



STADT FURTWANGEN IM SCHWAZZWALD

Schwarzwald-Baar-Kreis

**BEBAUUNGSPLAN
„Allmendstraße-Sommerberg“**

**Schriftlicher Teil mit Begründung, planungsrechtlichen
Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung
vom 12.11.2019**

Bebauungsplan Allmendstraße-Sommerberg Schriftlicher Teil (Teil B)

Allgemein

Die Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für Vorhaben, die gemäß §29 BauGB die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil / Planzeichnung Nr.: A 1, den Geländeschnitten Nr.: A 2, sowie dem schriftlichen Teil Nr.: B, bestehend aus der Begründung, den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 12. November 2019.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

1. Begründung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Ausgangssituation

1.1.1 Allgemeines, Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst neben den Rössleplatz, den nördlichen Teil der Allmend- und Sommerbergstraße, sowie den südlichen Teil der Fohrenstraße. Im Plangebiet selbst, befinden sich das Gasthaus „Rössle“, sowie kleinere Gewerbebetriebe, Wohn- und Geschäftsgebäude. Für den überwiegenden Teil des Planbereichs besteht zum aktuellen Zeitpunkt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 (1) BauGB, kann in diesem unverplanten Innenbereich nur sehr bedingt Einfluss auf die bauliche Entwicklung und Gestaltung der einzelnen Gebäude und Grundstücke genommen werden.

Der zentral gelegene Stadtzentrumsbereich der nördlichen Allmendstraße weist aufgrund seiner historischen und geschlossenen Gebäudestruktur, eine erhaltenswerte Bausubstanz auf. Die Gebäude Rössleplatz 4 + 5, sowie das Gebäude Allmendstraße 15 stehen aufgrund den historischen Gegebenheiten unter Denkmalschutz. Der Erhalt des historischen Gebietsquartiers und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem zentralen Innenstadtbereich, geben Anlass für dieses Bebauungsplanverfahren.

Zur Sicherung der Bauleitplanung im Verfahrensgebiet, hat die Stadt Furtwangen nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses am 10. April 2018 für einen Teilbereich des

Plangebietes eine Veränderungssperre im Sinne der §§ 14 ff. BauGB erlassen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt diese Veränderungssperre automatisch außer Kraft.

1.1.2 Lage und Struktur des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von rnd. 1,23 ha und bildet den östlichen Teil der Innenstadt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Föhren-/ sowie die Kreuzerstraße, im Osten durch das Gebiet Sommerberg, im Süden + Westen durch den Campus der Hochschule Furtwangen. Für den Abgrenzungsbereich maßgebend, ist der Lageplan/Planzeichnung Teil A1 im Maßstab 1:500 bzw. 1:1000.

1.1.3 Bestehende Planungen – Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach, rechtsverbindlich seit 18.12.2002, weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.



Flächennutzungsplan der VVG Furtwangen-Gütenbach (unmaßstäblicher Auszug)

1.1.4 Bestehende Planungen – Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet „Allmendstraße-Sommerberg“ wird im südwestlichen bzw. südlichen Bereich teilweise durch den Bebauungsplan „Friedrichstraße-Rössleplatz“, rechtsverbindlich seit 05.01.1994 überlagert. Dieser setzt gegenüber dem Gasthaus „Rössle“ ebenfalls ein besonderes Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 fest. Zudem ist eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Das Plangebiet wird im Südosten durch den Bebauungsplan „Allmendstraße“, rechtsverbindlich seit 02.07.1965 überlagert. Hier befindet sich die Hochschule Furtwangen. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Sondergebiet sowie eine Grundflächenzahl von 0,60 und eine Baumassenzahl von 5,0 in offener Bauweise fest.

Das Plangebiet grenzt im südlichen Bereich in ca. 75 Metern Entfernung an den Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“, rechtsverbindlich seit dem 17.04.2019. Dieser Bebauungsplan setzt für die gleichnamige Gast- und Beherbergungsstätte ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Restaurant & Hotel, bei einer Grundflächenzahl von 0,80 in abweichender Bauweise fest.

Bei beiden Bebauungsplänen „Allmendstraße“ und „Friedrichstraße-Rössleplatz“ betrifft dies jedoch ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen entlang des Rössleplatzes bzw. der Allmendstraße.

