

STADT FURTWANGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

**Bebauungsplan
Wohngebiet Erweiterung „Reibschenberg“**

Satzung

12.09.2017

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Wohngebiet Erweiterung „Reibschenberg“ vom 12.09.2017

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und §§ 6 + 9 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) – (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Nicht zulässig sind die in § 4 (2) Nr. 2 aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahmsweise können die in § 4 (2) Nr. 2 aufgeführten nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen werden (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gem. Planeintrag. Abweichungen um +/- 25cm sind zulässig.

2.3 Firsthöhe (FH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Die Berechnung der zulässigen Firsthöhen erfolgt gemäß § 5 Abs.4 LBO BaWü. Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

2.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH): siehe Planeintrag. Abweichungen von +/- 50cm von der festgesetzten Höhe sind zulässig.

2.5 Geschossigkeit gem. Planeintrag

- 3. Bauweise, Baugrenzen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)**
 - 3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, zulässig sind Einzelhäuser – gem. Plandarstellung
 - 3.2. Baugrenzen – gem. Plandarstellung
- 4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 BauGB)**
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag
 - 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeintrag "Wirtschaftsweg"
 - 4.3 Straßenbegrenzungslinie gem. Planeintrag
 - 4.4 Stellplätze, Garagen und Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und Carports ist zu öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten. Vor Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5,0m freizuhalten.
- 5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)**

Die Stellung der Hauptgebäude ist durch Eintragung der Gebäudehauptlängsrichtung im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen..
- 7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- 8. Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- 9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB).**

gemäß Planeintrag und/oder Grünordnungsplan

Bei Durchführung der einzelnen grünordnerischen Maßnahmen sind die allgemein gültigen DIN-Vorschriften, vor allem DIN 18 915, 18 916 und 18 300 zu beachten. Die Artenwahl bei Pflanzgeboten orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation. In der Pflanzliste im Anhang des Umweltberichtes sind Arten beispielhaft aufgeführt.

 1. Die Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken, soweit vorhanden und für den Zweck geeignet (hier v.a. untergeordnete Schüttungen) ist zu gewährleisten.

2. Mutterboden (soweit vorhanden) ist separat zu behandeln, er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten zu begrünen und sind in max. 2 m hoch aufzuschütten und müssen durch Profilierung und Glättung vor Vernässung geschützt werden.
 3. Die Auswirkungen des Baubetriebs sind soweit als möglich, z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage der Baustraßen an Stellen an denen später befestigte Flächen sind, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe zu beschränken.
 4. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind während der Bauarbeiten von Baufahrzeugen und der Lagerung von Baustoffen freizuhalten. Nötigenfalls ist dies durch eine entsprechende Abgrenzung zu gewährleisten. Ggf. ist eine Auflockerung des Bodens durchzuführen.
 5. Die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. ist zu gewährleisten.
 6. Bodenmaterial, das von außerhalb im Plangebiet eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Gleiches gilt für mineralische Abfälle (Recycling Bauschutt), sofern dieser nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegt. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.
 7. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind auf das absolut erforderliche Maß zu reduzieren.
 8. Die Grün- und Freiflächen sind naturnah auszubilden. Die Verwendung gebietsheimischer Gehölze wird empfohlen. Auf Einzäunungen ist möglichst zu verzichten. Sollten Einzäunungen notwendig sein, sind diese am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsägern zu minimieren.
 9. Eine ortstypische Bau- und Freiflächenausbildung wird empfohlen. Bei größeren Fensterflächen wird der Einbau reflexionsarmen Glases empfohlen, um die Spiegelungen in die freie Landschaft und den Vogelschlag zu minimieren. Spiegelnde Fassadenmaterialien sind zu vermeiden.
 10. Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.
 11. Die grünordnerischen Maßnahmen sind parallel zum Ablauf der Bauarbeiten durchzuführen und spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. der Bebauung fertig zu stellen und der Stadtverwaltung zu melden.
- 10. Pflanzbindung und Pflanzgebot für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
PFG 1-3 entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen und den Ausführungen im Umweltbericht.

Die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von mindestens 10 cm aufzuweisen, gemessen in 1m Höhe. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

11.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden.

