

Satzung

der Stadt Furtwangen (Schwarzwald-Baar-Kreis) über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gewann "Hofgrund".

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Gewerbegebiet "Schönenbach-Hofgrund"

Der Gemeinderat hat am 25.1.1994 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Schönenbach-Hofgrund" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.86  
(BGBl. I S. 2253);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990  
(BGBl. I S. 127);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO)  
vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg  
i.d. Neufassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.10.1983 (GBl. S. 577).

§ 1Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Anlage1).

§ 2Bestandteile

A. Die Satzung besteht aus:

1. "Zeichnerischer Teil" M. 1. 500 vom 25.1.1994 (Anlage 1, 1 Blatt)
2. "Grünordnungsplan" M. 1 : 500 vom 25.1.1994 (Anlage 2, 1 Blatt)
3. "Bebauungsvorschriften" vom 25.1.1994 (Anlage 4, Bl.1-8)

Der Satzung beigefügt sind:

- |                               |             |                                   |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1. "Begründung"               |             | vom 25.1.1994 (Anlage 4, Bl.1-5)  |
| 2. "Begründung zum GOP"       |             | vom 25.1.1994 (Anlage 5, 1 Blatt) |
| 3. "Übersichtsplan"           | M. 1 : 5000 | vom 25.1.1994 (Anlage 6, 1 Blatt) |
| 4. "Flächennachweis"          | M. 1: 500   | vom 25.1.1994 (Anlage 7, 1 Blatt) |
| 5. Schnitt I - I              | M. 1: 200   | vom 25.1.1994 (Anlage 8, 1 Blatt) |
| 6. Abstandsliste 1990 des GAA |             | (Anlage 9)                        |

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

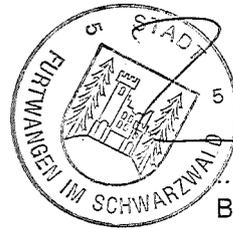
Ordnungswidrig i.S. von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Furtwangen, den 25.08.94 .....



.....  
Bürgermeister

Krieg, Bürgermeister

Fertigung: .....<sup>8</sup>  
 Anlage: 3  
 Blatt: 1 - 8

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Schönenbach-Hofgrund" der Stadt Furtwangen, Schwarzwald-Baar-Kreis.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

- |         |   |   |
|---------|---|---|
| 1       | <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>   | (§ 9 (1) BauGB und BauNVO 1990)                 |
| 1.1     | <u>Art der baulichen Nutzung</u>  | (§§ 1-15 BauNVO)                                |
| 1.1.1   | Gewerbegebiet   | (GE § 8 BauNVO)                                 |
| 1.1.1.1 | Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ("Wohnungen....") können nur dann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß diese nicht unabhängig von der zugehörigen gewerblichen Nutzung des Grundstücks errichtet werden.                         |   |
| 1.1.1.2 | Ausnahmen nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht zulässig.  |   |
| 1.1.1.3 | <u>Schank- und Speisewirtschaften</u> werden ausgeschlossen.  |   |
| 1.1.1.4 | <u>Einzelhandelsbetriebe</u> mit Warenangebot des täglichen Bedarfs über 300 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche werden ausgeschlossen.   |   |
| 1.1.1.5 | <u>Vergnügungsstätten</u> , wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 der GewO werden ausgeschlossen.  |   |
| 1.1.1.6 | <u>Tanzlokale und Diskotheken</u> werden ausgeschlossen.  |   |
| 1.2     | <u>Gliederung des Baugebietes</u>   | (§ 1 (4) BauNVO)                                |
| 1.2.1   | Gewerbe- und Industriebetriebe von denen besonders schädliche Emissionen für das Grundwasser zu erwarten sind., sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit ist im Einzelfall mit geologischem Landesamt und Wasserwirtschaftsamt zu vereinbaren. |   |
| 1.3     | <u>Maß der baulichen Nutzung</u>  | (§§ 16-21a BauNVO)                              |
| 1.3.1   | Grundflächenzahl  | = GRZ § 19 BauNVO<br>= 0,8                      |
| 1.3.2   | Geschoßflächenzahl  | = GFZ § 20 BauNVO<br>= <u>nicht festgesetzt</u> |

1.4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Siehe Eintrag im Zeichnerischen Teil. (Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung der Baukörper durch Baugrenze in der 3. Dimension).

1.4.1 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung können zugelassen werden, wenn und soweit dies aus produktionstechnischen Gründen unerlässlich ist.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.5.1 Abweichende (besondere) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, wie "offene Bauweise", jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den hierfür speziell festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB und § 73 (1) Nr. 5 LBO)

1. Nicht überbaute Flächen (§ 13 Abs. 1 LBO)

Die nicht für die Erschließung und Stellplatzflächen in Anspruch genommenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Flächen sind naturnah anzulegen.

