

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 5

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung 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 04.04.2023 (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), zul. 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)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohngebäude zulässig. Vorhaben auf Grundstücken innerhalb des Abgrenzungsgebietes, die Wohnzwecken dienen, kann nach

§ 35 (6) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen.

Als Ausnahme zugelassen werden können Vorhaben, welche kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen. Gemäß § 9 (1) BauGB sind bei Vorhaben innerhalb des Abgrenzungsgebietes zusätzlich nachfolgende Bestimmungen zu beachten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die innerhalb des Satzungsgebietes liegende Grundstücksfläche. Zulässige Überschreitungen nach §19 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zul. 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)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 5

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

Im Plangebiet zulässig sind Sattel-/Walm-/Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° Grad. Für Garagen, Carport und sonstige Nebengebäude, sowie baulich dem Hauptgebäude untergeordnete An-/Vorbauten sind auch abweichende Dachformen/Dachneigungen zulässig. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit Dachneigung von 0° - 15° Grad sind ab einer Dachfläche von 15 m² zu begrünen.

2.1.1 Als Dacheindeckung sind rote bis braune sowie graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig.

2.1.2 Die Gestaltung der Fassaden hat in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z. B. Holz, Putz, Naturstein u. ä. zu erfolgen.

2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien (mit Ausnahme von Solar/Photovoltaik) sowie Metall- und Kunststoffeindeckungen sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

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

Freistehende Werbeanlagen sind 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.

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

Dachaufbauten sind einstöckig/einreihig auszuführen und erst ab einer Hauptdachneigung von mindestens 30° zulässig. Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf maximal ½ der Gebäudelänge; und Zwerchgiebel auf maximal 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Anschnitt des Gaupen-/Zwerchgiebeldaches muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Gaupen müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen. Geringfügige Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden.

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

2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

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

2.4.1 Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen oder als naturbelassene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 Meter zulässig.

2.4.2 Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 1,00 Meter zur Straße aufweisen. Auf dieser Grundstücksfläche muss die Ablagerung von Schnee möglich sein.

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

Es wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) mit über 35,00m² Wohnfläche auf 1,50 Stellplätze je Wohnung erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

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

3.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

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

3.3 Denkmalschutz

Das auf Grundstück Flst. Nr. 42/2 liegende Wohngebäude Hintereck 14 wird in der Denkmalliste als Prüffall geführt. Sollte eine Kulturdenkmaleigenschaft gemäß §2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) vorliegen, gilt folgendes: Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist bei Kulturdenkmalen unter vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis 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 dem § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeichen im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Hinblick auf Starkregenereignisse und den Hochwasserschutz sollen durch den jeweiligen Bauherrn geeignete Maßnahmen und Einrichtungen zur Regenrückhaltung auf den Privatgrundstücken vorgesehen werden.

3.5 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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 5

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.

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.

Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser

Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) unter https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_945_1.PDF?1528812116 (abgerufen am 15.09.2021) zu beachten.

Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v. a. § 49 WHG i. V. m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der dem Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis, Dioritporphyrit). Die Festgesteine werden im Hangbereich von Hangschutt, im Talbereich von Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Furtwangen, den 21.02.2024



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD

Stadtbauamt • Marktplatz 4

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

Josef Herdner
Bürgermeister