

## 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.....	4
1.5	Vorhandene Bebauungspläne/Bestehende Rechte.....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	6
2.1	Städtebau und Nutzungen.....	6
2.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplatzverpflichtung.....	7
2.3	Bestehender Steinmetzbetrieb in der Hans-Thoma-Straße.....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Stellung baulicher Anlagen. Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	12
3.5	Grünflächen.....	13
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
3.7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4.1	Dächer, Fassaden und Dachaufbauten.....	13
4.2	Werbeanlagen.....	14
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	15
4.4	Einfriedungen und Mauern.....	15
4.5	Außenantennen.....	15
5	UMWELTBELANGE.....	15
5.1	Bestandsanalyse.....	15
5.2	Planänderungen.....	16
5.3	Abwägung.....	16
6	KOSTEN.....	16
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	16

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der vorhandene Bebauungsplan „Bühlhof“ aus dem Jahr 1958, bereits drei Mal (1978, 1979 und 1995) geändert, erstreckt sich von der Rabenstraße über die Hansjakobstraße bis zum Friedhof. Für den gesamten Geltungsbereich wurden, wie damals nach dem Badischen Aufbaugesetz üblich, Wohnbauflächen festgelegt, einzelnen baulich untergeordnete Gewerbebetriebe jedoch über die Bebauungsvorschriften zugelassen. In der Hans-Thoma-Straße hat sich seitdem ein Steinmetzbetrieb etabliert, der seit einigen Jahren Erweiterungsbedarf signalisiert. Da durch den alten/bestehenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine derartige Erweiterung nicht gegeben sind, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. In dem Zuge sollen auch weitere angrenzende Bereiche überplant, neu geordnet und/oder in ihrem Bestand gesichert werden. Dadurch kann über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Gebietscharakter in dieser Gemengelage gesichert und gesteuert werden. Die überplanten Flächen sollen gemäß den tatsächlichen Nutzungen vor Ort oder gemäß der zukünftig geplanten oder gewünschten Entwicklung entweder als allgemeines Wohngebiet, als besonderes Wohngebiet oder als Mischgebiet ausgewiesen werden. Ferner wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auch eine dem aktuellen Recht entsprechenden Beurteilungsgrundlage für zukünftige Neubauvorhaben im Sinne der Innenentwicklung sowie für Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen geschaffen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Stärkung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“);
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen;
- Schaffung und Steuerung von Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand;
- Sicherung und Steuerung einer sinnvollen Nutzungsmischung und -gliederung.

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

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich nördlich von der Bregstraße/Bundesstraße 500 und umfasst:

- Bestehende Wohngebäude in Ortsrandlage im Eigenheimweg;
- Zwei bestehende Wohngebäude westlich der Albert-Schweitzer-Straße in der Nähe der Kreuzung mit der Hans-Thoma-Straße;
- Flächen zwischen der Rabenstraße und der Albert-Schweitzer-Straße;
- das Grundstück des bestehenden Evangelischen Kindergartens Regenbogen in der Rabenstraße 29;
- Flächen zwischen der Albert-Schweitzer-Straße, der Hans-Thoma-Straße, der Rabenstraße und der Bühlhofstraße;
- das Grundstück westlich der Einmündung der Rabenstraße in die Bregstraße/Bundesstraße 500;
- der öffentliche Parkplatz östlich der Einmündung der Rabenstraße in die Bregstraße/Bundesstraße 500.



