3 Besonderes Wohngebiet (WB3 und WB4) (§4a BauNVO)

1.1.3.1 Im WB3 und WB4 sind allgemein zulässig:

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

1.1.3.2 Im WB3 und WB4 sind ausnahmsweise zulässig:

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

1.1.3.3 Im WB3 und WB4 sind nicht zulässig:

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

1.1.4 Sondergebiet (SO1 und SO2 Hochschule) (§11 BauNVO)

Im Sondergebiet Hochschule sind zulässig:

- Instituts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, -Hörsaal- und Seminarraumgebäude,
 - Unterrichts- und Betreuungsgebäude, -Bibliotheken, -Werkstätten,
 - Ausstellungsgebäude, -Mensa, Museum, sowie Garagen, Carports und Stellplätze.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind als Ausnahme zulässig.

1.1.5 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 12

- 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 den festgesetzten Hauptfirstrichtungen können als Ausnahme zugelassen werden.
- 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 (Flächen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen) nur als Ausnahme zulässig.
- 1.6.2 Oberirdische, nichtüberdachte Kfz-Stellplätze und offene Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.6.3 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen unabhängig der Größe, nur als Ausnahme zulässig.
- 1.6.4 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)**
- Gemäß Planeintrag ist das bestehende Gewässer „Breg“ als Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Zur „Breg“ ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen von 5,00 Metern Breite ab Böschungsoberkante freizuhalten. Die Gewässerrandstreifen sind vom Grundstückseigentümer bzw. den Nutzungsberechtigten im Hinblick auf ihre Funktionen nachhaltig zu bewirtschaften und zu pflegen. Grundsätzlich müssen Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigte dafür sorgen, dass der Schutzstreifen am Gewässer freigehalten wird und die Unterhaltungsarbeiten nicht behindert oder erschwert werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 12

Gemäß §38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit §29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind im Gewässerrandstreifen untersagt:

- Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen (z. B. Auffüllungen, Treppen, Mauern),
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- das nicht nur zeitweise Ablagern von Gegenständen (z. B. Kompost).

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, Schotterrassen, 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 Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer 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 derartige Dachflächen einfordern.
- 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 (streulichtarm).

1.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume und festgesetzte Baumstandorte können angerechnet werden. Die Anpflanzungen müssen spätestens bis zur Baufertigstellung vorgenommen werden.

- 1.10.1 Die gemäß Planeintrag festgesetzten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Bäume zu ersetzen.

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-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 12

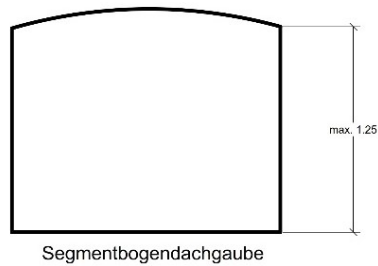
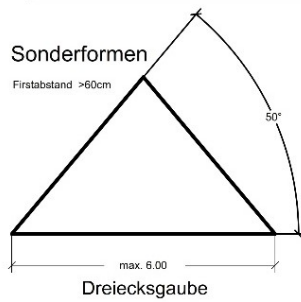
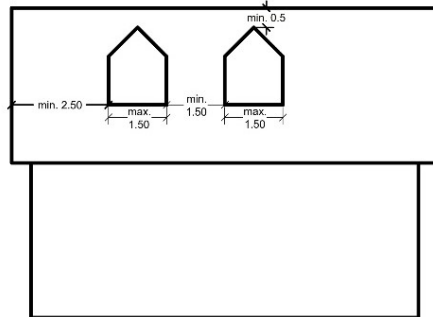
- und Walmdächer. Krüppelwalmdächer sind im Plangebiet erst ab einer Dachneigung von 40° Grad zulässig.
- 2.1.2 Im Sondergebiet Hochschule SO2 sind zusätzlich extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° Grad sind mindestens 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 oder intensiv begrüntes Flachdach zulässig. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit Dachneigung von 0° - 15° Grad sind ab einer Dachfläche von 15 m² mindestens 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.
- 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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

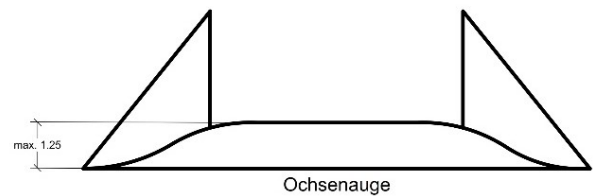
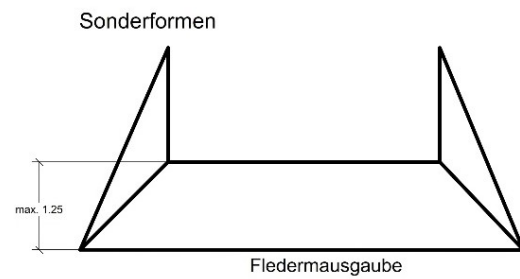
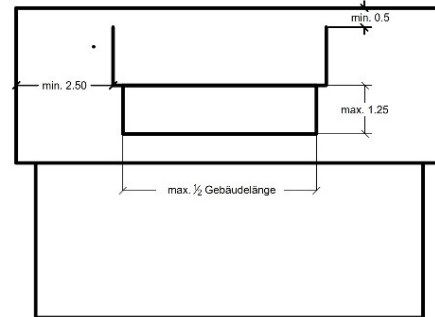
Seite 6 von 12

- 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 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.

