

Teil A Vorbemerkungen

Teil B Ziel und Grundzüge der Planung / Plangebiet

**Teil C Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)**

**Teil D Örtliche Bauvorschriften
(LBO)**

Teil E Allgemeine Hinweise

A. Vorbemerkungen

Am 20. Juni 2006 hat der Gemeinderat der Stadt Furtwangen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Krankenhaus-Areal“ gefasst.

Anlass der Aufstellung ist die Absicht der Stadt Furtwangen, das Gebiet des ehemaligen Krankenhauses weiter zu entwickeln.

Die bauliche Umsetzung des Planes soll durch einen privaten Investor erfolgen. Dieser hat das Architekturbüro Poldi Messmer, Bühlhofstraße 8, 78120 Furtwangen mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung aufgrund des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 mit Wirkung vom 10. Mai 2005.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I.S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl I.S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBL S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBL S. 895).

2. Verfahrensvermerke

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen / Gütenbach schreibt für den Planbereich die Nutzung als „Krankenhaus“ als Einrichtung des Gemeinbedarfes (§5 (2) Nr. 2 BauGB) vor.

Die Stadt Furtwangen hat sich erklärt, parallel zum Bebauungsplanverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

B. Ziel und Grundzüge der Planung / Plangebiet

1. Ziele der Planung

Maßgebliches Ziel der Stadt Furtwangen ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbe- und Mischgebietes am Standort (siehe auch „Begründung zum Bebauungsplan“).

2. Begleitende Studien und Gutachten

Um eine raumverträgliche Einbindung des Vorhabens in sein räumlich funktionales Umfeld zu gewährleisten, werden u.a. die folgenden Studien und Gutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen. Ziel ist es, auf diese Weise Beeinträchtigungen in Landschaftsbild und Naturhaushalt zu vermeiden.

- Umgang mit Oberflächenwasser: Untersucht werden die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und Versickerung.

3. Grundzüge der Planung – Einbindung in das räumlich-funktionale Umfeld

Bei der Erarbeitung der Planungskonzeption wurden sowohl Konfliktpotentiale wie auch Eignungskriterien des Standortes für die geplante Nutzung berücksichtigt.

Bei der Konfliktsanalyse wurden Flächenfunktionen, deren Empfindlichkeiten und Verflechtungsstrukturen untersucht :

3.1. Geologie

2 Bodenschürfungen im Oktober 2006 ergaben nachfolgendes Ergebnis bezüglich der Bodenverhältnisse:

- Oberbodenschicht bis 0.30 m
- schwach kiesiger Boden bis 2,0 m (aufgefüllt)
- ab 2,0 m Kies, mitteldicht/ tragfähig (ab dieser Höhe Grundwasser)

3.2. Ort- und Landschaftsbild

Am Mündungsbereich der Breg und des Schützenbachs soll ein Gewerbe- und Mischgebiet entstehen, das im Süden durch Breg und Schützenbach begrenzt wird und sich im Norden bis zur Hangkante des „Meisterberges“ erstreckt. Die überplante Fläche schließt im Osten unmittelbar an den Bebauungsplan „Schützenbach West“ an.

3.3. Landwirtschaft

Durch die Breg getrennt befinden sich im Westen Flächen die landwirtschaftlich genutzt sind.

4. Plangebiet

4.1. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiets Fläche	ca. 2,93 ha	100,0 %
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,12ha	4,1 %
bebaubare Flächen	ca. 1,78 ha	60,7%
nicht beb. Flächen	ca. 1,03 ha	35,2 %

4.2. Lage der Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemarkung von Furtwangen am Fuße des Meisterberges.

Für den Kraftverkehr besteht Anschluss über die Luisenstraße zur Triburgerstraße (B 500).

Fußläufig wird das Plangebiet von der Friedrichstraße über das „Luisenbrückle“ erreicht.

4.3. Topographie

Das Baugebiet fällt von ca. 880 m ü. NN im Norden auf ca. 860 m ü. NN. im Süden ab.

4.4. Natürliche Gegebenheiten / vorhandene Nutzungen

In Teilen des „ehemaligen Krankenhauses“ sind Einrichtungen der Gesundheitsversorgung (Dialyse, Physiotherapie, praktizierende Ärzte) untergebracht.