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

### 1.3 Regionalplan



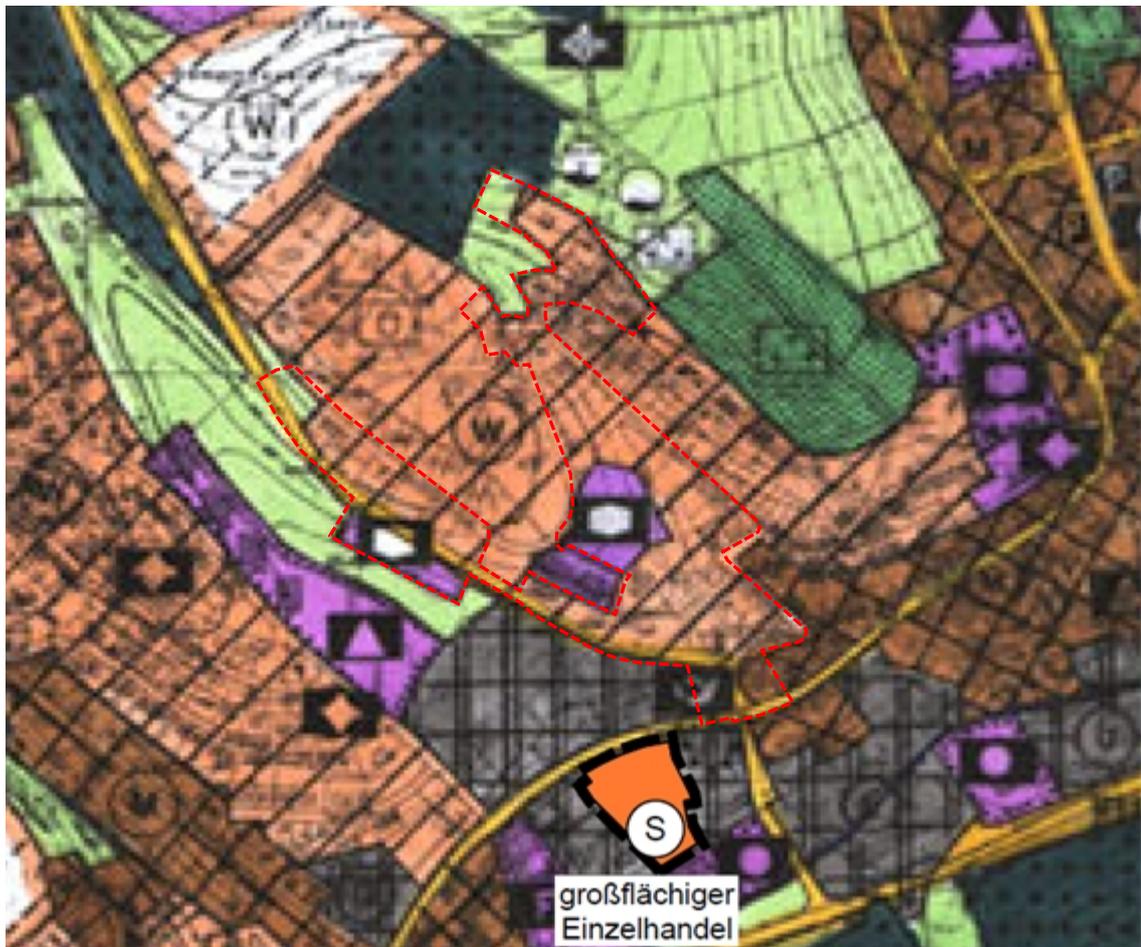
Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg mit ungefähre Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt. An der nördlichen Siedlungsgrenze werden Flächen des bestehenden Wohnhauses (Adresse Eigenheimweg 9) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen,

wodurch die bestehende Nutzung gesichert werden soll. Für die unbebauten Flächen wird eine Begrünung festgesetzt. Somit besteht kein Widerspruch zwischen den Zielen der Regionalplanung und dem vorliegenden Bebauungsplan.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach stellt für die betroffenen Flächen zum größten Teil Wohnbauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Dadurch, dass der Bebauungsplan die über die Jahre entwickelte Siedlungsstruktur abbildet und zusätzlich dazu Umnutzungen oder bauliche Ergänzungen zulässt, die in ihrer Nutzung Wohnbauflächen oder Mischbauflächen zuzuordnen sind, kann eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Furtwangen ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, weswegen der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