Mit dem Antrag zur Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Er soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Im Bereich der im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes eingetragenen "Zufahrtsbereiche" und des "LKW-Vorfahrtsbereiches" dürfen die Festsetzungen des GOP durch die hierfür notwendigen (tief-) baulichen Anlagen unterbrochen werden.

2. Vorhandener Gehölzbestand - Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1 Hecken und Feldgehölze

Die vorhandenen Hecken und Feldgehölze sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Sie sind während der Baudurchführung nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

2.2 Bäume

Gesunde Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe), außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Zufahrtsflächen notwendigen

Bereiche, sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung von Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

### 3. Gehölzpflanzungen - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 25a BauGB)

Für alle nicht überbauten, öffentlichen und privaten Flächen gelten die Pflanzgebote im Planteil.

Die Artenwahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. In der Pflanzenliste unter Punkt 3.7 sind Arten beispielhaft aufgeführt.

#### 3.1 Gehölzpflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Pflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Das Pflanzgebot kann, analog zu den Bauabschnitten, schrittweise erfüllt werden.

Pro 200 qm ist ein Baum (Qualität Hochstamm) 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die als Pflanzgebot vorgegebenen Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet.

Die Bäume können für die Erschließung von Haupteingang, Be- und Entladebereichen und Zufahrten um bis zu 10 m verschoben werden.

#### 3.2 Flächen für Verkehrsgrün

Die Pflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

##### 3.2.1 Bepflanzung von Verkehrsplätzen

Parkplätze außerhalb des Parkdecks sind mit großkronigen Einzelbäumen (Qualität Hochstamm) zu überstellen. Es ist mindestens 1 Baum für 10 Stellplätze bei doppelreihiger, gegenüberliegender Anordnung und 1 Baum für 5 Stellplätze bei einreihiger Anordnung zu pflanzen. Artenwahl entsprechend 3.7. Bepflanzung ggf. in Abschnitten.

#### 3.3 Begrünung Parkdeck

Das Parkdeck ist mit Klettergehölzen einzugrünen. Geeignete Kletterhilfen sind an den Außenseiten und als Überspannung des obersten Decks vorzusehen.

#### 3.4 Dachbegrünung

Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen. Dicke der Vegetationsschicht 8 - 12 cm. Ansaat mit standortgerechten, heimischen Kräutern und Gräsern.

## 3.5 Pflanzenliste

## Einzelbäume:

Acer pseudoplatanus  
Fraxinus excelsior  
u.a.

Berg-Ahorn  
Gemeine Esche

## Kleinbäume:

Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Betula pubescens  
Populus tremula  
Salix sp.  
Sorbus aucuparia  
u.a.

Schwarzerle  
Gemeine Birke  
Moor-Birke  
Zitter-Pappel  
Weide  
Eberesche

## Sträucher:

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Lonicera nigra  
Frangula alnus  
Salix caprea  
Sambucus racemosa  
u.a.

Hartriegel  
Hasel  
Heckenkirsche  
Faulbaum  
Sal-Weide  
Traubenholunder

## Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Ligustrum vulgare  
u.a.

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Liguster

Der Anteil\* von Nadelgehölzen in den Pflanzflächen soll 15 % nicht übersteigen.

## Klettergehölze:

Clematis vitalba  
Hedera helix  
Parthenocissus quinquefolia va. engelmannii  
Polygonum aubertii

Gemeine Waldrebe  
Efeu  
Wilder Wein  
Schling-Knöterich

Den Rankgehölzen und Spreizklimmern unter den Klettergehölzen sind zur optimalen Entwicklung, wenn notwendig, die geeigneten Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.

4. Landwirtschaftliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Die landwirtschaftlichen Flächen sind als Wiesenflächen zu nutzen und extensiv zu bewirtschaften.

5. Forstwirtschaftliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Es wird empfohlen, die Waldränder stufig mit Laubhölzern aufzubauen und zu entwickeln.

### 5.1 Waldrand an der Westgrenze

Es wird empfohlen, den Waldrand auf die im Plan dargestellte Linie zurückzunehmen und mit Laubhölzern stufig aufzubauen.

### 5.2 Waldrand an der Nordgrenze

Es wird empfohlen, im m Waldrand punktuell Fichten herauszunehmen und die Lücken mit Laubhölzern zu bepflanzen.

## 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eingriffe in die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Bereich des vorhandenen Baches sind zu vermeiden.

Die Bachverlegung und Bepflanzung ist vor Beginn der Hochbaumaßnahme durchzuführen. Der Bach ist naturnah anzulegen.

Teile der Vegetationsdecke sind aus den Bauflächen zu entnehmen und als Initialpflanzungen in die Flächen mit gleichen Standortverhältnissen zu transplantieren.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind während der Baudurchführung durch geeignete Maßnahmen zu schützen (z. B. DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Die Flächen sind unter Berücksichtigung der Ansprüche der unterschiedlichen Lebensräume zu pflegen und zu entwickeln. Sie sind so zu entwickeln, daß offene extensive Wiesen- und Ruderaflächen entstehen, die mit einzelnen Gehölzgruppen durchsetzt sind.