Hinweis: Für einen Teil des Sommer-/Dorfbergs wurde im Jahr 1955 der einfache Bebauungsplan „Sonnenberg/Furtwangen-Ost“ aufgestellt, welcher seinerzeit jedoch keine Rechtskraft erlangte.

1.1.5 Topografie

Die Fläche des Plangebiets verfügt von Norden nach Süden über ein geringes Gefälle, nach Osten in Richtung Sommerberg steigt das Gebiet stark an.

1.1.6 Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf für den Bebauungsplan orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Zum Erhalt der vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude, wird als Art der baulichen Nutzung Gebietstypisch ein besonderes Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wurden in Anbetracht der vorhandenen Bebauung bewusst ausgeschlossen.

1.1.7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Beschränkung der maximalen First- und Traufhöhen bestimmt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen wurden größtenteils anhand der vorhandenen, geschlossenen Bebauung abgeleitet.

1.1.8 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die vorhandenen, teilweise öffentlich gewidmeten Straßenzüge. Das Verfahrensgebiet grenzt an den zentralen Busbahnhof, welcher das Ein- und Umsteigen in verschiedene Buslinien ermöglicht.

1.1.9 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende System in den Erschließungsstraßen. Das Leitungsnetz wird von dem kommunalen Versorgungsunternehmen aquavilla GmbH in Menge und Druck sichergestellt.

1.1.10 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch den örtlichen Energieanbieter, die EGT Energie GmbH über die vorhandenen Versorgungsleitungen gewährleistet.

1.1.11 Abfallentsorgung

Die Abfälle werden von den vorhandenen Organisationen beseitigt.

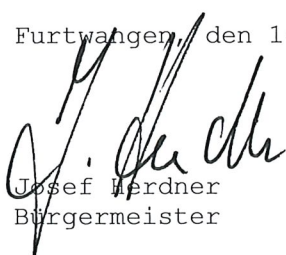
1.1.12 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

1.1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden nicht festgesetzt.

Furtwangen, den 14.11.2019


Josef Herdner
Bürgermeister



In Ergänzung zur/m Planzeichnung/Zeichnerischen Teil wird nachfolgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO

2.1.1 Besonderes Wohngebiet (WB) § 4a BauNVO

Zulässig sind nachfolgende Nutzungen gemäß § 4a (2) BauNVO:

Wohngebäude,

Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,

Sonstige Gewerbebetriebe

Geschäfts- und Bürogebäude

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im besonderen Wohngebiet sind die nach § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 1 (6) Nr.: 1 BauNVO unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO

2.2.1 Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO

-Gemäß Planeintrag als Höchstmaß-

Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ), kann im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen als Ausnahme zugelassen werden, sofern dies aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO und 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Einschrieb der maximal zulässigen Trauf- und der maximal zulässigen Firsthöhen in Metern über Normalnull (ü.NN.) im zeichnerischen Teil beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen um bis zu 1,00 Meter, kann im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Wohnraumverbesserung bzw. energetischen Ertüchtigung des Dachgeschosses dient.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (3) BauNVO)

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung verlangt.

2.4 Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

-siehe Angaben im zeichnerischen Teil-

Die Gebäude sind entsprechend der eingetragenen Hauptfirstrichtung auszurichten. Eine Abweichung um bis zu 5° kann als Ausnahme zugelassen werden.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen/Baulinien durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), sowie An- und Vorbauten für Wohn- und Lagerzwecke kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze/Baulinie hinausragen. An- und Vorbauten sind eingeschossig auszuführen und gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen.

Ein Abrücken der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinie durch das Hauptgebäude in Richtung der zur Straße abgewandten Seite kann um bis zu 0,50 Meter als Ausnahme zugelassen werden.

2.6 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Oberirdische, nichtüberdachte Stellplätze, sowie Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

2.7 Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlage sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Carport oder Garage muss grundsätzlich mindestens 0,5 m betragen. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,80 Meter ab natürlichem Gelände betragen. Das Bedachungsmaterial soll dem Hauptgebäude entsprechen.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

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

Maßnahme 1: Baufeldräumung

Vor Beginn von Bauarbeiten muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Fortpflanzungs-, Nist- oder Ruhestätten geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Beeinträchtigungen ermittelt werden, so müssen Rodungsarbeiten, Abbruch von Gebäuden bzw. bauliche Maßnahmen an Fassaden und Dächern im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.9 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB) -siehe Angaben im zeichnerischen Teil-

Die im Lageplan bezeichneten Höhen beziehen sich auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe). Auf die Regelquerschnitte wird verwiesen.

