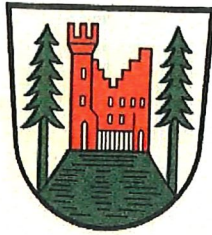


Anlage

Textliche Festsetzungen



STADT FURTWANGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Rohrbacher Matte“**

Satzung

15.01.2019

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Planzeichenverordnung (PlanzV0) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Rohrbacher Matte“ vom 15.01.2019

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet (GE)

- gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Einzelhandelsbetriebe

1.1.3. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag.

2.2. Maximale Gebäudehöhe (GH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Höhe des unteren Bezugspunktes (siehe 2.3).

- 2.3** Dachaufbauten für technische Anlagen sowie Kamine sind bis zu 2m über der angegebenen Gebäudehöhe zulässig, sofern deren Grundfläche maximal 10% der Dachfläche in Anspruch nimmt.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante des Straßenabschnitts, an dem sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet (Straßenrand).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs: 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

3.2 Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende (a) Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt. Die abweichende weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als Gebäude bis max. 100m Länge zugelassen werden.

4. Stellung und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

4.1 Firstrichtung

Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

4.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Bezugshöhe der baulichen Anlagen für die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe des unteren Bezugspunktes gemäß 2.3. Abweichungen von +/-50cm sind zulässig.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken, soweit vorhanden und für den Zweck geeignet (hier v.a. untergeordnete Schüttungen) ist zu gewährleisten. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten und anzuwenden.
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 maximal 2m hoch aufzuschütten, durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen und zu begrünen.
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 und extensiv zu pflegen. Die Verwendung gebietsheimischer, standortgerechter Gehölze ist zu gewährleisten, auf Koniferenpflanzungen ist zu verzichten. Die Pflanzliste (Anhang C) ist Teil des Bebauungsplanes, ist zu beachten und in der Umsetzung anzuwenden.
9. Auf Einzäunungen ist möglichst zu verzichten. Sollten Einzäunungen notwendig sein, sind diese am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 15-20 cm vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäuern zu minimieren.
10. Eine Dachbegrünung zumindest in Teilbereichen wird empfohlen um die optische Einbindung des Gebäudes in der Landschaft zu verbessern (zumindest Produktionsbereiche). Dachflächen bis 15 ° Neigung sind ohne zusätzliche Schubsicherung begrünbar. Bitte in der Ausführungsplanung prüfen! Das Anbringen einer abschnittswise Fassadenbegrünung wird empfohlen bzw. ist in der Ausführungsplanung zu prüfen.
11. Eine ortstypische Bauweise wird empfohlen. Bei größeren Fensterflächen ist der Einbau reflexionsarmen Glases vorzusehen, um die Spiegelungen in die freie Landschaft und den Vogelschlag zu minimieren. Auf das Anbringen spiegelnder Fassadenmaterialien ist zu verzichten.
12. Die Vermeidung von Lichtverschmutzung (durch Lichtabstrahlungen am oder im Gebäude in die freie Landschaft) ist durch entsprechende Beleuchtungswahl, örtliche und zeitliche Reduzierung sowie das Anbringen von Verdunklungsmöglichkeiten an den Fenstern zu gewährleisten.
13. Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.
14. 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.

5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

- Verkleinerung und Verlust der offenen, belebten und pufferfähigen Bodenschicht durch Versiegelung und Überbauung (0,63 ha)
- Verlust von ca. 0,65 ha Grünland dessen Lebensraum für Pflanzen und Tiere

- Retentionsflächenverlust und Bodenverdichtung (0,63 ha)
- Entzug von Wasser aus dem örtlichen Wasserkreislauf, Grundwasserneubildungsfläche wird verringert (0,63 ha)
- visuelle Belästigungen der Anlieger und Erholungssuchenden im näheren Umfeld durch Veränderungen des Landschaftsbildes
- Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche um max. 0,63 ha

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Zusammenhang) bzw. Ersatzmaßnahmen (nicht funktionaler aber gleichwertiger Ausgleich) sollen die Kompensation des Eingriffs ermöglichen:

Schutzgut Mensch / Erholung

- Die naturnahe Eingrünung des Gebäudes und des Betriebsgeländes mit standortgerechten Laubgroßbäumen (28 St) und Heckenpflanzen (200 m²) soll die optische Belastung für Menschen im Umfeld und bei der Erholung ausgleichen. (PFG 1)

Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

- Die naturnahe Eingrünung des Gebäudes und Betriebsgeländes mit standortgerechten Großbäumen (28 St) und mindestens 200 m² Heckenpflanzungen (beides Laubgehölzarten, keine Immergrünen, bei entsprechender Artenzusammensetzung und extensiver Pflege) soll einen Teilausgleich als Ersatzlebensraum für Fauna und Flora entstehen. In der weiteren Planung ist die Anordnung der Parkflächen zu überdenken, um zusätzlich eine Bepflanzung des südlichen Bereichs wie im Plan dargestellt zu erreichen. (PFG 1)

planextern:

- Durch die Schaffung eines
 - Nasswiesenersatzbiotops gegenüber der L 175 von 5.400m² (M1)
 - und der Extensivierung weiterer Wiesenflächen von 3.500m² (M2)
werden die beeinträchtigten Lebensräume eingriffsnah ersetzt.
- Eine Kolbenspierefläche von ca. 200 m² (nicht heimisch und kein standortgerechtes Gehölz an Fließgewässern) soll gerodet und durch standortgerechte, heimische Uferweidengebüsche ersetzt werden.
- Die geplante Rückverlegung des Rohrbachs in die Talsenke und die Wiederherstellung der Durchwanderbarkeit (Beseitigung Absturz ca. 2 m) kann eine durchgängige Anbindung des Rohrbachs an die Breg erreicht werden. Dadurch ist der Rohrbach (zumindest bis zum Biberdamm auf Höhe Dorfmitte) durchgängig durchwanderbar (M3)