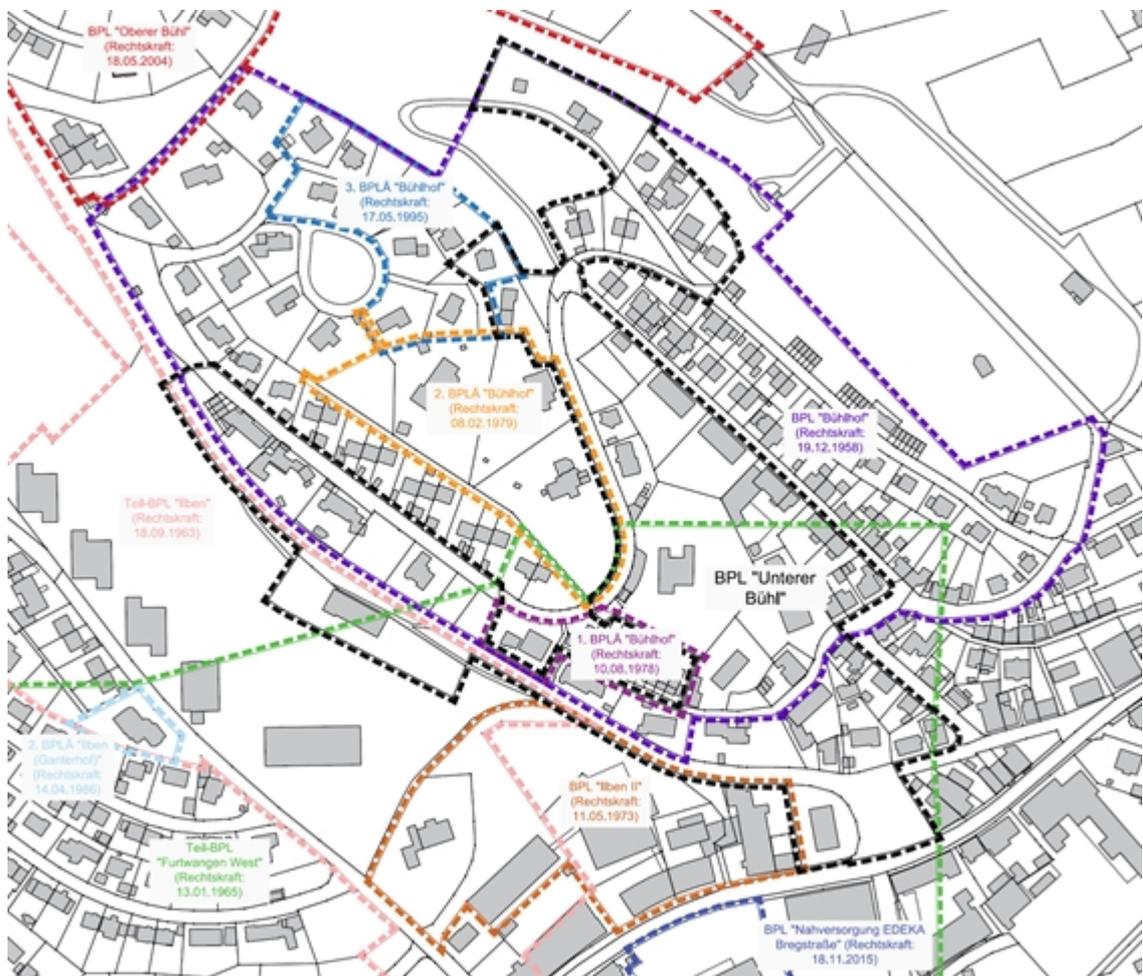


Ausschnitt aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach – 2018 (ohne Maßstab)

#### 1.5 Vorhandene Bebauungspläne/Bestehende Rechte

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden große Teilbereiche des Bebauungsplans „Bühlhof“ aus dem Jahre 1958 sowie Teilbereiche des einfachen Bebauungsplans „Furtwangen West“ aus dem Jahre 1958 überlagert. Ausgespart wurden die Siedlungsbereiche, für die kein Änderungs- oder Neuordnungsbedarf besteht. Dazu zählen insbesondere die Geltungsbereiche der 1., 2. und 3. Änderung des

Bebauungsplans „Bühlhof“ und der Bebauungsplan „Ilben II“, rechtsverbindlich seit 1973. Im Bereich des bestehenden Kindergartens in der Rabenstraße wird der Bebauungsplan „Ilben“ mit Rechtskraft vom 1963 überlagert.



Übersichtsplan mit angrenzenden und überlagerten Bebauungsplänen (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Zudem wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des im vorliegenden Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet ausgewiesenen Bereichs sowie Teilflächen der Rabenstraße samt öffentlichem Parkplatz sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt II“ vom 14.10.2013 befinden.

## 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch ermöglicht seit 2007 die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z. B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen ebenso innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt im vorliegenden Fall bei ca. 19.400 m<sup>2</sup> und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, der für Verfahren

nach § 13a BauGB vorgeschrieben wird. Sonstige Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Weitere Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Außerdem bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

### **Verfahrensablauf**

08.03.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl“ gem. § 2 (1) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB.
31.03.2022 bis 02.05.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 23.03.2022 mit Frist bis 02.05.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
23.05.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, billigt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt eine erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB durchzuführen.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung einer erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebau und Nutzungen**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die bestehende Siedlungsstruktur überplant, um geringfügige Erweiterungen im Bestand zu ermöglichen und die städtebauliche Entwicklung zukünftig zu steuern.

Grundsätzlich soll an der bestehenden Körnung der Siedlungsstruktur festgehalten werden. Deswegen werden in den meisten Fällen die Baufenster relativ eng gefasst und für bestehende Gärten oder für Freibereiche in der zweiten Reihe Grünflächen ausgewiesen. Damit kann auch vermieden werden, dass Baulücken an Stellen entstehen, an denen keine baulichen Ergänzungen von den jetzigen Eigentümern beabsichtigt werden.

Für den bestehenden Kindergarten in der Rabenstraße und das Studentenwohnheim in der Albert-Schweitzer-Straße sind Nutzungsänderungen bzw. gemischte Nutzungen beabsichtigt, welche in der Planung Berücksichtigung finden. Deswegen werden in der Rabenstraße ein Mischgebiet und ein großzügiges Baufenster ausgewiesen, die zukünftig sowohl eine Weiterentwicklung des Kindergartens, als auch eine Nutzungsmischung von ergänzendem nicht störenden Gewerbe bzw. Wohnen planungsrechtlich ermöglichen.