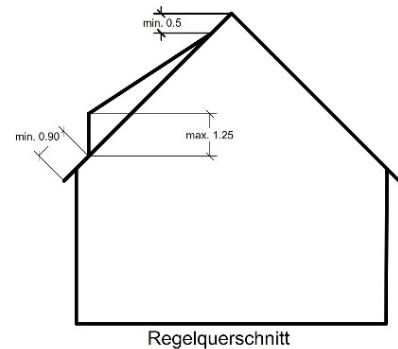
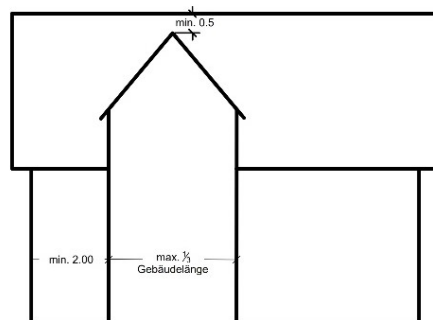
1. Giebelständige Gauben



3. Schleppgauben



2. Zwerchgiebel



Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 12

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 Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.3 Kulturdenkmäler und Prüffälle

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Kulturdenkmäler (Bau- und Kunstdenkmal) nach §2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG), sowie verschiedene Prüffälle. 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 rustiziertem Quadermauerwerk, Obergeschoss verputzt, nach Osten Holzverschindelt, Gliederungen und Rahmungen in Werkstein, innen Holztonne über Zierdachwerkgesperre, Grundsteinlegung 10.6.1900, Weihe 20.9.1901; das Pfarrhaus ein über Kellersockel zweigeschossige Bau, zur Straße mit breitem, leicht vortretendem Risalit

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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.

Sommerbergstraße 18 – Flst. Nr.: 370/4

Villa, 1915 erbaut. Eingeschossige, Holzverschindelnde Villa an steilem Hang mit steilem Krüppelwalmdach.

Allmendstraße 18, 18/1 – Flst. Nrn.: 399,340

Doppelhaus, ursprünglich wohl für zwei Uhrmacherfamilien errichtet, traufständiger, zu Allmendstraße eingeschossiger zur Unterallmend dreigeschossiger Ständerbohlenbau mit Frackdach und Satteldachgauben, Holzverschindelungen, die jeweilige Uhrmacherwerkstatt ehemals im Erdgeschoss zum Unterallmend, stark überformt, im Kern 1700.

Unterallmendstraße 9 – Flst. Nr.: 323

Wohn- und Wirtschaftsgebäude, erbaut um 1740. Zweigeschossiges Haus, errichtet in Ständer-Bohlen-Konstruktion, überdeckt mit einem großen, regelmäßigen Walmdach. Große, breitgelagerte Fenster bestimmen seine zur Straße hin gelegene Traufseite, in deren Mitte der Eingang liegt. Das Haus ist ein Bestandteil der ehemaligen Uhrmachersiedlung Furtwangen.

Unterallmendstraße 13 – Flst. Nr.: 320

Wohn- und Wirtschaftsgebäude, 1771 in Ständer-Bohlen-Bauweise errichtet. Das eckständige, zweigeschossige und Holzverschindelnde Haus gehörte zu der ehemaligen Uhrmachersiedlung Furtwangen. Im Erdgeschoß war die mit großen Fenstern versehene Werkstatt untergebracht.

Unterallmendstraße 15 – Flst.Nr.: 319

Zweigeschossiges Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf einem hohen, verputzten Bruchsteinsockel, der durch die extreme Steilhanglage bedingt ist. Vermutlich entstand das Haus im ersten Viertel des 18. Jahrhunderts. Das Gebäude gehörte zur Furtwanger Uhrmachersiedlung, die sich verstärkt ab dem beginnenden 18. Jahrhundert auf der Dorfallmende, jenem der Allgemeinheit gehörenden Gebiet von Wiesen- und Weideflächen, entwickelt hatte. Die Lage der ehemaligen Uhrmacherwerkstatt lässt sich noch an der deutlich hervorhebenden Größe der Fenster im Erdgeschoss ablesen.

*Folgende **Prüffälle** welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden, befinden sich im Plangebiet:*

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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 12

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 Halbwaln in halboffener Bebauung, nach Feuerversicherungsverzeichnis 1833.

Unterallmendstraße 17 – Flst.Nr.: 316

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

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.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde 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 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.
- Bodenversiegelungen durch Nebenanlagen sind 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.

3.9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Regierungspräsidium Freiburg LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis). Dieses wird im Talbereich von Auensand unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Furtwangen, 26.04.2023



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

Josef Herdner
Bürgermeister