3. Hinweise

3.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden. Anfallender Erdaushub sollte soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden. Überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter, kulturfähiger Unter- und Oberboden sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen, bei Landschaftsbauarbeiten oder im Wegebau nach Angabe einzusetzen.

Das bei Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges 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 - 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. 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 - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

*Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

3.2 Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeigen, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser und Bodenschutz umgehend zu benachrichtigen.

Hinweis: Aktive Gewerbestandorte wurden nicht als Altstandorte bewertet, sofern keine Nutzungsänderungen stattgefunden haben. Dennoch besteht dort grundsätzlich je nach Nutzung ein Verdacht auf Untergrundverunreinigungen.

3.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das Überschwemmungsgebiet der Breg. Innerhalb der HQ100 bzw. HQ-extrem Überflutungsflächen kann es während einem 100-jährigen bzw. extremen Hochwasserereignis zu Überschwemmungen kommen.

Bei einer Bebauung innerhalb dieser Flächen sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.



Unmaßstäblicher Auszug Hochwassergefahrenkarte, mit Anschlaglinie HQ-extrem (Extremes Hochwasser).

3.5 Grundwasser

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 Schadstoff-Belastung des Grundwassers zu besorgen ist.

3.6

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis, Ganggranit). Die Festgesteine werden im Talbereich von quartären Auensanden mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Zusätzlich ist im Talbereich mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen innerhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist. 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 DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7. Kulturdenkmäler / Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) im Sinne des § 2 DSCHG:

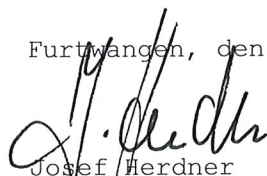
Allmendstraße 15 → Flst. Nr.: 349 → Wohnhaus
Rößleplatz 4 und 5 → Flst. Nrn.: 56 und 58 → Doppelwohnhaus

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet folgender Prüffall, der im Fall einer baulichen Maßnahme auf seine Kulturdenkmaleigenschaft hin geprüft werden muss:

Rößleplatz 3 → Flst. Nr.: 75 → Hotel Rössle. Dreigeschossiger Massivbau auf Sandstein-Sockel mit Gliederungen und Rahmungen in Sandstein. Gelb und rot verkleinerte Fassaden z.T. mit Ornamentierungen. Das Krüppelwalmdachgebäude stammt aus dem späten 19. Jahrhundert.

Die vorbezeichneten Objekte wurden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die /den Planzeichnung/Lageplan übernommen. Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale ist das Landesamt für Denkmalpflege zu konsultieren und eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Furtwangen, den 14.11.2019


Josef Herdner
Bürgermeister



2. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften besteht aus dem zeichnerischen Teil (Teil A1+2) und dem schriftlichen Teil (Teil B).

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachform und maximal zulässige Dachneigung hat den Festsetzungen der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entsprechen.

Hauptgebäude dürfen nicht mit einem Flach- bzw. Pultdach ausgeführt werden. Die Mindestdachneigung für Hauptgebäude beträgt 20° Grad.

Eine Abweichung der Dachneigung von + - 2° Grad kann als Ausnahme zugelassen werden.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch abweichende Dachformen zulässig.

2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dachdeckung sind nichtreflektierende und nicht glänzende Materialien in ziegelroten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Bei Garagen mit geneigten Dächern ist die Dachdeckung wie die des Hauptgebäudes auszuführen.

Bei flachgedeckten Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen bis zu einer Dachneigung von 10° wird eine Dachbegründung empfohlen.

Dachterrassenflächen können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die zulässige Größe der Dachterrasse das Maß von 1/3 der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

Als Schneefangvorrichtungen können Haken, Stahlrohre oder gesicherte Holzrundstäbe verwendet werden. Eindeckungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metaldeckungen zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie werden aufgrund des ökologischen Mehrwerts empfohlen. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden und nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig.

3 Dachaufbauten und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 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 grundsätzlich erst ab einer Hauptdachneigung von mindestens 30 ° Grad zulässig.

Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den nachfolgenden Systemskizzen zulässig:

- a) Giebelständige Gaupen mit Sattel- oder Walmdach,
Sonderformen:
 - Dreiecksgaupen (nur bei Satteldach zulässig)
 - Gaupen mit einem Segmentbogendach
- b) Zwerchgiebel
- c) SchlepPGAUPEN und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermausgaupen und Ochsenaugengaupen.