Im Bereich des bestehenden Studentenwohnheims in der Albert-Schweitzer-Straße soll das vorhandene Grundstück in absehbarer Zeit einer Nachfolgenutzung zugeführt werden. Angedacht ist hier die Neuordnung des Grundstücks mit Errichtung von Einzelwohngebäuden, im Rahmen einer Nachverdichtung. Bis zur Realisierung einer Neuordnung bzw. baulichen Weiterentwicklung genießen sowohl der Kindergarten als auch das Studentenwohnheim Bestandsschutz. Auch im Bereich zwischen der Rabenstraße und der Albert-Schweitzer-Straße auf den Flurstücken Nrn. 144/14 und 144/2 ist ein Doppelhaus geplant, weswegen hier ein entsprechend dimensioniertes Baufenster ausgewiesen wird.

Auch an anderen Stellen ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan geringfügige Nachverdichtungen durch weiter gefasste Baufenster als die Bestandsbebauung es erfordern würde oder durch eine höhere Zahl der Vollgeschosse bzw. eine höhere Gebäudehöhe als die bestehenden. Somit können den Grundstückseigentümern Spielräume in der zukünftigen Entwicklung und Gestaltung ihrer Grundstücke eröffnet werden. Dies ermöglicht Veränderungen der bestehenden Bausubstanz in Form von Sanierungen, Aufstockungen, Umbauten, Erweiterungen, Neubauten u. ä.

## **2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplatzverpflichtung**

Die Erschließung aller Planbereiche ist durch das bestehende Straßennetz gesichert. Auch die Ver- und Entsorgung sind durchgehend gesichert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind weder geplant noch notwendig. In den Bebauungsvorschriften werden zudem Hinweise zum Umgang mit dem Niederschlagswasser aufgenommen.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Dabei gilt im Plangebiet die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen. In der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung gültigen Fassung sind für Wohnungen mit über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind aufzurunden. Für einen Teilbereich des Plangebietes gilt zusätzlich die Satzung zur Festlegung der Stellplatzablösung, welche im Bereich von gewerblichen Bauvorhaben eine Ablösung von der Stellplatzverpflichtung unter bestimmten Voraussetzungen gestattet.

## **2.3 Bestehender Steinmetzbetrieb in der Hans-Thoma-Straße**

Der Steinmetzbetrieb hat seit Jahren in der Hans-Thoma-Straße Bestand und ist mit der umgebenden Siedlungsstruktur gewachsen. Aufgrund der dadurch entstandenen Gemengelage möchte die Stadt an dieser Stelle ein Mischgebiet ausweisen, da diese Gebietskategorie die bestehende Situation am besten abbildet. Eine Umsiedlung in ein Gewerbegebiet kommt aufgrund der damit verbundenen Kosten und Risiken für den

Betreiber in absehbarer Zukunft nicht in Frage. Für den Steinmetzbetrieb gilt nach wie vor, dass er die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich stören darf und dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einzuhalten sind. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen für die geplante Erweiterung des Steinmetzbetriebs Renner, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, untersucht. Im Ergebnis sind keine Überschreitungen der Immissionswerte der TA-Lärm zu erwarten, weswegen sich daraus auch keine Lärmschutzfestsetzungen für den Bebauungsplan ergeben. Der Erläuterungsbericht zur schalltechnischen Untersuchung wird den Bebauungsplanunterlagen angehängt.

Zudem wurden im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung mehrere Varianten für die Sicherstellung einer reibungsloseren Anlieferung erarbeitet und bewertet. Die Vorzugsvariante sieht ein temporäres eingeschränktes Halteverbot vor, die Vorteile dieser Lösung überwiegen gegenüber den anderen Varianten: wechselseitige Nutzbarkeit der Parkstände, eingeschränktes Halteverbot nur für kurzen Zeitraum (7:00 bis 10:00 Uhr) an Werktagen, ermöglicht Sattelzügen das Be- und Entladen, kaum Beeinträchtigung im Straßenraum. Der Erläuterungsbericht zur Verkehrsberatung wird ebenfalls den Bebauungsplanunterlagen angehängt.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den bestehenden Nutzungen vor Ort sowie in Anbetracht geplanter oder beabsichtigter Umnutzungen bzw. ergänzender Nutzungen (Kindergarten in der Rabenstraße und Studentenwohnheim) werden im vorliegenden Bebauungsplan mehrere Gebietsarten ausgewiesen. Der Großteil der Flächen wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da die vorliegende Struktur bereits stark von Wohnnutzung geprägt ist. Drei Bereiche werden jedoch als Mischgebiete ausgewiesen, da hier eine Nutzungsmischung mit gewerblichen Nutzungen erwünscht ist (Bereich des Steinmetzbetriebs in der Hans-Thoma-Straße, Kindergartengrundstück in der Rabenstraße und das Grundstück westlich der Straßenmündung Rabenstraße – Bregstraße/Bundesstraße 500). Außerdem soll der Bereich zwischen der Bühlhofstraße, der Rabenstraße und der Straße Am Straßberg aufgrund seines Charakters als besonderes Wohngebiet ausgewiesen werden.

##### Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sollen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sein. In vielen Fällen tragen solche Nutzungen zur Steigerung der Lebensqualität eines Wohngebiets. Diese Nutzungen sind jedoch unter Umständen mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden, weswegen auf eine Entscheidung im Einzelfall abgezielt wird.

Um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu vermeiden, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen, da es sich dabei eher um großflächige und/oder verkehrslastige Nutzungen handelt, die hauptsächlich externe Verkehrsströme nach sich ziehen.

##### Besonderes Wohngebiet

Die bestehende Bebauung zwischen der Bühlhofstraße, der Rabenstraße und der Straße Am Straßberg soll als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt werden. In diesem Bereich gilt zum größten Teil der einfache Teil-Bebauungsplan „Furtwangen West“ mit Rechtskraft vom 1958. Dieser Bebauungsplan stellt aufgrund des Außerkrafttretens der damals als Polizeiverordnung erlassenen baurechtlichen Gestaltungsvorschriften, dem Fehlen einzelner Baufluchten und eine zwischenzeitlich

abweichende Straßenerschließung, keine tragfähige Beurteilungsgrundlage für Bauanträge dar, weswegen solche de facto gemäß § 34 BauGB zu bewerten wären.

Faktisch dominiert in diesem Bereich die Wohnnutzung. Sonstige Nutzungen, die das Wohnen ergänzen und zusammen mit der baulichen Struktur den besonderen Charakter ausmachen, sollen auch weiterhin zulässig sein. Aktuell ist in diesem Bereich auch ein Architekturbüro an der Adresse Am Straßberg 1 vorhanden.



Rabenstraße Hausnummer 20 und 18 (Bild links) und Hausnummer 14 und 10 (Bild rechts)



Ecke Hansjakobstraße – Bühlhofstraße



Blick Richtung Norden zwischen Hausnummer 20 und 18 der Rabenstraße (Bild links); Blick Richtung Süden am Gebäude Am Straßberg 1 vorbei (Bild Mitte); Gebäude Am Straßberg 1 (Bild rechts)

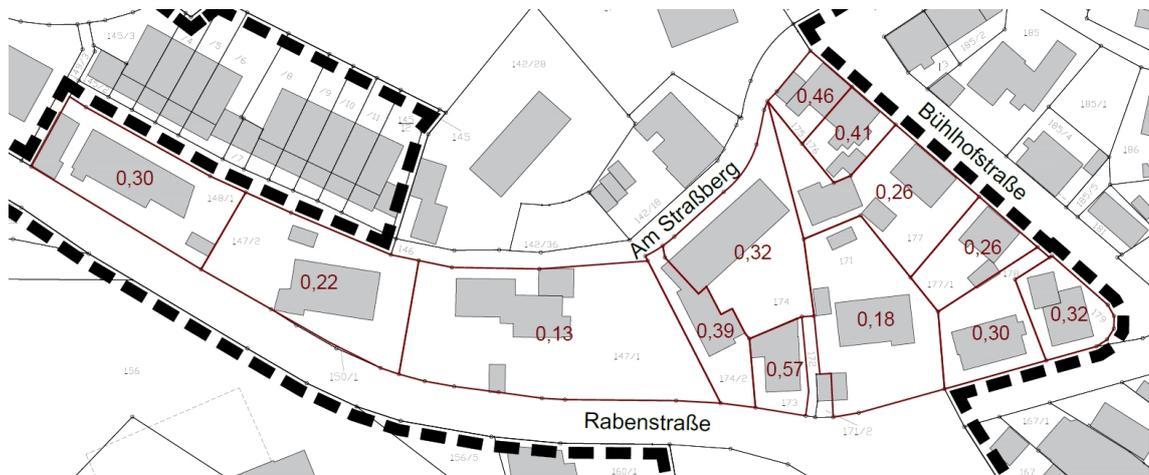


Blick Richtung Westen entlang der Straße Am Straßberg, im Vordergrund das Gebäude Rabenstraße 26 (Bild links); Gebäude Rabenstraße 28 (Bild Mitte); Gebäude Rabenstraße 30 (Bild rechts)