Wiesenflächen sind einmal pro Jahr zu mähen, um einer Verbuschung entgegenzuwirken.

## 7. Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

### 7.1 Oberflächenwasser in Grünflächen

In der Gestaltung und Nutzung der Grünflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen.

### 7.2 Beläge

#### 7.2.1 Ein- und Ausfahrten, Werkverkehrsflächen

Die Flächenversiegelung der Zufahrtsbereiche ist auf ein Minimum zu reduzieren, soweit dies mit dem Grundwasserschutz vereinbar ist.

### 7.2.2 Parkplätze

Parkplätze außerhalb des Parkdecks, die eine Benutzerfrequenz von höchstens 2 Kfz pro Tag aufweisen und Bedarfsparkplätze sind zur Verminderung der Belastung der Kläranlagen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflastersteine).

### 7.2.3 Wege

Fuß- und Gehwege sind entsprechend 7.2.2 anzulegen.

### 7.3 Bachverlegung

Der Eingriff in den Bach durch die Verlegung ist für die Bachbettgestaltung mit toten Bauweisen und natürlichen Baustoffen wie Kiese, Sande, Schotter etc. durchzuführen, damit ein naturnahes Bachbett gestaltet werden kann. Wird Uferverbau notwendig, soll dieser mit lebenden Bauweisen erfolgen. Die vorhandene Vegetationsdecke aus den Bauflächen ist für die Wiederverwendung entlang des Baches zu sichern.

### 7.4 Retentionsflächen

Im Bereich des Baches sind Retentionsflächen auszubilden.

### 7.5 Teiche für Regenwasserrückhaltung

Das vorhandene Regenwasser aus Dachflächen ist zurückzuhalten und der natürlichen Vorflut zuzuführen.

Zur Regenwasserrückhaltung sind Teiche oder entsprechende Retentionsflächen einzuplanen, deren Überlauf dem Bach zuzuführen ist. Das Fassungsvermögen der Regenwasserteiche bzw. Retentionsflächen ist im weiteren Planungsverlauf festzulegen.

### 7.6 Vorflut der Kläranlage

Die vorhandene Vorflut der Kläranlage ist naturnah anzulegen.

## 8. Einfriedungen

Einfriedungen jeglicher Art sind auf die sicherheitsrelevanten Bereiche zu beschränken. Sie sind einzugrünen.

## 1.8

### Nebenanlagen

(§ 14 (1) und (2) BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen, die sich aus der baulichen Nutzung des Baugebietes ergeben, wie z.B. Kabelkästen und Beleuchtungsmasten, insbesondere solche, die der Ver- und Entsorgung dienen (i.S. des § 14 (2) BauNVO) sind

auf dem gesamten Grundstück zulässig.

#### 1.9 Elektroversorgung (§ 9 (1) 12 und §13 BauGB)

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über eine abnehmereigene Trafo-Station.

#### 2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)

2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

#### 2.2 Entwässerung

Im gesamten Bereich ist der Grundwasserschutz zu beachten. Bei den Abwässern sind jeweils die Auflagen der Gewerbeaufsicht einzuhalten. Die Abwässer sind in das Ortsnetz abzuführen.

Auf die Satzung über die öffentliche Entwässerung" der Stadt Furtwangen in der jeweils gültigen Form wird verwiesen.

2.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind abweichend von § 13 (1) Satz 2 LBO

Arbeits-, Hof- und Lagerplätze sowie Stellplätze ausgeschlossen. Grundstückszufahrten sind zulässig.

#### 2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nur vor dem Hintergrund des Gebäudes angebracht werden und nicht beweglich sein oder blinken.

#### 2.5 Dach- und Wandverkleidungen

Die Gebäude dürfen nicht mit glänzendem Material eingedeckt bzw. eingewandet werden.

#### 3. Hinweise

Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers  
(Anforderungen für die einzelnen Baugesuche)

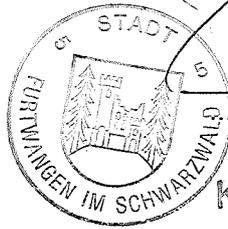
3.1 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.

3.2 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.).  
Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

3.3 Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

- 3.4 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder durch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.
- 3.5 Im Bereich des Überschwemmungsgebietes dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden.
- 3.6 Alle Anträge für Neubauvorhaben und Nutzungsänderungen sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.
- 3.7 **Denkmalschutz**  
Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/ 205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
- 3.8 **Erdmassenausgleich**  
Durch Wiederverwendung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs innerhalb des Planungsgebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.

Stadt Furtwangen , den **25. 01. 94**



Bürgermeister  
**Krieg, Bürgermeister**

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

25.1.1994

Planer