

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan/Vorhandene Bebauungspläne	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise und Stellung baulicher Anlagen.....	8
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.5	Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	9
3.6	Verkehrsflächen. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	9
3.7	Grünflächen	9
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Flächen für Versorgungsanlagen	10
3.10	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
4.1	Dächer, Fassaden und Dachaufbauten	10
4.2	Werbeanlagen.....	11
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
4.4	Einfriedungen und Mauern	11
4.5	Außenantennen.....	12
4.6	Stellplatzverpflichtung	12
5	UMWELTBELANGE	12
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Furtwangen ist bemüht auf der einen Seite die historisch gewachsene Struktur im Ortsteil Neukirch zu sichern und dabei auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige Erweiterungen der bestehenden Gebäude zu schaffen. Auf der anderen Seite wird auch der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und den Bedürfnissen einheimischer Familien entgegengekommen und punktuell Baurecht für zwei Neubauten geschaffen.

Die Sicherung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur bezieht sich auf Bereiche, die bislang noch nicht von Bebauungsplänen abgedeckt sind: Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind die zwei bestehenden Wohngebäude am nördlichen Ortsrand sowie sechs bestehende Wohnhäuser östlich der Hauptstraße enthalten. Als Lückenschluss soll zwischen diesen zwei Bereichen die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern westlich der Hauptstraße ermöglicht werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Rechtliche Sicherung der vorhandenen, ortsbildprägenden Walm- und Satteldachbebauung
- Sicherung und Schutz bestehender Grünflächen
- Vorgabe von baurechtlichen Rahmenbedingungen zur geringfügigen Weiterentwicklung der Bestandsgebäude

Die Neufassung des Bebauungsplans erfolgt im einstufigen Verfahren in Teilen nach § 13a und in Teilen nach § 13b BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

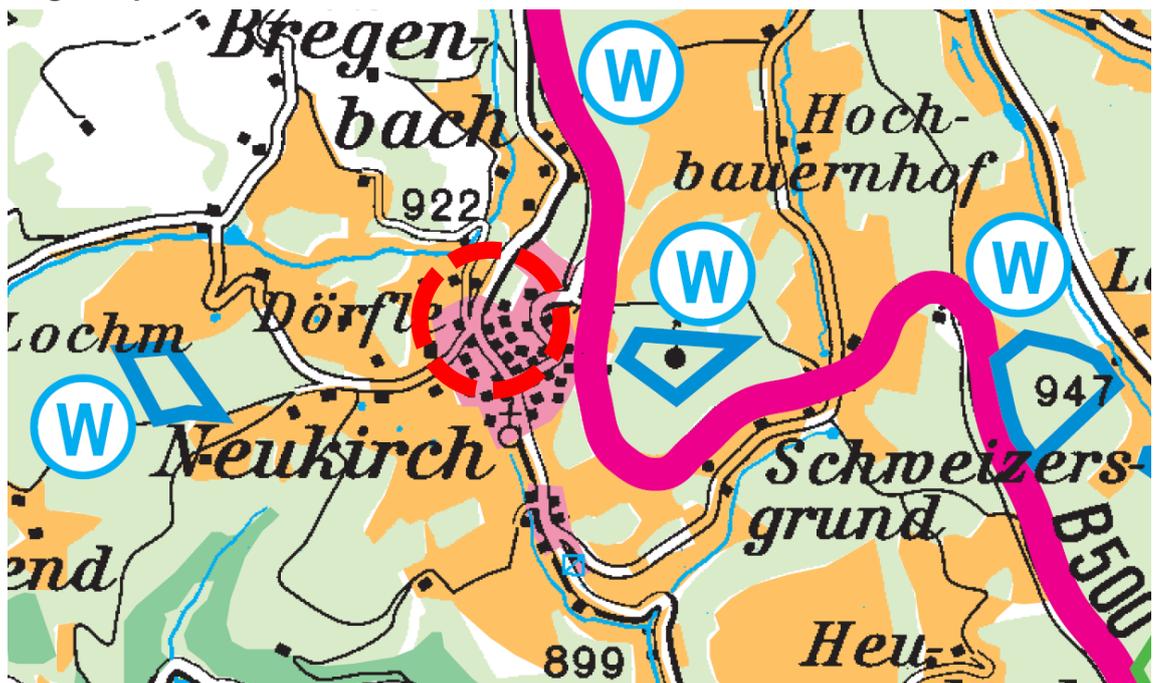
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,36 ha und befindet sich westlich und östlich der Hauptstraße am nördlichen Ortseingang des Stadtteils Neukirch. Die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs umfasst zwei bestehende Anwesen mit ihren Freiflächen und Nebenanlagen sowie freigebliebene Wiesenflächen am Hang zwischen der Straße Im Dörfle und der Hauptstraße. In der südlichen Hälfte befinden sich sechs bestehende Wohngebäude mit den dazugehörigen Gartenflächen östlich der Hauptstraße.



