

Schriftlicher Teil zur Einbeziehungssatzung „Schönenbach-Rotenbauernhof“

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I. S. 2339) mit Wortlaut vom 23.07.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- 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) mit Wortlaut vom 01.08.2019.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist Dorfgebiet (MD) im Sinne des §5 BauNVO. Zulässig sind nach §5 (1) BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Sonstige Gewerbebetriebe nach §5 (2) Nr.: 6 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §5 (2) Nrn.: 5, 7-9 sind im Plangebiet unzulässig. Ausnahmen nach §5 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil der Satzung und insoweit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Eine Ausnahme von der Anzahl der Vollgeschosse kann nach §16(6) BauNVO im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

4. Bauweise

Für das Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5. Pflanzgebote

Entsprechend Planeintrag sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. anzupflanzen. Vorgesehen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher. Der Standort der Pflanzgebote kann in begründeten Fällen verschoben werden.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Entlang der L175 ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein Schutzstreifen auf einer Breite von 10,00 Meter von baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen sind mit dem Straßenbaulastträgern abzustimmen. Eine Blendwirkung auf den Straßenverkehr der klassifizierten Straße ist auszuschließen.

7. Wasserflächen und Gewässerrandstreifen

Wasserfläche für das Gewässer „Rohrbach“ gemäß Planeintrag. Zum Gewässer „Rohrbach“ ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen von 5,00 Metern einzuhalten.

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird durch den Abgrenzungslageplan im Maßstab 1:1000 begrenzt.

1. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Als Dachform ist das Satteldach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25 ° bis 45° Grad zulässig, je Gebäude ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung vorzusehen. Freistehende Garagen dürfen auch als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Die Gestaltung der Gebäude ist mit der vorhandenen schwarzwaldtypischen Architektur abzustimmen und in Einklang zu bringen.

1.2 Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf maximal 1/2 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. Dachaufbauten sind einstöckig auszuführen.

1.3 Fassadengestaltung und Dacheindeckung

Die Gestaltung der Fassaden hat in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z.B. Holz, Putz, Naturstein u.ä. zu erfolgen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat in blendfreien Ton- oder Zementziegeln, Naturschiefer oder Holzschindeln zu erfolgen.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,00 m² zulässig. Ihre Zulässigkeit ist auf die Eingangsseite des Gebäudes/Grundstücks begrenzt. Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Bewegende Werbeanlagen, Lichtwerbung in Form von Laufwechsel oder Blinklicht, transparente Schilder, Fahnenwerbung, sowie selbstleuchtende Automatenanlagen sind nicht zulässig. Blendwirkungen auf den Straßenverkehr sind auszuschließen.

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

2.1 Gestaltung der privaten Grundstücke

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind grundsätzlich von Bodenverdichtungen und Versiegelungen frei zu halten. Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze (heimische Laubbäume) zu verwenden. Die im Plangebiet vorhandenen Hecken, Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl und Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind mit der unteren Naturschutzbehörde des LRA Schwarzwald- Baar-Kreis abzustimmen.

Die Flächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze, die der inneren Erschließung dienen, sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen. Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts - und Gartenwege sowie Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z. B. Rasengittersteine, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) inkl. wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen, soweit eine Verunreinigung mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist. Entlang des „Rohrbachs“ ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern vorzusehen.

2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus einheimischen Gehölzen oder naturbelassene Holzzäune zulässig. Gebietsfremde Nadelgehölze (z.B. Thuja-Hecken) sind ausgeschlossen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 1,60 Meter nicht übersteigen.

3.Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 1,50 Stellplätze erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

IV. Allgemeine Hinweise

1. Naturschutz

Eingriffe durch Bauvorhaben in die Schutzgüter Boden, Vegetation und Landschaft sind entsprechend auszugleichen. Bei einer zusätzlichen Bodenversiegelung über 200m² sind gemäß dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz dabei auch die Vorgaben zum Bodenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich hat vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden zu erfolgen. Der tatsächliche Ausgleichsbedarf wird bei Einreichung eines Bauantrags im Einzelnen festgelegt.

Beim Eingriff in Gehölze sind grundsätzlich artenschutzrechtliche Belange gemäß BNatSchG zu beachten. So sind Eingriffe u. a. vorsorglich außerhalb der möglichen Fortpflanzungszeit von Brutvögeln zu planen und durchzuführen.

