

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 9

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert d. Art. 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 04.04.2023 (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 d. 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)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im WA1 und WA2 sind allgemein zulässig:

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

1.1.1.2 Im WA1 und WA2 sind ausnahmsweise zulässig:

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

1.1.1.3 Im WA1 und WA2 sind nicht zulässig:

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

1.1.2 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 mit Pfarrbüro und Bücherei, 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 der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
- Maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe (FH)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 9

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Als maximale First- bzw. Gebäudehöhen (FH) der Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).
- 1.3.2 Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

1.4 Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

- 1.4.1 Im Plangebiet gilt gemäß Planeintrag offene Bauweise.

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

- 1.5.1 Baugrenzen gemäß Planeintrag. Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu 0,5 m zulässig.
- 1.5.2 Hinweis: Auf der Flächen für Gemeinbedarf (Gemeinbedarfsfläche Kirche) sind keine Baugrenzen vorgegeben.

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

- 1.6.1 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.
- 1.6.2 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports.

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

- 1.7.1 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 1.7.2 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 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planeintrag: Mindestens 80% der Fläche sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Wege und Stellplätze sind zulässig, aber in einer wasserdurchlässigen Bauweise mit Abflussbeiwert von max. 0,5 auszuführen.

1.9 Öffentliche Verkehrsflächen (§9(1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenfläche und Fuß-/Gehweg), sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz) gemäß Planeintrag. Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Darstellung der Aufteilung von Verkehrsflächen dient ist Richtlinie für die Ausführung.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.10.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 9

eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Auf standortgerechtes Material ist zu achten.

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

- 1.10.3 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). Beeinträchtigungen der Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna zu prüfen und Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen (§ 21 Abs. 1 S. 1 und 2 NatSchG).

1.11 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 standortgerechter Baum gemäß beigefügter Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Bestehende Bäume und festgesetzte Baumstandorte können angerechnet werden. Die Anpflanzungen müssen spätestens bis zur Baufertigstellung vorgenommen 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.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Dies gilt auch für den zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötige Hinterbeton.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert d. 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 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Im Plangebiet allgemein zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Krüppelwalmdächer sind im Plangebiet erst ab einer Dachneigung von 40° Grad zulässig.
- 2.1.2 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind unabhängig von der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes in Sattel-, Walm- oder Pultdachausführung,

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 9

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 extensiv oder intensiv zu begrünen.

- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind rote bis braune sowie graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.
- 2.1.4 Die Gestaltung der Fassaden hat in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z. B. Holz, Putz, Naturstein u. ä. zu erfolgen.
- 2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien (mit Ausnahme von Solar/Photovoltaik) sowie Metall- und Kunststoffeindeckungen sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)

- 2.2.1 Freistehende Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.
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
- Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen

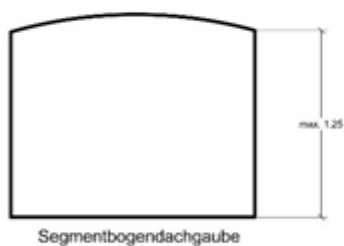
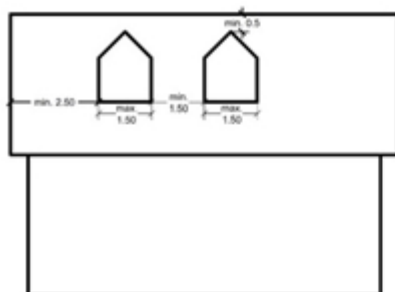
- 2.3.1 Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf bei einer Dachneigung von 30° bis 45° 1,10 m nicht überschreiten. Bei einer stärkeren Dachneigung darf diese Höhe 1,25 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen. Die Gaupen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z. B. Kupfer) einzudecken. Wangen- und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden (z. B. Kupfer). Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.
- 2.3.3 Die giebelständigen Gaupen einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen und muss im Hauptfirst liegen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

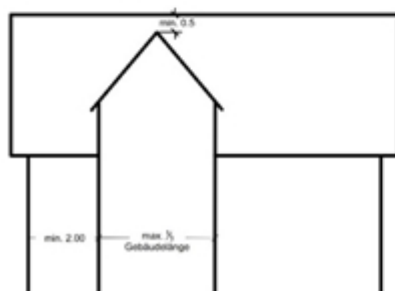
Seite 5 von 9

- 2.3.4 Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Das Zwerchgiebeldach muss die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und in derselben Farbe. Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.
- 2.3.5 Die Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben müssen eine Minstdachneigung von 15° aufweisen. Die Einzellänge von Schleppgauben 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.

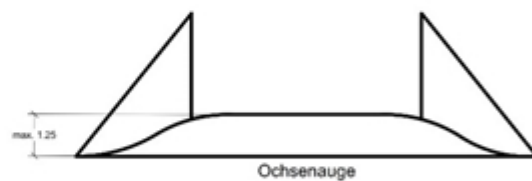
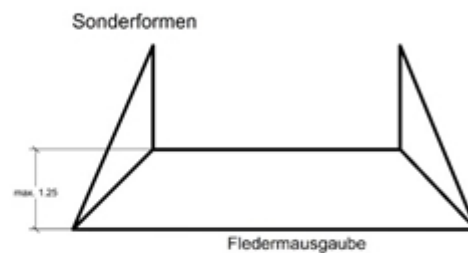
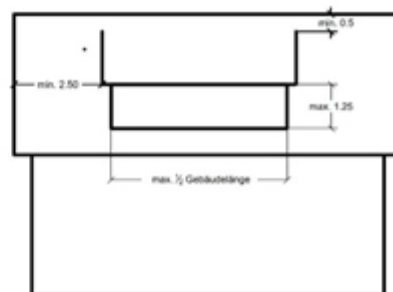
1. Giebelständige Gauben



2. Zwerchgiebel



3. Schleppgauben



Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 9

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

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

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

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

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

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

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

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

3.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

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

3.3 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 9

3.4 Breitbandversorgung

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

3.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 206, Gartenstraße 2 der Altstandort „Werkstätte Bareis“. Erdarbeiten in diesem Bereich dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz beim Landratsamt ist vorab zu konsultieren.

3.6 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Dasselbe gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu übermitteln.
Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.

3.7 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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 9

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 ortsnahe 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.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz einzureichen. Es wird grundsätzlich empfohlen, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

3.8 Geotechnischer Hinweis

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzung, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Privates Ingenieurbüro empfohlen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 9

3.9 Maßnahmen zum Vogelfreundlichen Bauen

An großflächig vorgesehenen Glasflächen sollen bei einem erhöhten Vogelschlag geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Es wird auf die Broschüre "Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

4 ANHANG – PFLANZLISTE

4.1 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

4.2 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Berg-Lauch	<i>Allium senescens</i>
Gemeiner Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Rundbl. Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karthusänelke	<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>

Ausfertigungsvermerk: Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes „Am Kirchberg“ mit den zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Furtwangen wird bestätigt.

Furtwangen im Schwarzwald, 22.11.2023

Josef Herdner, Bürgermeister



STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

Stadtbauamt • Marktplatz 4

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