Entlang der Breg verläuft der „Irma-Oehrlein-Weg“ als Wanderweg ins Katzensteiger Tal.

Die vorhandenen Böden sind durch naturnahe Grünflächen geprägt.

Altablagerungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

4.5. Verkehr

siehe 4.2.

Die Luisenstraße selbst wird ausgebaut mit Anschluss im Westen an die bestehenden Brücke zum „Hubschrauberlandeplatz“.
Zwischen der Breg und dem vom Verein der Vogelfreunde genutzte Gebäude soll ein Wanderparkplatz für den „Irma-Oehrlein-Weg“ entstehen.

Das Straßenprofil hat eine Gesamtbreite von 6,0 m.

Der Standort der Straßenbeleuchtung wird in Abhängigkeit der Zufahrten der Grundstücke gewählt. Der Abstand der einzelnen Straßenlaternen bemisst sich aus den sich berührenden Lichtkegeln am Boden.

4.6. Kanalisation

Die Ableitung der Wässer erfolgt im Trennsystem.
Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal besteht.

Zur Entwässerung der Dachflächen und gleichwertigen Flächen siehe
(E. 2.2. Dachentwässerung)

4.7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Furtwangen quantitativ und qualitativ sichergestellt (Aquavilla).

Die Nutzung von Grauwasseranlagen wird empfohlen, um das Leitungsnetz und die Gewässer zu entlasten.

4.8. Stromversorgung

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stromversorgung neu trassiert und in dafür vorgesehene Flächen (öffentliche Verkehrsfläche bzw. Leitungstrassen) durch den Versorgungsträger verlegt.

Eine ausreichende Stromversorgung ist durch den Energieversorger gewährleistet.

Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel.

4.9. Fernmeldeanlagen

Das Gebiet wird von der deutschen Telekom mit Fernsprechleitungen, von der Kabel- BW für Kabelfernsehen versorgt.
Die Verlegung und Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes ist erforderlich.

4.10. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Schwarzwald - Baar sichergestellt.

4.11. Leitungsführung

siehe 4.8+ 4.9

C. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§1-15 BauNVO)

1.1. Sondergebiet SO : Studentisches Wohnen (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, die zur Unterbringung von Studenten dienen.

1.2. Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3–4 und (3) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Eintragungen im Zeichnerischen Teil mit Grünordnung 4.000

2.1. Grundflächenzahl GRZ (§§ 17 und 19 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Zeichnerischen Teil mit Grünordnung 4.000

2.2. Gebäudehöhen § 9 (2) BauGB und §16 (3) Ziff. 2 BauNVO

Siehe Eintragungen im Zeichnerischen Teil mit Grünordnung 4.000

Die max. Gebäudehöhe werden z.T. durch die Nutzungsschablonen festgelegt. Darüber hinaus sind einzelne Nutzungsflächen mit separaten Höhenangaben versehen.

Innerhalb des Gewerbegebiets beziehen sich die Höhenangaben auf OK FFB des Untergeschosses des bestehenden Krankenhaus $\pm 0,00 = 866,50$ ü.NN.

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im Planungsgebiet als offene Bauweise festgelegt, entsprechend Planeintrag, als Einzelhäuser oder Hausgruppe.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bauten sind im Gewerbegebiet parallel oder rechtwinklig zum Krankenhaus-Bestand auszurichten

5. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf dem vom Verein der Vogelfreunde genutzten Geländeteil zulässig.

6. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verb. m. § 12 BauNVO

Im Übrigen sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur entlang der Luisenstraße zulässig.

7. Böschungen Straßenkörper / Erschließung § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung der öffentlichen Erschließung / Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen sind zu dulden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Wegeflächen, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten der jeweiligen Baugrundstücke sind in der Oberflächenbefestigung wasserdurchlässig, mit einem Fugenanteil von ca. 20 - 40 %, auszubilden. Hierbei sind natürliche Materialien zu verwenden, z.B. graues Schotter-Sand-Gemisch, Rasengittersteine, Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster oder gleichwertiges.

**9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

Die grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grünflächen mit den Festsetzungen und Pflanzgeboten, wie im Plan dargestellt, dienen neben der inneren Durchgrünung auch der optischen und gestalterischen Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum.