2.Entwässerungseinrichtungen

Eine Ableitung von Abwasser-/Oberflächen bzw. Niederschlagswasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist auszuschließen. Sollten aufgrund geplanter Bauvorhaben im Plangebiet Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u.ä.) der klassifizierten Straßen erforderlich werden, so sind die Kosten vom Vorhabensträger zu tragen. Etwaige Änderungen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Vorfeld mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.

3.Geotechnik

Auf Grundlage der dem Landesamt für Geologie und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg vorliegenden Geodaten bilden im Planungsgebiet quartäre Lockergesteine (Auensand, Niedermoor) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter stehen Gesteine des kristallinen Grundgebirges an.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenwerten, zu Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zu Baugrubensicherung) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997- bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Pflege und Unterhaltung Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens zum Gewässer „Rohrbach“ ist nach §38(4) WHG in Verbindung mit §29(2+3) WG nachfolgendes untersagt:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)

5. Planvorlagen

Bei Bauanträgen im Verfahrensgebiet sind Nebenanlagen, Zufahrten bzw. Stellplätze als solche darzustellen. Den Antragsformularen ist ggf. ein Maßnahmenkonzept zum Eingriffsausgleich beizufügen.

Furtwangen im Schwarzwald, den 16.09.2021

Josef Herdner
Bürgermeister



Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Einziehungssatzung „Schönenbach-Rotenbauernhof“ mit örtlichen Bauvorschriften

Nach §34 Abs. 4 Nr.: 3 BauGB

Begründung / Erläuterungsbericht

1. Allgemeines und Bestandssituation

Die Stadt Furtwangen liegt im Westen des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schönenbach, unmittelbar angrenzend an die L175/Rohrbacher Straße. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Rotenbauernhof“ mit ortsansässiger Obstbrennerei. Die Betriebsinhaber sind auf die Stadt Furtwangen zugekommen, um die Möglichkeit einer baulichen Weiterentwicklung zu prüfen. Konkret beabsichtigt ist der Neubau eines Wohnhauses mit angegliederter Schnapsbrennerei. Die planungsrechtliche Überprüfung ergab, dass die betreffende Fläche eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen ist. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, sowie dem Regierungspräsidium Freiburg können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung einer Einziehungssatzung geschaffen werden.

2. Planungsabsichten, Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der landwirtschaftliche Betrieb mit ansässiger Obstbrennerei soll an bestehendem Standort im Ortsteil Schönenbach erhalten werden. Aus Sicht der Stadt Furtwangen ist es erforderlich, für den Hofbetreiber eine städtebauliche Weiterentwicklungsmöglichkeit zu schaffen.

Durch die Aufstellung der Einziehungssatzung „Schönenbach-Rotenbauernhof“ soll künftig eine klare Abgrenzung zwischen bebautem Innenbereich und unbebautem Außenbereich geschaffen werden. Ziel und Zweck des Verfahrens ist die Einziehung einzelner Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Durch die Festsetzung von einzelnen Bebauungsvorschriften soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des aufgrund von topographischen Begebenheiten exponierten Standorts erreicht werden.

3. Verfahren

In Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg und der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, wird von der Möglichkeit des §34 Absatz 4 Nr.: 3 BauGB Gebrauch gemacht, wonach die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen entsprechen einem klassischen Dorfgebiet (MD) im Sinne des §5 BauNVO.

Im Rahmen dieses Verfahrens finden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Anwendung, d.h. es wird ein einstufiges Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind aus Sicht der Stadt Furtwangen erfüllt, da das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird.

4.Lage und Struktur des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von rund 0,80ha., umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn.: 108, 108/30, 97, sowie die Grundstücke Flst. Nr.: 1/4 und 108/7 jeweils der Gemarkung Schönenbach. Das Gebiet liegt unmittelbar an der L175/Rohrbacher Straße, über welche auch die Erschließung erfolgt. Im Norden und Osten befinden sich Grünflächen in den Flanken des Tales des Rohrbaches.

Für den genauen Abgrenzungsbereich ist der Lageplan im Maßstab 1:1000 maßgebend.

5.Flächennutzungsplan

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach (rechtskräftig seit 04.07.2018) weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.