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: www.lubw.de, Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

1.3 Regionalplan



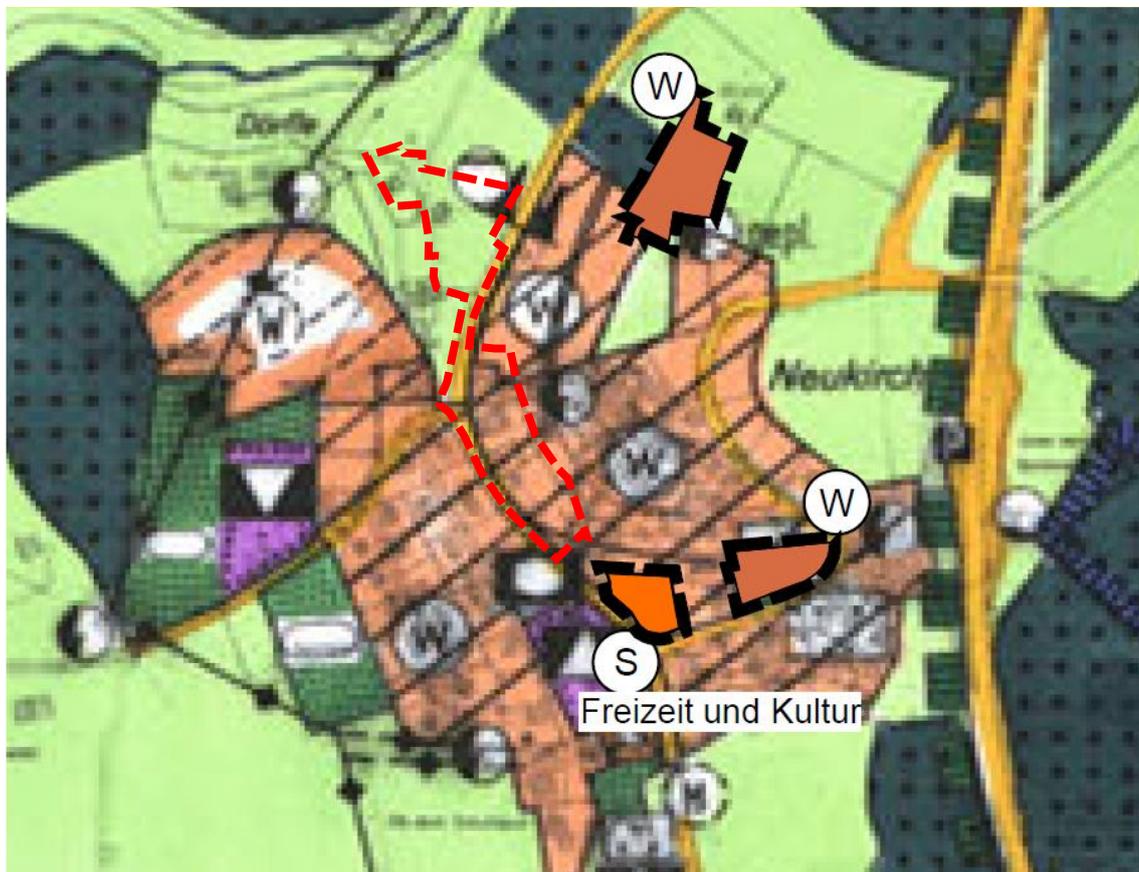
Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg mit ungefähre Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der westliche Teil des Planbereichs als Grenz- und Untergrenzflur, der östliche Teil des Planbereichs als Siedlungsfläche dargestellt. Da es sich in dem vorliegenden Fall um die Überplanung bereits bestehender Siedlungsflächen und Wohngebäuden mit der Eröffnung geringfügiger Ergänzungsmöglichkeiten handelt, steht der Bebauungsplan „Neukirch-Hauptstraße“ den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan/Vorhandene Bebauungspläne

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach stellt für die betroffenen Flächen westlich der Hauptstraße Grünflächen, östlich der Hauptstraße Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit nur in Teilen aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Bereich westlich der Hauptstraße soll im Wege der Berichtigung an die vorliegende Planung angepasst werden.