Zur Verwendung empfohlen werden einheimische standortgerechte Bäume siehe Artenliste (E.3.).

Die Umsetzung der einzelnen Pflanzgebote soll durch Dienstbarkeit gesichert werden.

**9.1 Pflanzgebot Nr. 1,
gem. Lageplan mit Grünordnung: straßenbegleitende Bäume**

Das Pflanzgebot der straßenbegleitenden Bäume schreibt vor, dass gemäß der Planzeichnung Bäume II. Ordnung gepflanzt werden muss.

Der genaue Pflanzpunkt ist in Abhängigkeit der Grundstücke, Einfahrten, Baumart, Höhe und Kronendurchmesser zu wählen. Nachbarrechtliche Belange wie die Vermeidung von Schattenwurf der auf der Grenze positionierten Straßenbeleuchtung auf dem öffentlichen Gehweg sind zu beachten.

**9.2 Pflanzgebot Nr. 2,
gem. Lageplan mit Grünordnung: Bäume auf privatem Grund**

Das Pflanzgebot beinhaltet die verbindliche Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers wie ausgewiesen Bäume in der aus dem Plan erkennbaren Zahl auf sein Grundstück an dem angegeben Standort zu pflanzen.

**9.3 Pflanzgebot Nr. 3,
gem. Lageplan mit Grünordnung: standortgerechtes Feldgehölz / Hecke**

Das Pflanzgebot beinhaltet die verbindliche Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers wie ausgewiesen mit standortgerechtem Feldgehölz oder Hecken zu bepflanzen.

Im Standort festgelegtes Feldgehölz:

- nördl. der Luisenstraße als Übergang zum Mischwald ca. 7,5 a
- seitr. Abgrenzungen im Osten zum Schützenbach ca. 11,2 a
- Fläche im Nordwesten zwischen Breg und Irm-Ohrlein-Weg ca. 0,9 a

Im Standort nicht festgelegtes Feldgehölz:

- Grundstück südlich der Luisenstraße ca. 3,0 a
- Grundstück des Vogelzuchtvereins im Nordwesten 0,4 a

9.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Satz 1 Nr. 25 a

Für die Begrünung der Einzelgrundstücke und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt wie folgt:

Die Grundstücke sind spätestens 2 Jahre nach Bezug der Gebäude landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Auf Grund der natürlichen Lage des Baugebietes in unmittelbarer Nähe an Wiesenflächen und Waldgebiete sind nur heimische und standortübliche Bäume, Sträucher und Gehölze zulässig, jedoch keine Nadelgehölze. Grünflächen sind naturnah zu gestalten.

10. Flächen für Schneeablagerung gem. § 9 (1) Nr. 10

Die im Zeichnerischen Teil mit Grünordnung aufgeführten Flächen zwischen Straße und Schneelagergrenze mit einer Breite von 2,00m sind von Bebauungen, Bepflanzungen und baul. Nutzungen freizuhalten. Diese Flächen dienen der Schneeablagerung aus dem öffentlichen Straßenraum. Die private Nutzung / Gestaltung dieser Flächen soll dem Schneeablagerungsrecht aus dem öffentlichen Straßenraum gerecht werden und ist entsprechend zu gestalten.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

1. Dächer, Dachform, Dachneigung, Dachmaterialien, Dachaufbauten, Nebengebäude gem. § 74 (1) LBO

1.1. Dachform

Als Dachform sind Flachdächer gem. der jeweiligen Nutzungsschablone im Lageplan mit Grünordnung zugelassen. (Ausnahme: Gebietsfenster ehem. Stadtgärtnerei, hier auch Sattel- und Pultdach)

1.2. Dachneigungen

Gem. der Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil mit Grünordnung.

1.3. Dacheindeckung

Zulässig sind bei Satteldächern Dachziegel, von rotbraun bis grau. Bei Flachdächern sind Eindeckungsmaterialien im Farbton dunkelgrau zulässig. Grellfarbene Oberflächen der Eindeckung sind nicht zulässig. Weiterhin werden begrünte Dächer begrüßt.

Dachflächen für die Solarnutzung sind grundsätzlich zulässig.