Besondere Wohngebiete nach § 4a (1) BauNVO sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung oder sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Sie dienen daher vorwiegend dem Wohnen. Zudem dienen sie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die besondere Eigenart des Gebietes nach § 4a (1) BauNVO liegt dann vor, wenn die vorhandenen, tatsächlichen Verhältnisse eine anderweitige Festsetzung des Gebiets, etwa als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder urbanes Gebiet nicht erlauben. Maßgeblich für die Beurteilung ist die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation, die auch ungenehmigte Nutzungen einschließt, solange die zuständige Behörde den Zustand duldet.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO setzt sowohl eine relativ hohe Schutzbedürftigkeit als auch eine eher lockerere Siedlungsstruktur voraus. In einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO muss eine Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen gewährleistet sein. In einem urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO wiederum, kann zwar die Unterbringung von Wohnnutzungen vorrangig sein, eine höhere Nutzungsintensität soll aber durch eine Nutzungsmischung mit gewerblichen und sozialen Nutzungen gewährleistet werden, was mit einer höheren Dichte einhergeht. Weder die Charakteristik eines allgemeinen Wohngebiets noch die eines Mischgebiets oder die eines urbanen Gebiets trifft auf den bestehenden Bereich zu. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine kompaktere Siedlungsstruktur, die aufgrund der Geschossigkeit auch eine höhere Dichte aufweist, als sie in den angrenzenden Wohnbereichen, in denen allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, festgestellt werden kann. Der in Frage kommende Bereich ist zudem von Wohnnutzung geprägt, befindet sich aber in einer eher exponierten Lage (durch den benachbarten Parkplatz und die Nähe zur Bundesstraße 500), so dass ein Schutz dieser Nutzung nicht unter allen Umständen gewährleistet werden kann, wie die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets dies erfordern würde. Aufgrund der vorhandenen, dominanten Wohnnutzung kann eine mischgebietsartige Nutzungsmischung nicht gewährleistet werden. Die höhere Dichte, die für urbane Gebiete spezifisch ist, ist an dieser Stelle auch nicht erwünscht. Eine Nutzungskombination mit gewerblichen und sozialen Nutzungen ist im Bestand auch nicht vorhanden.



Bestehende Grundflächenzahl (GRZ I) für den als besonderes Wohngebiet festgesetzten Bereich, ungefähre Angaben (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Dementsprechend ist die Wahl eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO gerechtfertigt und folgerichtig, da Ziel der Stadt Furtwangen, die Erhaltung und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung, sowie die Erhaltung der örtlichen Besonderheiten ist. Das besondere Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO soll jedoch bezüglich der zulässigen Nutzungen präzisiert werden. Es werden mehrere Nutzungen ausgeschlossen: Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettannahmestellen, Fremdwerbung, Vergnügungsstätten und Tankstellen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und der Besonderheiten des Plangebiets soll im Einzelfall entschieden werden, ob diese Nutzungen mit dem Charakter des besonderen Wohngebiets und der Umgebung im Einklang stehen.

### Mischgebiet

Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen, die baurechtlich unter die sonstigen gewerblichen Nutzungen fallen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da sie sich negativ auf das städtebauliche Gefüge auswirken können, durch sogenannte Trading-Down-Tendenzen, die zu einer schleichenden Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes in einem Stadtquartier und einer Abwertung der dortigen Geschäfts- und Wohnlagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges, einer qualitativ minderwertigen Gestaltung beispielsweise von Werbeanlagen sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs (insbesondere zu Ruhezeiten) führen. Der Ausschluss dient zudem dem Schutz der in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Wohnnutzungen.

Um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern und Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollen diese nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Deswegen sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig. Dabei wird auf die Lage des Plangebiets und auf den Schutz des Ortsbildes abgestellt.

Auch innerhalb der Mischgebiete werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da es sich dabei eher um großflächige und/oder verkehrslastige Nutzungen handelt, welche die Nachbarschaft negativ beeinflussen.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen (GH) definiert.

Als Grundflächenzahl wurde in den einzelnen Bereichen des Plangebiets die Orientierungswerte für die jeweilige Gebietsart festgelegt. Somit gilt im allgemeinen

Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, im besonderen Wohngebiet und im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6. Dies entspricht im Allgemeinen der Körnung und Dichte der bestehenden Siedlungsstruktur, bildet aber zur gleichen Zeit die gewünschte zukünftige Entwicklung dieser Bereiche ab.

Die Höhenfestsetzungen wurden unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und der sonstigen Gegebenheiten vor Ort festgelegt. In den meisten Teilbereichen des Plangebiets wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. In manchen Fällen ermöglicht dies eine Aufstockung bestehender eingeschossiger Gebäude und somit auch eine Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Im Bereich zwischen den Straßen Am Straßberg – Bühlhofstraße – Rabenstraße und in nördlich befindlichen Bereichen, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht in den meisten Fällen dem Bestand und wird an dieser Stelle aufgrund der Abstufung in der Nachbarschaft auf zwei Vollgeschossen, als vertretbar angesehen. Auch im Bereich des bestehenden Kindergartens in der Rabenstraße werden aufgrund der Topografie und der angrenzenden Freiflächen drei Vollgeschosse als verträglich angesehen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden überall höher als die bestehenden angesetzt, um den einzelnen Eigentümern Spielräume für Sanierungen, aber auch für Aufstockungen und/oder Umbauten zu ermöglichen, vorausgesetzt die letzteren entsprechen auch der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse für den jeweiligen Bereich. Bei Flachdächern, die im Mischgebiet zugelassen sind, dürfen Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 1,5 m aufgeständert werden. Dadurch kann die festgesetzte Gebäudehöhe für die Unterbringung der geplanten Geschosse (als tatsächliche Nutzfläche) in Anspruch genommen werden, während die Unterbringung von Solaranlagen darüber hinaus ermöglicht wird.

