

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

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

#### **Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)**

- 1.1.1 Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.3 Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.
- 1.1.4 Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.
- 1.1.5 Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig.

#### **Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)**

- 1.1.6 Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.
- 1.1.7 Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.
- 1.1.8 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

### **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),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe der baulichen Anlagen (GH).

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

1.3.1 Als maximale Gebäudehöhen (GH) der Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird im Plangebiet auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bezogen.

1.3.2 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

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

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. Dabei dürfen die Vorbauten nicht in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen reinragen.

**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 den festgesetzten Hauptfirstrichtungen können 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 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**

Die Abstandsflächen der Gebäude untereinander können im Mischgebiet auf 50% des nach Landesrecht geforderten Abstands reduziert werden, sofern Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

**1.7 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.7.1 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und außerhalb der dafür ausgewiesenen Zonen (GaCpNa) nur als Ausnahme zulässig.

1.7.2 Oberirdische, nichtüberdachte Kfz-Stellplätze und offene Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.7.3 Nebengebäude bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (z. B. Kleintierställe, Schuppen) sind auch außerhalb der Baufenster und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.7.4 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.

**1.8 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist mindestens 70 % der Fläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind zulässig. Wege sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

**Hinweis:**

Es wird empfohlen, die Grünflächen extensiv zu pflegen und naturnah zu gestalten.

**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 mit einem mittleren Abflussbeiwert  $\psi$  von max. 0,5 (z. B. Rasenwaben, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Auf standortgerechtes Material ist zu achten.

1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Materialien sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

**1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

1.10.1 Die Flächen R1 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der An- und Hinterlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

1.10.2 Die Fläche R2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

1.10.3 Die Fläche R3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

**1.11 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum gemäß beigefügter Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

**Hinweis:**

Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

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

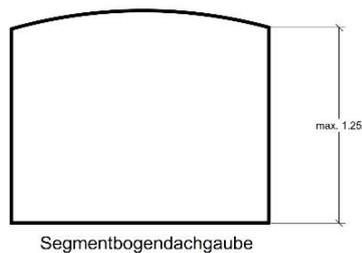
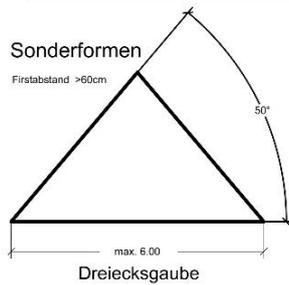
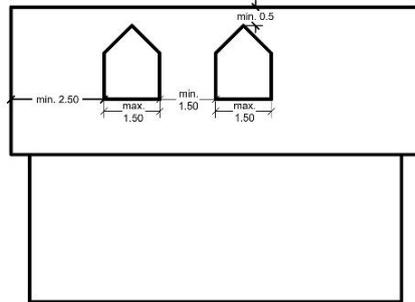
- 2.1.1 Im Plangebiet sind die Hauptbaukörper mit einem Sattel- oder einem Walmdach als Hauptdach zu versehen. Die Sattel- und Walmdächer sind sowohl in symmetrischer als auch in asymmetrischer Ausführung zulässig. Die Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Hauptdach muss eine Einheit bilden und mehr als 50 % der Gebäudegrundfläche überdecken. Krüppelwalmdächer sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Flachdachflächen (0° bis 10° Dachneigung) sind in innenliegenden Bereichen der Grundstücke zulässig, sofern sie weniger als 50 % der Gesamtdachfläche des Gebäudes einnehmen und sich dem Hauptdach unterordnen. Die Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratschicht 10 cm), soweit sie nicht als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind rote bis braune, graue bis schwarze Ziegel, Dachsteine sowie Dachbegrünung zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.
- 2.1.3 Die Gestaltung der Fassaden hat in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z. B. Holz, Putz, Naturstein u. ä. zu erfolgen.
- 2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien (mit Ausnahme von Photovoltaik) sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind ausschließlich auf und am Gebäude zulässig und reflektionsarm auszubilden.
- 2.1.6 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind für Garagen und Carports auch Dachneigungen von 0° bis 15° zulässig, sofern die Dächer entweder als Terrassen genutzt oder mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) versehen werden.

### **2.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

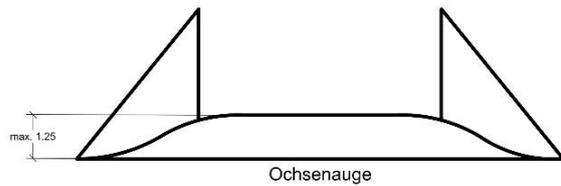
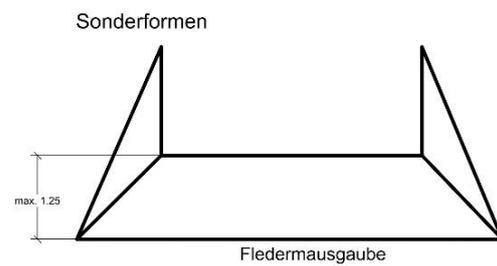
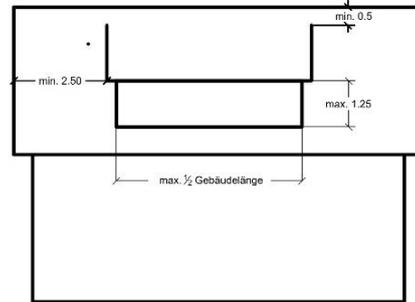
- 2.2.1 Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Dachaufbauten sind einstöckig/einreihig auszuführen und nur bei Satteldächern ab einer Hauptdachneigung von mindestens 30° zulässig. Abweichungen von den Festsetzungen zu Dachaufbauten und Zwerchgiebel können im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen als Ausnahme zugelassen werden.
- 2.2.2 Folgende Dachaufbauten sind entsprechend beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

- Giebelständige Gaupen, sowie Sonderformen in der Form von Dreiecksgaupen und Gaupen mit einem Segmentbodendach
  - Zwerchgiebel
  - Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen
- 2.2.3 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.
- 2.2.4 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.
- 2.2.5 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.
- 2.2.6 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.
- 2.2.7 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.