6.Angrenzende Bebauungspläne und Außenbereichssatzung

Der Abgrenzungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich in räumlicher Nähe zum/zur:

-BB-Plan „Rohrbacher-Matte“, rechtskräftig seit 06.02.2019

-BB-Plan „Bosacker“, rechtskräftig seit 15.06.1961

-Außenbereichssatzung „Schönenbach-Kammererhäusle“, rechtskräftig seit 04.10.2018

-Außenbereichssatzung „Schönenbach-Alter Bahnhof“, rechtskräftig seit 25.02.2014.

7.Umweltbelange

Das Plangebiet grenzt östlich an das geschützte Biotop Nr. 7915-326-6693, Nasswiesen am Rotenbauernhof). Eingriffe in die Biotopflächen sind derzeit nicht geplant. Bei Eingriffen in diese Flächen ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises eine Befreiung zu beantragen. Ein entsprechender Ausgleich ist im Rahmen der Einzelbauanträge durch den Antragssteller nachzuweisen. Grundsätzlich sind Eingriffe möglichst gering zu halten, die untere Naturschutzbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises ist bei Bauanträgen entsprechend zu beteiligen. Eine Beeinträchtigung der Biotopflächen durch angrenzende Baumaßnahmen wie durch die Lagerung von Erdaushub oder Baumaterialien ist auszuschließen.

Allgemein gilt, Eingriffe durch Bauvorhaben in die Schutzgüter Boden, Vegetation und Landschaft sind entsprechend auszugleichen. Bei einer zusätzlichen Bodenversiegelung über 200m² sind gemäß dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz dabei auch die Vorgaben zum Bodenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich hat vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden zu erfolgen. Der tatsächliche Ausgleichsbedarf wird bei Einreichung eines Bauantrags im Einzelnen festgelegt.

Beim Eingriff in Gehölze sind grundsätzlich artenschutzrechtliche Belange gemäß BNatSchG zu beachten. So sind Eingriffe u. a. vorsorglich außerhalb der möglichen Fortpflanzungszeit von Brutvögeln zu planen und durchzuführen.

Das gewachsene Landschaftsbild darf nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Aufgrund der topographischen Begebenheiten ist der Standort eher exponiert. Die Auswirkungen müssen durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden.

7.1 Hochwasserschutz

Ein Teil der Bestandsbebauung befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rohrbachs, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100). Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt (§ 78 Abs. 4 WHG) und es gelten die Ver- und Gebote nach § 78a WHG. Ein großer Teil des Plangebiets liegt außerdem im Überschwemmungsgebiet von außergewöhnlichen Hochwässern (HQextrem) des „Rohrbachs“.

8. Bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht vor, dass nach §34 (5) S.5 BauGB in einer Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach §9 (1+3) BauGB getroffen werden können. Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird in diesem Zusammenhang zur Stärkung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Nutzungen als Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte und um den dörflich/landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakter nicht nachhaltig zu verändern, wurden die zulässigen Nutzungen im Plangebiet eingeschränkt. Somit sind entsprechend §1(5) BauNVO die in §5 (2) Nrn.: 5,7,8,9 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe nach §5 (2) Nr.: 6 BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig. Die in §5 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil der Satzung und somit unzulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Für die Neuerrichtung von Gebäuden sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Soweit keine Festsetzungen getroffen sind, gilt hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung das Einfügegebot nach §34 (1) BauGB.

8.3 Verkehrserschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die Landesstraße L175/Rohrbacher Straße. Neue Zufahrten zur Landesstraße sind nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger gestattet. Eine Blendwirkung auf den Straßenverkehr der klassifizierten Straße ist auszuschließen. Auf eine Hinderungsfreie Zufahrt des vorhandenen Grünlandes ist Rücksicht zu nehmen, die vorhandenen Zufahrtsbreiten sollten die bisher vorhandenen nicht unterschreiten.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt unverändert über die vorhandenen Bestandsleitungen. Etwaige Änderungen der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der klassifizierten Straßen sind im Vorfeld mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes wurden aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes einzelne örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO festgesetzt.

9. Lärmschutz

Die Kosten für eventuell erforderlichen Lärmschutz einschließlich der Unterhaltung sind in voller Höhe vom jeweiligen Vorhabensträger zu tragen. Auf die Einhaltung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen.

10. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die Bestimmungen des § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

Furtwangen im Schwarzwald, den 16.09.2021

.....
Josef Herdner,
Bürgermeister

