

**Stadt Furtwangen
Gemarkung Schönenbach**

**BEBAUUNGSPLAN
„Linacher Weg“**

Ing.-Büro
Hans-Werner Heizmann
Vermessung + Planung
Hattingen
Hewenstraße 24
78194 Immendingen
Tel. 07462/925531

Bebauungsplan „Linacher Weg“

Begründung

1. Planungsabsicht

1.1 Abgrenzung, Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Linacher Weg“ mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha umfasst die privaten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 69/7, 70/2 und 71/1 und Teilbereiche des städtischen Grundstückes, Flst. Nr. 63 Linacher Weg, sowie der L173 Alemannenstrasse.

Der Geltungsbereich ist begrenzt:

- im Norden durch die L173 Alemannenstrasse
- im Westen durch das Flst. Nr. 63 Linacher Weg
- im Osten durch die mit der Straßenbauverwaltung festgelegte Einmündung in die L173
- im Süden durch den Böschungsfuß von Flst. Nr. 62/1
Dies entspricht einer Breite des Geltungsbereiches von ca. 62,5 m.
- Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Breg.
- Wasserrechtliche Belange und Retentionsausgleich wurden vom Büro Wald und Corbe, der Grünordnungsplan mit Umweltbericht und Naturschutzausgleich vom Architekturbüro Kuner erarbeitet.
Beide Teile sind Bestandteil einer besonderen Begründung.

1.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Furtwangen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Datum vom 18. Dezember 2002.

Der Bereich „Linacher Weg“ ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und wurde Grundlage für das Plangebiet.

1.3 Grund der Planaufstellung

Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken ist groß.

Die Stadt Furtwangen kann aber z. Z. keine Gewerbeflächen anbieten.

2. Entwurf Gewerbegebiet

Der städtebauliche Entwurf für das geplante Gewerbegebiet orientiert sich am Bestand von Flst. Nr. 62/1 (Tankstelle Ketterer) und endet im Einmündungsbereich zur L173 als abschließende talseitige Bebauung. Der vorhandene Linacher Weg dient auch als Holzabfuhrweg und soll durch das Plangebiet zur L173 geleitet werden. Die Gefahrenstelle bei der Tankstelle Ketterer wird dadurch beseitigt.

3. Bauliche Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzung wurde ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dies ist möglich, weil das bergseitige Gebiet als Mischgebiet angesehen werden kann.

Beispiele: Dorfplatz, Kirche, Gaststätten, Kindergarten und Wohngebäude

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen, Dachformen, Dachneigungen und Gebäudehöhenregelung bestimmen die tatsächliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3.3 Bauweise

Als Bauweise wurde die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde verzichtet, um den künftigen Bauherren und Architekten mehr Gestaltungsspielraum zu lassen.

3.5 Verkehrserschließung

Die Erschließungsstraße beginnt an der L173 (Alemannenstraße) und endet an der Wendeplatte mit Anschluss an den Linacher Weg.

Der Einmündungsbereich wurde mit der Straßenbauverwaltung festgelegt.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

3.7 Wasserversorgung

Das Gebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung versorgt. Das Leitungsnetz wird von der Aquavilla in Menge und Druck sichergestellt.

3.8 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt durch die EGT-Triberg

3.9 Abfallbeseitigung

Die anfallenden Abfälle werden von den vorhandenen Organisationen beseitigt.

Furtwangen, den

Fertigung Stadt Furtwangen

02.07.2010

IM SCHNABELSTAL 2
 D 78120 FURTWANGEN
 TELEFON 07723-9291 0
 TELEFAX 07723-9291 19
 INFO@ARCHITEKTEN-KUNER.DE
 WWW.ARCHITEKTEN-KUNER.DE

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD BEBAUUNGSPLAN „LINACHER WEG“ GRÜNORDNUNGSPLAN VORKONZEPT



GREGOR KUNER
 DIPL. ING.
 FREIER ARCHITEKT



ENTWURF

ERLÄUTERUNG ZUM UMWELTBERICHT – GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN IN FURTWANGEN-SCHÖNENBACH "LINACHER WEG"

Bestandsaufnahme

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Nutzung einer Teilfläche des Grundstückes 69/7 parallel zur Landstraße 173 vor. Eine Analyse der vorgefundenen Pflanzengesellschaften ergibt neben dem ausgewiesenen Kleinbiotop im wesentlichen folgende Bestandsgruppen:

1. Nasse voll entwickelte Gebüsche und Hecken, mit Saumpflanzen heimischer Arten
2. Einzelbäume, Ahorn, Esche und vorherrschend Weiden
3. Ein naturnaher Graben parallel zur Straßenböschung
4. Mähwiesen, Einzelstufen als intensiv genutzte Frischwiesen

Planung Ausgleichsmaßnahmen

Die Bestandsaufnahme – Analyse gem. Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 ergibt eine Gesamt-Wertpunktesumme von 485.966 Wertpunkten.

Die Planung sieht vor, dass der umwelttechnische Eingriff im wesentlichen durch Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird. Die vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen sind auf beiliegendem Grünordnungsplan dargestellt. Nach Auflistung der Ersatzmaßnahmen ergibt sich ein Defizit von 95.848 Wertpunkten. Von Seiten der Verfasser wird vorgeschlagen, dass dieses Wertpunktedefizit z.B. durch zusätzliche Maßnahmen innerhalb des Ortes oder des Stadtgebietes nachgewiesen wird, da eine weitergehende Durchgrünung innerhalb des Plangebietes möglich, jedoch aus Sicht des Planverfassers eine sehr hohe Pflanzdichte ergäbe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zur Sicherung der Ersatzmaßnahmen speziell auf der Südseite auf die Grenzen der Pflanzlinie abgestimmt bzw. angepasst.