Allgemein gilt:

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° Grad 1,10 m nicht überschreiten. Bei einer stärkeren Dachneigung darf diese Höhe 1,25 m nicht überschreiten.

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.

3.1 Giebelständige Gauben

Die giebelständigen Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen und muss im Hauptfirst liegen.

3.2 Zwerchgiebel

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 derselben Farbe.

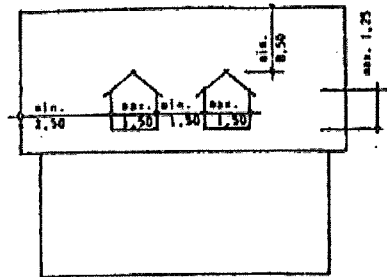
3.3 SchlepPGAUBEN

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.

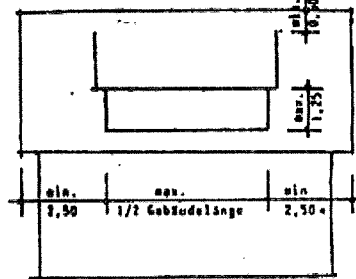
Auf die nachfolgend abgelichteten Systemschnitte wird verwiesen.

Systemschnitte zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebel

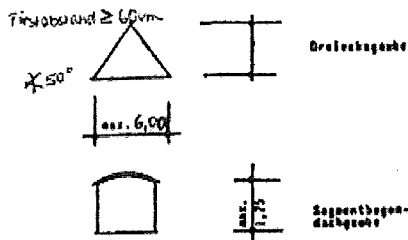
1. Giebelständige Gauben:



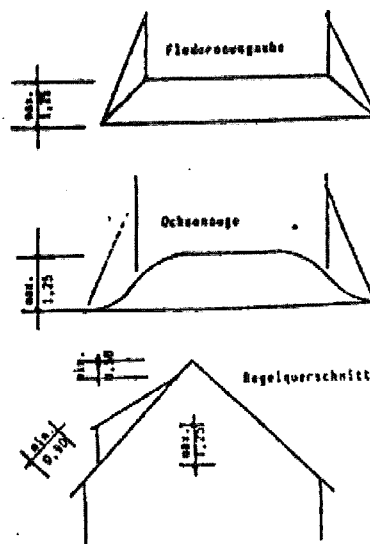
3. Schräggiebel



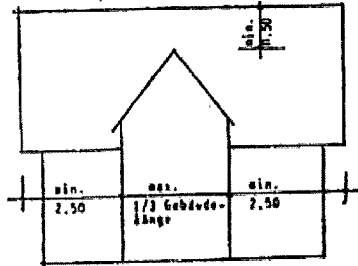
Sonderformen:



Sonderformen:



2. Zwerchgiebel



4. Dacheinschnitte (§ 74(1) 1 LBO)

Dacheinschnitte sind nur als Ausnahme zulässig.

5. Balkone, Terrassen, Loggien

Balkone, Terrassen und Loggien müssen sich in den Baukörper und die Fassaden einfügen und unterordnen. Die Brüstungen dürfen nicht hervorgehoben werden. Sie sind im Material der aufgehenden Wände oder transparent zu gestalten. Brüstungen aus großflächigen Platten oder Fertigteilen aus Holz, Metall, Zementplatten oder Kunststoff sind nicht zulässig.

6. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschosszone und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf maximal 1,50 Meter betragen. Konstruktive oder gestalterische Detail der Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder einer Gesimszone dürfen durch die Werbeanlagen nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen, verdeckt oder verkleidet werden. Werbeanlagen dürfen Fenster, Erker, Tore, Pfeiler und andere wichtige Fassadenelemente in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen. Ebenso dürfen sie nicht

auf Brandmauern angebracht werden. Werbeanlagen müssen bei bandartiger Anordnung horizontal angebracht werden.

Für jeden Betrieb ist auf der Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig. Künstlerisch gestaltete Stechschilder werden dabei nicht angerechnet. Werbeanlagen verschiedener Betriebe in einem Gebäude müssen aufeinander abgestimmt sein. Serienmäßige Werbeanlagen sind nicht zulässig, wenn diese nicht auf die besondere Situation Rücksicht nehmen. Die Größe der Werbefläche darf das Maß von 2 m² nicht überschreiten. Für Werbeschriften und Stechschilder gelten die nachfolgenden Bestimmungen Nr. 6.2. bzw. 6.3.