11.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Straßenbeleuchtung und zur Aufstellung von Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrainagen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (§) und § 9 BauGB)

Alle Maßnahmen müssen spätestens 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlagen fertig-gestellt sein. Die Zuordnung der Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

12.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

13. Grenzen

13.1 Grenze des räumliches Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)

13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) Bau NVO und § 9 BauGB)

B. Hinweise und Empfehlungen

1.1 Hinweis auf Bodenfunde

Bodenfunde sind nach §20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt in Freiburg anzuzeigen.

1.2 Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

1.3 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

1.4 Bodenschutz

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist separat zu behandeln. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen.

1.5 Versickerung

Unbelastetes Oberflächen- und Dachwasser soll auf dem Grundstück durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser der Wohn- und Nebengebäude ist nur dann erlaubnisfrei, wenn sie im Sinne der Niederschlagswasserverordnung § 2 (2) schadlos erfolgt, d.h., daß „flächhaft oder in Mulden auf mindestens 30cm mächtigem bewachsenen Boden [...] versickert wird“.

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

1.6 Regenwassernutzung

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

1.7 Wild abfließendes Regenwasser

Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten.

1.8 Pflanzempfehlung: "Dachbegrünung"

Es wird empfohlen, Dächer bis zu einer Neigung von 15° mit einer Extensivbegrünung einzugrünen. Empfohlen werden extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 5cm, um die Kosten von Anlage und Pflege zu minimieren.

1.9 Solarenergie

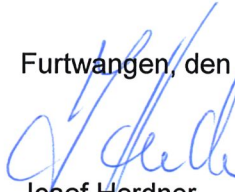
Die Nutzung von Sonnenenergie durch Kollektoranlagen, Photovoltaikanlagen und durch südausgerichtete Fensterflächen wird empfohlen.

1.10 **Erdarbeiten**

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

Furtwangen, den

13. SEP. 2017



Josef Herdner
Bürgermeister



C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

1. Garagen, Stellplätze und Hofflächen (§ 74 Abs. 2 LBO BaWü)

1.1 Garagenvorplätze, Stellplätze und sonstige Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Asphaltbeläge dürfen nicht zur Anwendung kommen.

2. Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO aufgrund der wachsenden Anzahl von Kraftfahrzeugen (Zweitwagen) der dichteren Bauweise und zugunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs auf **1,5 Stellplätze** je Wohnung erhöht.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

3. Dächer der Hauptgebäude, Firstrichtungen und Fassaden

3.1. Dachformen:

zulässig sind Sattel- und Walmdächer.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports und untergeordnete Anbauten sind auch begrünte Flachdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

3.2 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

3.3 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtungen sind im zeichnerischen Teil festgelegt. Abweichungen hiervon sind in jeder Richtung bis 15° zulässig.

3.4 Fassaden

Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Metallfassaden sind nur in nichtspiegelnder Ausführung zulässig. Generell unzulässig sind grelle Farben und Materialien.

4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf max. ½ der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

5. Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

- 5.1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zugelassen. Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme mit Stellsteinen.
- 5.2. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden.
- 5.3. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

6. Höhenlage der Grundstücke (§ 10 Abs. 2)

- 6.1 Die Höhenlage des Grundstückes ist an die Höhe der Verkehrsfläche oder an die Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen. Böschungssicherungen in Form von Stützmauern, etc. sind nicht zulässig.

7. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 7.1 Hausdrainagen
Auf Hausdrainagen soll generell verzichtet werden. In keinem Fall dürfen diese an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.
- 7.2 Dachentwässerung
Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei) darf nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.
- 7.3 Retentionszisternen (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
Für die Neubebauung von Grundstücken gilt folgende Bestimmung. Sämtliches Regen-, Dach- und Oberflächenwasser, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über Retentionszisternen dem Regenwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 3,0 cbm herzustellen. Der maximale Drosselabfluß („Überlauf“) der Zisterne darf maximal 0,2 l/s betragen. Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden. Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen. Der Überlauf von Zisternen darf nicht unterirdisch versickert werden.

8. Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude direkt über dem Erdgeschoss angebracht werden.

9. Rundfunk- und Fernsehanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4)

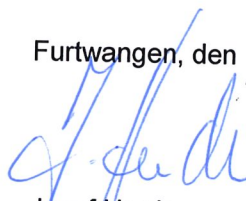
Je Gebäude ist nur eine terrestrische Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Furtwangen, den

13 SEP. 2017



Josef Herdner
Bürgermeister