### 3.3 Stellung baulicher Anlagen. Überbaubare Grundstücksfläche

An den Stellen, an denen eine Trauf- oder Giebelständigkeit im Bestand zu erkennen ist und diese die städtebauliche Struktur prägt, wird in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Somit kann auch zukünftig eine ähnliche Wahrnehmung der Bausubstanz sowohl in der Dachlandschaft als auch im Straßenraum gesichert werden.

Die Baufenster sind bezogen auf den Bestand an vielen Stellen relativ eng gefasst worden, weswegen Überschreitungen für Vorbauten ausnahmsweise zugelassen werden sollen, sofern diese dem Hauptgebäude untergeordnet sind.

### 3.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> 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 bzw. dass solche untergeordneten baulichen Anlagen auf dem Grundstück gruppenweise angeordnet werden. Aufgrund der bewegten Topografie können jedoch auf Baugenehmigungsebene gemäß dem Ermessen der Stadt Furtwangen und dem Landratsamt im Einzelfall auch Ausnahmen von dieser Regelung erteilt werden. Oberirdische nicht überdachte Stellplätze, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen unter 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um eine effiziente und flexible Grundstücksorganisation zu ermöglichen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, aber auch um die Schneeräumung im Winter zu erleichtern, werden Mindestabstände der Garagen, Carports und Nebenanlagen zur

Verkehrsflächen festgesetzt. In begründeten Fällen sollen jedoch Unterschreitungen dieses Abstands als Ausnahme zulässig sein, z. B. wenn eine Stützmauer die Grundstücksgrenze darstellt, so dass eine bauliche Anlage an dieser Stelle weder die Schneeräumung noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen würde. Eine gewisse Gestaltungsfreiheit kann auch dadurch gewährleistet werden, dass man bei den untergeordneten Bauteilen sowie bei Garagen und Carports nicht an die festgesetzten Firstrichtungen gebunden ist.

### **3.5 Grünflächen**

Vorhandene Grünflächen, für die keine Aussicht auf eine sinnvolle bauliche Nutzung besteht, sowie Gartenflächen am Hang werden im Bebauungsplan als private Grünflächen dargestellt und somit auch gesichert. Sie sind zu mindestens 80% gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie Wege in einer wasserdurchlässigen Bauweise sind zulässig. Dies eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer dieser Gartenflächen. Zudem wird empfohlen, die Grünflächen extensiv und naturnah zu bewirtschaften.

### **3.6 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 mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind ausgeschlossen, da diese durch die Auswaschung von Metallionen den Boden kontaminieren können. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden und dem Grundwasser werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Bodenschutz, zu Altlasten, zur Geotechnik, zum Grundwasserschutz sowie zum Denkmalschutz (Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden) aufgenommen.

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. Es wird auch auf den geltenden Vorschriften zur Beleuchtung hingewiesen, die eine Beeinträchtigung wild lebender Arten durch die Beleuchtung ausschließen. Zudem wird auf die Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte zur Vermeidung von Vogelkollisionen bei Glasflächen hingewiesen.

### **3.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, wird als allgemeines Pflanzgebot festgesetzt, dass je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden soll. Bestehende Bäume können dabei angerechnet werden.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer, Fassaden und Dachaufbauten**

Aufgrund der Lage auf über 850 m ü. NHN Höhe und den damit verbundenen jährlichen Niederschlägen sollen die Dächer im Plangebiet hauptsächlich als steil geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern ausgeführt werden. Dies entspricht auch dem Ortsbild und zum größten Teil auch den bestehenden Dachneigungen im Plangebiet. Krüppelwalmdächer sind auch zulässig, aus bautechnischen Gründen jedoch erst ab einer Dachneigung von 40°.

Für die Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen sollen im Mischgebiet auch flache und flachgeneigte Dächer zulässig sein, um eine bessere Ausnutzung des Bauvolumens und dadurch auch mehr Spielräume für die Bauherren zu eröffnen. Dies betrifft den Bereich des Kindergartens in der Rabenstraße, das Mischgebiet an der Bregstraße sowie den hinteren Bereich des Steinmetzbetriebs.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes werden die Farben der Dacheindeckung auf rote bis braune sowie graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine beschränkt, die Dachfarben direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten müssen einheitlich sein. Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig, da sie aus ökologischen, klimatischen, abwassertechnischen und auch aus gestalterischen Gründen als sehr sinnvoll erachtet wird. Ferner hat die Gestaltung der Außenfassaden in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z. B. Holz, Putz, Naturstein u. ä. zu erfolgen.