1.4. Dachaufbauten

Zulässig sind auf Flachdächern einzelne Oberlichter, Lichtbänder und Shed-Dächer.

Im Übrigen gilt die Gaupensatzung der Stadt Furtwangen.

1.5. Nebengebäude Garagen

Freistehende oder angebaute Garagen sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes gem. Nutzungsschablone im Lageplan mit Grünordnung auszuführen.

1.6. Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden ist mit natürlichen, standorttypischen Materialien, wie Putz, Holz oder gleichwertig auszuführen. Ebenso sind Metalleinkleidungen zulässig. Nicht zugelassen sind grellfarbene Oberflächen sowie Kunststoffbeplankungen.

2. Werbeanlagen, Automaten § 74 (1) Nr. 2

Werbeanlagen und Automaten sind nur in untergeordneter Größe und zur unmittelbaren Versorgung und Zuordnung zu dem Baugebiet zulässig. Selbstleuchtende, transparente Schilder dürfen nicht oberhalb der jeweiligen Dachflächen angebracht werden.

3. Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Umlaufende Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig. Kurze Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen als optische Raumkanten sind erlaubt. Mauern sind nur als Abstützung von Böschungen erlaubt. Ausnahme bildet das Grundstück des Vogelzuchtvereins. Einfriedungen sind hier in unauffälliger Form zugelassen. Blickdichte Zäune sind nicht gestattet..

4. Antennenanlagen gem. § 74 (1) Nr. 4 LBO

Das Areal hat bereits Breitbandkabelanschluss. Außenantennen sind daher nicht zulässig.

5. Stellplatzverpflichtung gem. § 74 LBO (2) Nr. 2

Für die Errichtung der Stellplätze für Wohngebäude gilt die jeweilige Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen.

6. Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub gem. § 74 (3) Nr. 1 LBO

Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden, ebenso unnatürliche Auffüllungen und Abböschungen.

E. Allgemeine Hinweise

Bodenschutz /Grundwasser

1. Bodenschutz (Bodenschutzgesetz § 4 (1 + 2))

Auf die Beachtung des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird hingewiesen. Die Bodenbelastungen sind auf das erforderliche Maß und auf den unvermeidbaren / angemessenen Umfang zu begrenzen.

1.1. Schutz des Mutterbodens

Der durch die Baumaßnahme anfallende Mutterboden ist getrennt zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und so weit nicht für die Wiederverwertung auf dem Grundstück vorgesehen für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecke zu verwenden.

1.2. Baustellenabfälle

Das Einbringen von Baustellenabfällen im Bereich der Baugruben oder zur Verfüllung dieser ist unzulässig. Auffüllungen dürfen ausschließlich mit Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden. Das Auffüllmaterial darf keine wassergefährdenden Stoffe enthalten. Für die Entsorgung des Bauschuttes sind die Abfallrichtlinien des Schwarzwald-Baar-Kreises verbindlich zu beachten.

2. Grundwasserschutz (Wasserhaushaltsgesetz § 1 a (2) und § 2 (1))

2.1. Schutz des Grundwassers

Alle Maßnahmen mit einer Freilegung des Grundwasserbereiches sind dem Landratsamt rechtzeitig anzuzeigen. Ebenso sind Maßnahmen, bei denen Grundwasser erschlossen wird dem Landratsamt anzuzeigen.

Eine Ableitung von Grundwasser in die Ortskanalisation oder in die Oberflächengewässer ist unzulässig.

Eine kurzfristige Ableitung von Grundwasser für die Dauer der Bauzeit ist zulässig.

2.2. Dachentwässerung

In den Sonder- und Mischgebieten wird das von den Dachflächen und gleichwertigen Flächen anfallende Niederschlagswasser über den bestehenden Regenwasserkanal direkt in die Vorfluten abgeleitet. Im Gewerbegebiet erfolgt die Ableitung in die Vorfluten über ein naturnahes Stillgewässer als vorgeschaltetes Rückhaltebecken. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück bedarf im Einzelfall einer jeweiligen Beantragung und wasserrechtlichen Erlaubnis.

3. Artenliste

3.1. Bäume

Schwarzerle	<i>Alnus Glutinosa</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

3.2. Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>