Der vorliegende Bebauungsplan schließt im Westen direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Auf dem Bühl“ mit Rechtskraft vom 14.07.1999 an. Deswegen wird der Bereich zwischen der im wirksamen Flächennutzungsplan geplanten Wohnbaufläche und dem durch den vorliegenden Bebauungsplan berichtigten Bereich bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans richtigerweise keine Grünfläche, sondern eine Wohnbaufläche darstellen. Es handelt sich also in dem vorliegenden Fall um eine Abrundung des Ortsteils Neukirch unter Einbeziehung vorhandener Wohngebäude, so dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.



Ausschnitt aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach – 2018 (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird in Teilen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach **§ 13a BauGB** und teilweise nach **§ 13b BauGB** (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für beide Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §§ 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung, auf eine Umweltprüfung, auf die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB, auf den auch § 13b BauGB verweist, sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Erstens geht die Stadt davon aus, dass Verfahren nach § 13a BauGB einerseits und nach § 13b BauGB andererseits nicht zu kumulieren sind, weil der Gesetzgeber diese als verschiedene Verfahrensarten konzipiert hat. Zweitens ist ohnehin festzustellen, dass beide Verfahrensbereiche auch mit ihren zusammengerechneten Flächen die Flächengrenze von 20.000 m² nicht erreichen: Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist im Plangebiet insgesamt eine Grundfläche von ca. 3.130 m² zulässig. Auch sonst gibt es im näheren Umkreis des Bebauungsplans keine weiteren Änderungen bzw. Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a oder § 13b BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen könnten.

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Den artenschutzrechtlichen Belangen im Plangebiet wird ebenfalls durch eine entsprechende Untersuchung Rechnung getragen und sie stehen der Aufstellung der Planung somit nicht entgegen.

Zur besseren Veranschaulichung werden die beiden Verfahren und die davon betroffenen Flächen im Folgenden noch erläutert.

§ 13a – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Für den bereits bebauten Bereich östlich der Hauptstraße wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da durch den Bebauungsplan die dort bestehende Bebauung in ihrer Struktur gesichert werden soll, handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich östlich von der Hauptstraße eine Fläche von ca. 5.370 m² aufweist, also deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m².

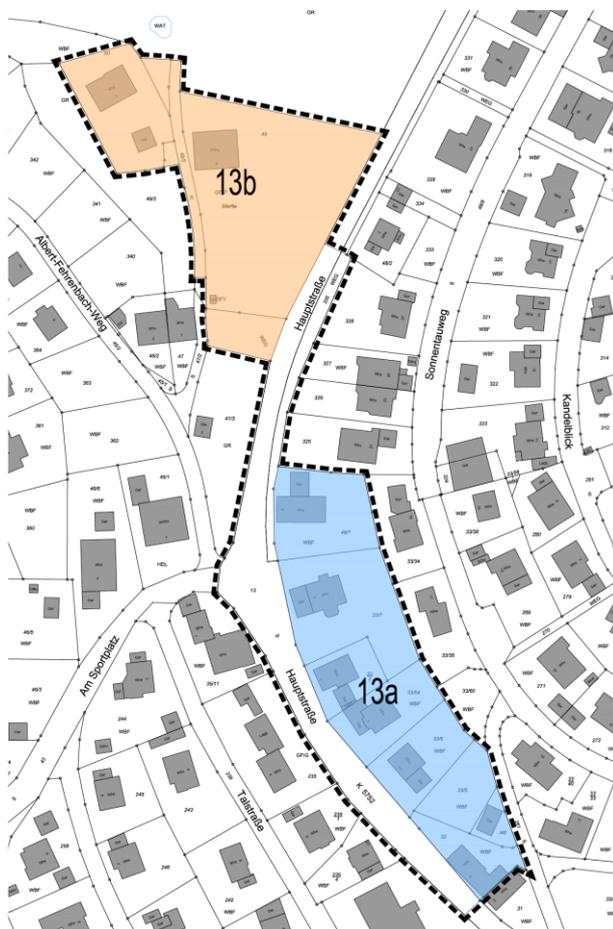
Der Bebauungsplan kann daher für die in der Abbildung mit Blau gekennzeichneten Flächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

§ 13b – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit den BauGB-Novellen 2017 und 2021 wurde § 13b zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren eingeführt bzw. verlängert. Auf diese Vorschrift wird die Überplanung der Flächen westlich von der Hauptstraße gestützt, da dieser Bereich wegen bestehender Grünflächen und Baulücken als Außenbereich angesehen werden kann.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall weist der Bereich eine Gesamtfläche von ca. 5.300 m², so dass der genannte Schwellenwert deutlich unterschritten wird.