Vorliegenden Gründordnungsplan als Vorentwurf zur Abstimmung und weiteren Beratung.

Aufgestellt:
Furtwangen, den 01.07.2010

Gregor Kuner, Dipl.-Ing. Architekt

**STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD
GRÜNORDNUNGSPLAN - FURTWANGEN - SCHÖNENBACH "LINACHER WEG"**

01.07.10/BC

1. UMWELTBERICHT - BESTANDSAUFNAHME / ANALYSE

gem. Kompensationsverordnung - KV v. 01.09.2005

	Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	Stück	m ²	Gesamt- fläche m ²	WP/m ²	Summe Wertpunkte
1	02.300 B	Nasse voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten Gesamt:	1	389,50	389,50 389,50	39	15.190,50
2	04.110	Ahorn, Esche, Weide Gesamt:	7 2 1	33,70 46,95 70,34	235,90 93,90 70,34 400,14	31	12.404,34
3	05.242	Naturnah angelegte Gräben Gesamt:	1	504,04	504,04 504,04	29	14.617,16
4	06.320	Intensiv genutzte Frischwiesen Gesamt:	1 1 1	11.378,31 2.343,60 866,68	11378,31 2343,60 866,68 14588,59	27	393.891,93
5	09.160	Straßenränder Gesamt:	1 1	3.472,48 191,12	3472,48 191,12 3663,60	13	47.626,80
6	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche - Asphalt Gesamt:	1 1	43,76 62,81	43,76 62,81 106,57	3	319,71
7	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege Gesamt:	1	319,37	319,37 319,37	6	1.916,22
Gesamtsumme Wertpunkte Bestandsaufnahme / Analyse:							485.966,66

Aufgestellt: Furtwangen, den 01.07.10
Gregor Kuner, Dipl.-Ing. Architekt

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD
GRÜNORDNUNGSPLAN - FURTWANGEN - SCHÖNENBACH "LINACHER WEG"

01.07.10/BC

2. **UMWELTBERICHT - AUSGLEICHSMASSNAHME**

gem. Kompensationsverordnung - KV v. 01.09.2005

	Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	Stück	m ²	Gesamtfläche m ²	WP/m ²	Summe Wertpunkte	
1	02.400	Hecken-/ Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht, im Aussenbereich	1	452,18	452,18	27	95.958,81	
			1	261,22	261,22			
			1	1.848,96	1.848,96			
			1	944,56	944,56			
			1	47,11	47,11			
			Gesamt:		3554,03			
1	04.110	Ahorn, Esche, Weide ø = 5,00 ø = 7,00	7	33,70	235,90	31	82.319,26	
			9	19,62	176,58			
			26	19,62	510,12			
			53	19,62	1039,86			
			5	38,50	192,50			
			9	38,50	346,50			
			4	38,50	154,00			
			Gesamt:		2655,46			
			1	04.500	Kopfweide ø = 5,00			24
Gesamt:				470,88				
1	05.242	naturnah angelegter Graben	1	571,13	571,13	29	16.562,77	
Gesamt:				571,13				
1	05.332	Periodische Kleingewässer	1	325,12	325,12	47	15.280,64	
Gesamt:				325,12				
2	09.160	Straßenränder	1	30,46	30,46	13	23.648,56	
			1	1.635,46	1.635,46			
			1	153,20	153,20			
			Gesamt:		1819,12			
3	10.150	Trockenmauer, Steinriegel in freier Landschaft	1	68,23	68,23	53	9.419,69	
			1	109,50	109,50			
			Gesamt:		177,73			
3	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche - Asphalt	1	13,30	13,30	3	8.335,50	
			1	2.765,20	2.765,20			
			Gesamt:		2.778,50			
4	10.540	Befestige und begrünte Flächen 20 % der Grundstücksflächen	1	2.067,97	2.067,97	7	14.475,79	
Gesamt:				2.067,97				
5	10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit RW-Versickerung 40 % der Grundstücksfläche	1	4.135,94	4.135,94	6	24.815,64	
			Gesamt:		4.135,94			

	Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	Stück	m ²	Gesamt- fläche m ²	WP/m ²	Summe Wertpunkte
6	10.720	Dachfläche extensiv begrünt 40 % der Grundstücksfläche	1	4.135,94	4135,94		
		Gesamt:			4135,94	10	78.582,86
Gesamtsumme Wertpunkte Ausgleichsmaßnahme:							390.118,24
Gesamtsumme Wertpunkte Bestandsaufnahme:							485.966,66
Durch sonstige Maßnahmen der Stadt Furtwangen auszugleichende Wertpunkt3							95.848,42

Aufgestellt: Furtwangen, den 01.07.10
 Gregor Kuner, Dipl.-Ing. Architekt

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

GRÜNORDNUNGSPLAN – FURTWANGEN-SCHÖNENBACH „LINACHER WEG“

ANLAGE ZU UMWELTBERICHT

BLICK RICHTUNG OST



BLICK RICHTUNG OST



BLICK RICHTUNG OST



BLICK RICHTUNG WEST



BLICK RICHTUNG WEST



BLICK RICHTUNG WEST



BLICK RICHTUNG WEST