Wellfaserzement und Dachpappe beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem Verkehr und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Deshalb werden auch glänzende und reflektierende Materialien bei der Gebäudegestaltung ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Diese sind gewünscht, werden aber – zum Schutz des Ortsbildes – nur auf und an Gebäuden zugelassen. Um eine Blendwirkung zu vermeiden, sind sie reflektionsarm 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 (begrüntes) Dach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° auszuführen.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden Vorgaben für Dachaufbauten erlassen. Dabei sollen auf der einen Seite den Eigentümern Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden, andererseits sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen, damit das Dach als Einheit wahrnehmbar bleibt.

#### **4.2 Werbeanlagen**

Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern im Plangebiet eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Um zu verhindern, dass große Teile der Fassade als Werbefläche genutzt werden, wird die Größe der Werbeanlagen am Gebäude sowohl für einzelne Werbeanlagen als auch in ihrer Summe bezogen auf die jeweilige Fassadenfläche begrenzt. Zudem dürfen Werbeanlagen die realisierte Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten vermieden wird. Zum Schutz des Ortsbildes und aufgrund der zum Teil verengten Straßenverhältnisse sind freistehende Werbeanlagen allgemein unzulässig.

Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

#### **4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind

dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

#### **4.4 Einfriedungen und Mauern**

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind nur Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig.

Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe der Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf 1,50 m begrenzt. Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf – nicht nur aus gestalterischen Gründen, sondern auch aus Gründen der Verkehrssicherheit – 0,80 m nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Geländebedingte Stützmauern sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Durch diese örtlichen Bauvorschriften kann auf den privaten Grundstücken ein gewisser Sichtschutz ermöglicht werden, ohne dabei den Verkehr zu beeinträchtigen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der private Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen hat, dass eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht im Bereich der Grundstückszufahrt gewährleistet wird.

#### **4.5 Außenantennen**

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude konzentriert werden.

### **5 UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer förmlichen Umweltprüfung kann deshalb abgesehen werden. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans gem. § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

#### **5.1 Bestandsanalyse**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und ist bereits vollständig bebaut. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen vor allem die zulässigen Nutzungen gesteuert und gegliedert, sowie zukünftige Erweiterungen, Umbauten oder Nachverdichtungsmaßnahmen in ihrer Form und in ihrem Umfang geregelt werden. Die neuen Baufenster wurden in den meisten Fällen relativ eng an den Bestand definiert, um diesen zu sichern. Es sollen aber, auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden. Dies betrifft vor allem das Gelände des Studentenwohnheims, den bestehenden Steinmetzbetrieb in der Hans-Thoma-Straße, den Kindergarten in der Rabenstraße, das Mischgebiet an der Bregstraße sowie die geplante Doppelhausbebauung in der Albert-Schweitzer-Straße. An diesen Stellen sollen in den kommenden Jahren bauliche Maßnahmen durchgeführt werden. Es handelt sich dabei entweder um Umnutzungen

von bereits bebauten Grundstücken oder um Ergänzungen der bestehenden Bausubstanz. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Erholung, Mensch) entstehen. Naturschutzgebiete oder geschützte Biotop sind von der Planung nicht betroffen. Auch Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 5.2 Planänderungen

Aufgrund der Veränderung des Stellenwerts der Ökologie und der Nachhaltigkeit in Politik und Gesellschaft wurden eine Reihe von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen. Es werden verschiedene Restriktionen definiert, wie beispielsweise die Gestaltung von Wegen und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise. Hinzu kommen Pflanzgebote, die sichern, dass das Plangebiet angemessen eingegrünt wird. In den örtlichen Bauvorschriften wird zudem festgeschrieben, dass Flachdächer zu begrünen sind. Bestehende Grün- und Gartenflächen werden als solche festgesetzt und gesichert. Zudem sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. All diese Festsetzungen minimieren die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter.

## 5.3 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine negativen Veränderungen der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Durch die verschiedenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, den umweltschützenden Festsetzungen sowie der Ausweisung von privaten Grünflächen kann diesen Belangen auch weiterhin Rechnung getragen werden.

## 6 KOSTEN

Die Planungskosten für die Bebauungsplanung werden von der Stadt Furtwangen getragen. Weitere Kosten fallen nicht an.

## 7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	26.326 m <sup>2</sup>
Besonderes Wohngebiet	ca.	7.777 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca.	8.126 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca.	4.505 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	11.553 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	38 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>58.325 m<sup>2</sup></b>

Furtwangen im Schwarzwald,  
den

Josef Herdner, Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)