Das betreffende Plangebiet schließt im Westen, Süden und Osten an bebaute Ortsteile an. Der Plan ermöglicht zudem nur Wohnnutzungen und allenfalls untergeordnete wohnverträgliche Nutzungen. Der Bebauungsplan kann daher für die in der Abbildung mit Orange gekennzeichneten Flächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden.



13a- und 13b-Flächen, ohne Maßstab, eigene Darstellung

Verfahrensablauf

12.10.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neukirch-Hauptstraße“ gemäß § 2 (1) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB.
28.10.2021 bis 29.11.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 18.10.2021 mit Frist vom 28.10.2021 bis 29.11.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
18.01.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neukirch-Hauptstraße“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Durch den Bebauungsplan sollen die bestehende städtebauliche Struktur sowie die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem noch nicht überplanten Bereich geregelt werden. Westlich von der Hauptstraße werden die bestehenden Wohngebäude gesichert, außerdem wird durch ein zusätzliches Baufenster die Errichtung zweier zusätzlichen Wohnhäuser ermöglicht. Östlich der Hauptstraße werden für die bestehenden Wohnhäuser Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. An den Dachformen, Dachneigungen, Hauptfirstrichtungen sowie an der Körnigkeit der bestehenden Struktur wird festgehalten.

Die Erschließung der bestehenden Gebäude ist durch die Straßen Hauptstraße und Im Dörfle gesichert. Die neuen Wohnhäuser westlich der Hauptstraße sollen über den bestehenden privaten Stich von Westen her erschlossen werden. Da es sich um einen besiedelten Bereich handelt, sind die Ver- und Entsorgung des Plangebiets bereits weitgehend gesichert. Durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen die Voraussetzungen für eine geeignete Erschließung sowie eine Ver- und Entsorgung der Neubauten geschaffen bzw. gesichert werden. Hinweise zum Umgang mit dem Regenwasser allgemein sowie mit wild abfließendem Niederschlagswasser werden in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden entsprechend der bereits bestehenden sowie den beabsichtigten Nutzungen allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes zu unterstreichen, sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahme zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind außerdem auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen sind deshalb ausgeschlossen, um die Fläche der Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen) innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Anders als in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2, sollen im allgemeinen Wohngebiet WA3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein, da diese an der Hauptstraße an dieser Stelle innerhalb der Siedlungsstruktur sowohl denkbar als auch vertretbar sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen) definiert.

Gemäß den Orientierungswerten aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer aufgelockerten Siedlungsstruktur, wie sie sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung vorgefunden wird. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind drei Vollgeschosse, in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind zwei Vollgeschosse zulässig. In Anbetracht dessen ist im WA1 eine Geschossflächenzahl von 1,2, im WA2 und WA3 eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Diese Festsetzungen bilden auf der einen Seite die bestehende Dichte vor Ort, auf der anderen Seite die gewünschte Dichte für die Neubauten ab.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über Normalhöhennull/Normalnull definiert. Bei den bestehenden Wohngebäuden, die von der Straße Im Dörfle erschlossen werden, richten sich die festgesetzten Höhen an den bestehenden Höhen der Gebäude, lassen jedoch Spielräume für etwaige Umbau-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen des Daches oder Dachgeschosses. Für die Neubauten westlich der Hauptstraße soll die Unterbringung zweier Vollgeschosse durch die festgesetzte Firsthöhe ermöglicht werden. Östlich der Hauptstraße wurde über die bestehenden Firsthöhen hinaus bei den niedrigeren Gebäuden mehr Spielraum gelassen. Durch einen Meter Unterschied zwischen den zwei nördlich gelegenen und den südlich gelegenen Baufenstern kann auch der Tatsache Rechnung getragen werden, dass die Hauptstraße nach Süden hin leicht abfällt. Damit die festgesetzten Firsthöhen besser nachvollzogen werden können, wurden im nördlichen Bereich die vermessenen Straßenhöhen in Meter über Normalhöhennull, im südlichen Bereich die vorliegenden Kanaldeckelhöhen in der Hauptstraße in Meter über Normalnull in der Planzeichnung eingetragen. Man kann davon ausgehen, dass die Unterschiede zwischen den Höhen in Normalhöhennull und den Höhen in Normalnull an diesem Standort minimal sind. Trotzdem werden die jeweiligen Höhenangaben für alle numerischen Werte in der Planzeichnung entsprechend eingetragen.