6.2 Werbeschriften

Werbeschriften können als Sgraffito, als unmittelbar auf die Putzfläche gemalte oder auf die Fassade aufgesetzte, gegebenenfalls hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge ausgeführt werden. Sie sind unterhalb der Fenster des

1. Obergeschosses anzubringen. Es darf nur eine Schriftart benutzt werden.

Bei bandartiger Anordnung darf die Höhe einer Anlage nicht mehr als 0,45 m betragen und in der Länge nicht mehr als 2/3 der Gebäudebreite oder eines einheitlich gestalteten Fassadenbereichs einnehmen. Beträgt die Länge weniger als 1/3 der Breite des betreffenden Fassadenbereichs, so kann die Werbeschrift bis höchstens 0,60 m hoch sein. Auch Zeichen oder Symbole dürfen bis zu 0,60m / 0,60m (0,36 m²) groß sein.

6.3 Stechschilder

Stechschilder und Ausleger sind nur einmal pro Betrieb an einem Gebäude zulässig. Sie sind unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses anzubringen und dürfen nicht weiter als 1,00 Meter aus der Fassadenfläche herausragen.

Stechschilder mehrerer Betriebe in einem Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Bei mehr als 3 Betrieben oder Betriebsteilen in einem Teilbereich eines Gebäudes sind die Werbeanlagen zusammenzufassen. Schriftarten auf Stechschild und Fassade müssen einander gleichen. Stechschilder dürfen nur vor geschlossenen Wandflächen angebracht werden und bis zu 0,60m/0,60m (0,36 m²) Wandfläche einnehmen.

7. Äußere-/Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) 3 LBO)

Die senkrechten Wandflächen der Gebäude sind in Putz, in Holzschindelverkleidung, ausnahmsweise auch in rotem oder erdfarbenem, nicht weißen Klinkermauerwerk, oder im Sockelbereich mit landschaftstypischem Bruchsteinmauerwerk auszuführen. Abweichend hiervon ist für Nebengebäude wie Garagen eine Holzverschalung der senkrechten Wandflächen zulässig.

Bei der Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sollen gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt werden. Die Anlagen zur Abschirmung sind sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, zu begrünen.

8. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Es ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtgesetzes Baden-Württemberg (NRG) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind einzuhalten.

9. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Bei Außenantennen ist auf jedem Gebäude maximal eine einzige Antennenanlage (herkömmliche Antenne einschließlich Parabolspiegel) zulässig.

Die Errichtung von Außenantennen und Parabolspiegeln ist unzulässig, wenn ein Anschluss an das Breitbandkabelnetz möglich ist, der gleichwertige Empfangsmöglichkeiten bietet.

10. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Für die Herstellung der notwendigen KFZ-Stellplätze gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung bzw. die Satzung über die Stellplatzablösung in der jeweils aktuellsten Fassung.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsdichte und den topographischen Geländebeziehungen ist die Schaffung von zusätzlichen KFZ-Stellplätzen bzw. Garagen und Carports je nach Grundstück nur sehr schwer umzusetzen. Bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den Bestandsgebäuden gelten daher die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung BW. Bei der Ablösung von der Stellplatzverpflichtung für gewerbliche Betriebe gilt die Satzung der Stadt Furtwangen über die Stellplatzablösung in der jeweils gültigen Fassung.

12. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (3) 2 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

13. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung bzw. Änderung gegen die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften verstößt:

Furtwangen, den 14.11.2019


Josef Werdner
Bürgermeister



Verfahrensvermerke zum Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsbeschluss	10.04.2018
Erlass einer Veränderungssperre	10.04.2018
Öffentliche Bekanntmachung im Bregtalkurier Nr. 16 vom/am	18.04.2018
Entwurfsbilligung mit Auslegungsbeschluss	23.07.2019
Öffentliche Bekanntmachung im Bregtalkurier Nr.: 32 vom/am	07.08.2019
Öffentliche Auslegung von/bis	15.08.2019 bis 20.09.2019
Abwägung und Satzungsbeschluss	12.11.2019

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften bzw. planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Furtwangen, den 14.11.2019


Josef Herdner
Bürgermeister



Rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung am: 04.12.19