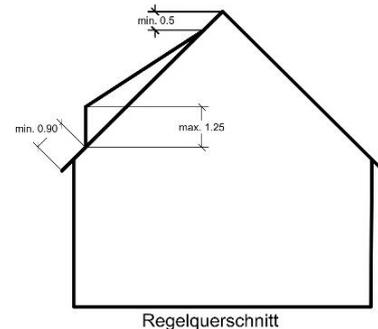
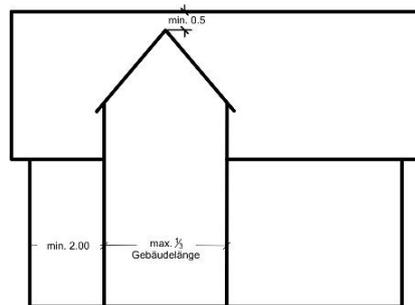
**1. Giebelständige Gauben**



**3. Schleppegauben**



**2. Zwerchgiebel**



Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

**2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)**

2.3.1 Freistehende Werbeanlagen sind im Plangebiet allgemein unzulässig.

2.3.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils 2 m<sup>2</sup> zulässig. In der Summe dürfen sie jedoch 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die realisierte Traufhöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 2.3.3 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.
- 2.4 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.
- Hinweis:**  
Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 (1) LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.
- 2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft 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 zulässig.
- 2.5.2 Die Gesamthöhe der Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Die Gesamthöhen der Einfriedungen zur Straße darf die Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Es ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.
- 2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

## **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **3.1 Kulturdenkmale (§ 9 (6) BauGB)**

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:

- Wilhelmstraße 24 (Flurstück Nr. 188): Kaiserliches Postamt Furtwangen, 1887/88 errichtet, 1931/32 um ein Geschoss erhöht. Dreigeschossiger verputzter Massivbau mit Walmdach. Granitsockel, Rahmungen in rotem Sandstein. Mit den aus beiden historischen Bauphasen erhaltenen Teilen der historischen Raumstrukturen sowie den erhaltenen Teilen der ortsfesten Ausstattung, wie Treppenhaus, Türen, Fenstern, Bodenfliesen, Lamberien, Decken, preußischen Kappengewölben (in zwei Kellerräumen erhalten), etc. Altes Postamt in Furtwangen.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen,

wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 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.

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Die Vorgaben des § 21 (1) und (2) NatSchG sind zu beachten.

### **4.2 Kollisionsschutz für Vögel bei Glasflächen**

Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung. Auf die Empfehlungen folgender Broschüre wird hingewiesen: *H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach*

### **4.3 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

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

### **4.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

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

### **4.5 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.

#### 4.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche teilweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von bis zu wenigen Metern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die Verwitterungs-/Umlagerungsmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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 gemäß den aktuell geltenden Vorschriften durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4.7 Bodenschutz

##### Allgemeine Bestimmungen

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

- 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. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.
- Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.
- Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 (4) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder ggf. nach Aufbereitung als mineralischer Rohstoff geprüft werden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine relevanten Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

### **4.8 Wasser**

#### Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung

Aufgrund des ökologischen Mehrwertes ist bei einer Neuerrichtung von Hauptgebäuden auf Grundstücken innerhalb des Verfahrensgebietes Folgendes zu beachten: 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 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 wer-

den. Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne einschließlich Zu-  
lauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen. Der Überlauf  
von Zisternen darf nicht unterirdisch versickert werden.

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser  
müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Für die Nut-  
zung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind  
sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu be-  
achten. 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 Plan-  
gebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasser-  
kanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst  
ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine min-  
destens 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/me-  
dia/custom/2961\\_945\\_1.PDF?1528812116](https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_945_1.PDF?1528812116) (abgerufen am 15.09.2021) zu beach-  
ten.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück  
darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der  
natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer lie-  
genden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 (1)  
WHG).

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württem-  
berg“ (LUBW, 2016) unter <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871> (abge-  
rufen am 15.09.2021) wird verwiesen. Weitere Informationen zur Eigenvorsorge ge-  
gen Hochwasser und Überschwemmungen sowie zu Starkregen sind im Internet zu  
finden unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge> (abgeru-  
fen am 15.09.2021) und unter [http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-na-  
tur/wasser-und-boden/starkregen/](http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-na-<br/>tur/wasser-und-boden/starkregen/) (abgerufen am 15.09.2021).

#### 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“, auskra-  
gende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern /  
Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbe-  
lastung des Grundwassers zu besorgen ist. Ein eventuell im Zuge von Bauwerks-  
gründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Ein-  
bringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden  
wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindes-  
tens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-  
Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz einzureichen. Es wird grundsätz-  
lich empfohlen, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem Landrats-  
amt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz abzustim-  
men.

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 im Schwarzwald übereinstimmen.

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)

## 5 ANHANG – PFLANZLISTE

### 5.1 Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	II. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Vogelbeere (Eberesche)	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung

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

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

### 5.2 Dachbegrünung

#### Geeignete Kräuter:

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