3.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Das heißt, dass die Gebäude im Plangebiet mit Grenzabstand zu errichten sind. Dies entspricht den Verhältnissen vor Ort im Plangebiet und in der Umgebung und soll auch in der Zukunft so beibehalten werden.

Durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die bestehenden Gebäude im Plangebiet bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße hauptsächlich giebelständig gebaut sind. Dies ermöglicht eine bessere Nutzung der Freiflächen auf dem einzelnen Grundstück auch im Hinblick auf die Topografie. Auch die Neubauten westlich von der Hauptstraße sollen nach demselben Prinzip giebelständig gebaut werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster sind bezogen auf den Bestand relativ eng gefasst worden, weswegen Überschreitungen für Vorbauten ausnahmsweise zugelassen werden sollen, sofern diese dem Hauptgebäude untergeordnet sind. Das Baufenster für das Haus mit der Nummer 2 auf dem Flurstück Nr. 48/1 wird absichtlich mit mehr Abstand zur Straßenverkehrsfläche als im Bestand gesetzt. Die dadurch gewonnene Freifläche soll für die Schneeräumung im Winter nützlich sein. Dies greift jedoch nur im Falle eines Abrisses mit Neubau. Bis dahin genießt das bestehende Gebäude Bestandsschutz.

Aufgrund der Wetterverhältnisse an diesem Standort werden die Dächer zwangsläufig massiv und mit großzügigen Überständen gebaut. Aus diesem Grund sollen Überschreitungen der Baufenster für Dachüberstände bis zu 0,5 m zulässig sein.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sollen grundsätzlich innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Zonen untergebracht werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gartenbereiche sowie die Randbereiche der Grundstücke von dominant in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden. Ausnahmen sollen jedoch im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen in Einzelfällen möglich sein. Oberirdische nicht überdachte Stellplätze, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen unter 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um eine effiziente und flexible Grundstücksorganisation zu ermöglichen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, aber auch um die Schneeräumung im Winter zu erleichtern, werden Mindestabstände der Nebenanlagen zur Verkehrsflächen festgesetzt. Um zu vermeiden, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen übermäßig in Erscheinung treten, wird die Traufhöhe dieser Bauten bergseits auf 3,00 Meter festgesetzt. Dabei ist man nicht an die festgesetzten Firstrichtungen gebunden, so dass eine gewisse Gestaltungsfreiheit gewährleistet werden kann.

3.6 Verkehrsflächen. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung werden die bestehenden Verkehrsflächen gemäß der jetzigen Nutzung und den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen wie folgt dargestellt: die Straßen Im Dörfle und Hauptstraße als öffentliche Verkehrsflächen, der bestehende Stich zwischen diesen beiden Straßen als private Verkehrsfläche.

Entlang der Hauptstraße wird für die nördliche Plangebietshälfte ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert. So kann sichergestellt werden, dass der Verkehrsfluss auf dieser Hauptverkehrsachse am nördlichen Ortseingang durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Außerdem ist eine Erschließung der Neubauten westlich der Hauptstraße talseits sinnvoller. Diese Festsetzung wurde bereits im Bebauungsplan „Auf dem Bühl“ für das benachbarte Flurstück Nr. 47/3 so definiert.

3.7 Grünflächen

Vorhandene Grünflächen, für die keine Aussicht auf eine sinnvolle bauliche Nutzung besteht, sowie Gartenflächen am Hang werden im Bebauungsplan als private Grünflächen dargestellt und somit auch gesichert. Sie sind zu mindestens 80% gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie Wege in einer wasserdurchlässigen Bauweise sind zulässig. Dies eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer dieser Gartenflächen.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind ausgeschlossen, da diese durch die Auswaschung von Metallionen den Boden kontaminieren können. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden und dem Grundwasser werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Bodenschutz, zur Geotechnik, zum Grundwasserschutz sowie zum Denkmalschutz (Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden) aufgenommen.

Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgt aus Gründen des Insektenschutzes. Außerdem werden in den Bebauungsvorschriften auch Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen bzw. ist bei Bauvorhaben (Sanierung, Abriss usw.) eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten erforderlich.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb der nördlichen Plangebietshälfte verlaufen Pumpleitungen durch private Grundstücksflächen. Um den Bestand und Betrieb dieser Leitungen zu sichern, wird im Bebauungsplan für die Flächen „R1“ ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger eingetragen. Außerdem wird die bestehende Umspannstation an der Straße Im Dörfle als Fläche für Versorgungsanlagen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Damit die Erschließung der Neubauten westlich der Hauptstraße gesichert ist, wird für die private Straßenverkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definiert.

3.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Die Durchgrünung des Plangebiets soll durch das allgemeine Pflanzgebot (je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Baum) gesichert werden. Entlang der Hauptstraße werden auf der westlichen Seite analog zum Bebauungsplan „Auf dem Bühl“ Anpflanzgebote als Straßenbegrünung definiert. Zudem werden drei bestehende Bäume im WA1 zum Erhalt festgesetzt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer, Fassaden und Dachaufbauten

Aufgrund der Lage auf über 940 m ü. NHN Höhe und den damit verbundenen jährlichen Niederschlägen sollen die Dächer als steil geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern ausgeführt werden. Dies entspricht auch dem Ortsbild und den bestehenden Dachneigungen im Plangebiet. Krüppelwalmdächer sind auch zulässig, aus bautechnischen Gründen jedoch erst ab einer Dachneigung von 40°.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes werden die Farben der Dacheindeckung auf rote bis braune sowie graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine beschränkt, die Dachfarben direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten einheitlich sein. Ferner hat die Gestaltung der Außenfassaden in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z.B. Holz, Putz, Naturstein u.ä. zu erfolgen.

Wellfaserzement und Dachpappe beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem Verkehr und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Deshalb werden auch glänzende und reflektierende Materialien bei der Gebäudegestaltung ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Diese sind gewünscht, werden aber – zum Schutz des Ortsbildes – nur auf und an Gebäuden zugelassen. Um eine Blendwirkung zu vermeiden, sind sie reflektionsarm auszubilden.

Garagen und Carports sollen sich den jeweiligen Hauptgebäuden unterordnen beziehungsweise sich in das Gesamtbild einfügen. Deswegen sind sie entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem Sattel- oder Pultdach zwischen 20° und 40° zu versehen. Garagen und Carports mit einem Flachdach sind als erdüberdeckte Hanggaragen innerhalb des Geländes zu integrieren.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden Festsetzungen für Dachaufbauten erlassen. Dabei sollen auf der einen Seite den Eigentümern Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden, andererseits sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen, damit das Dach als Einheit wahrnehmbar bleibt.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden zum Schutz des Ortsbildes und der Wohnnutzung im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zugelassen und in ihrer Größe und in ihrem Umfang eingeschränkt. Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung (bewegende Werbeanlagen, Lichtwerbung in Form von Laufwechsel oder Blinklicht, transparente Schilder, Fahnenwerbung, selbstleuchtende Automatenanlagen) ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind nur Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,60 m begrenzt. Dadurch wird auf den privaten Grundstücken ein gewisser Sichtschutz ermöglicht, ohne dass die Einfriedungen dabei eine einengende Wirkung auf den Straßenraum haben. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zudem der Hinweis aufgenommen, dass die notwendigen Sichtfelder an Grundstückszufahrten freizuhalten sind.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Dies dient der Verkehrssicherheit sowie der Ablagerung von Schnee im Winter.

4.5 Außenantennen

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude konzentriert werden.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Dabei gilt im Plangebiet die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen. In der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung gültigen Fassung sind für Wohnungen mit über 35 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind aufzurunden.

5 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt. Von einer förmlichen Umweltprüfung kann deshalb abgesehen werden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in dem vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Der Umweltbeitrag wurde durch das Büro für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug aus Furtwangen erstellt. Das besondere Augenmerk der Untersuchung wurde dabei auf die Flächen, die westlich der Hauptstraße für die Neubauten in Anspruch genommen werden sollen, gerichtet. Bei den sonstigen bestehenden Gebäuden im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan eher die Bestandssituation abgebildet bzw. es werden lediglich geringfügige Erweiterungen ermöglicht. Deswegen sind in diesen Bereichen aus grünordnerischer Sicht keine einschneidenden Maßnahmen zu erwarten. Auf Baugenehmigungs- und Ausführungsebene sind jedoch die gültigen Vorschriften und Regelungen zum Artenschutz zu beachten.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeine Wohngebiete	ca.	0,78 ha
Private Grünfläche	ca.	0,23 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,35 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	1,36 ha

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Furtwangen übereinstimmen.

Furtwangen im Schwarzwald,
den 19.01.2022



Josef Herdner, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de