Schutzgut Boden

planextern:

- Die Erreichung der notwendigen Ökopunkte für das Schutzgut Boden kann durch die Wiedervernässung trockener Auewiesen im Umfeld von ca. 5400 m² und die Rückverlegung des begradigten Rohrbaches in die Talsohle erreicht werden. (M1 + M3)

Schutzgut Wasser

planextern:

- Der Ausgleich für die Eingriffe ins Schutzgut Wasser, hier in erster Linie Grundwasser und den Wasserkreislauf, kann durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Rohrbaches im Bereich Dorershof ausgeglichen. Dadurch wird eine durchwanderbare Anbindung des Rohrbachs auf einer Länge von ca. 4 km an die Breg erreicht. Dies führt im Rahmen des Gewässers und seinem Umfeld zu einer weiteren Biotopverbundachse (M3).

Schutzgut Klima / Luft

- Die naturnahe Gestaltung der Außenanlagen dient als klimatische Ausgleichsfläche zur Bebauung. Der Erhalt des unbebauten Grünlandes soweit wie möglich ist anzustreben.
- In der Detailplanung des Gebäudes sollte die Machbarkeit einer extensiven Dachbegrünung in Teilbereichen des Gebäudes zur Temperaturreduzierung geprüft und möglichst umgesetzt werden.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

- Die naturnahe Eingrünung des Gebäudes und Betriebsgeländes mit standortgerechten Großbäumen (28 St) und mindestens 200 m² Heckenpflanzungen (bei entspr. Naturnähe) soll einen Teilausgleich als Ersatzlebensraum für Fauna und Flora entstehen. In der weiteren Planung ist die Anordnung der Parkflächen zu überdenken, um zusätzlich eine Bepflanzung des südlichen Bereichs wie im Plan dargestellt zu erreichen. (PFG 1)

Eine entsprechende Durchführungskontrolle der genannten Kompensationsmaßnahmen ist notwendig.

5.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz)

Die Berechnung der Eingriffe in Boden und Natur und Landschaft erfolgte durch das Bewertungsverfahren der LU BW für den Boden und die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Es werden die ökologischen Flächenwerte des Ausgangszustandes im Plangebiet dem prognostizierten Zustand gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Die genauen Ergebnisse für den Bereiche Arten und Biotope sind der Tabelle in Anhang E zu entnehmen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung des rechnerischen Ausgleichs für das geplante Gewerbegebiet liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs.

Zusammenfassend ergibt sich folgender Kompensationsbedarf bzw. Ausgleich:

Kompensationsbedarf	Schutzgut	KP (ÖP)
	Boden	-78.650
	Arten- und Biotope	-151.058
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb	FIS 164 Schönenbach Extensivierung zu montaner Magerwiese, Wiedervernäsung zu Nasswiese, Ausgleich Sumpfschreckenhabitat, Umbau Kolbenspierenbestand am Bach zu standortgerechten Auengehölzen	103.563
	FIS 157 + 158/1 Rohrbach Gewässerrückverlegung Rohrbach, Schaffung Durchgängigkeit	128.000
Gesamt		1.855

Tabelle 1: Gesamtkompensationsbedarf

6. Verkehrsflächen (§ 9 BauGB)

6.1 Ein- bzw. Ausfahrt gemäß Planeintrag.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses von Niederschlagswasser und der Rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 16 BauGB) entsprechend Planeintrag

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) entsprechend Planeintrag

8.1 Private Grünfläche entsprechend Planeintrag

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**9.1 Schutzstreifen** entsprechend Planeintrag

Entlang der L175 ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 15 m breiter Schutzstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten.

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

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

Die Zwischenlagerung von humosen 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 zur Vernäsung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie die Fachliteratur des Umweltministeriums Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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 Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

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 Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen. Für Bodenmaterial, Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind Untersuchungen erforderlich (s.u. „Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen“).

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik:

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 - unter besonderer Berücksichtigung der möglichen bergbaulichen Einwirkungen (siehe Abschnitt „Bergbau“) - durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden feinkörnige quartäre Locker-gesteine (Niedermoor, Auensand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Paragneise zu erwarten, welche im Nordosten des Plangebietes an der Oberfläche anstehen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Furtwangen, den 31. JAN. 2019


Josef Herdner
Bürgermeister



C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

1. Dachform, Dachneigung

1.1. Dachform bei Haupt- und Nebengebäuden

Freibleibend, die max. Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2. Äußere Gestaltung

2.1 Dächer

Die Dacheindeckungen, die nicht aus Glas bestehen, müssen matte, nichtglänzende Farbtöne haben. Dacheindeckungen und die Ableitungssysteme für das Regenwasser aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

3. Entwässerung

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen.

Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen.

4. Einfriedung

- 4.1. Einfriedungen im Seitenraum der Landstraße sind nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind bis zu 2m Höhe zulässig. Als Einfriedungen sind offene Metall- und Holzzäune zu verwenden.

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

5.1 Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Baugesuch ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Er muss nachvollziehbare Aussagen über Art, Standort und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen und sämtlichen geplanten Veränderungen / Modellierungen der Geländeoberfläche geben.

Fertigstellungstermin für die gemäß diesem Freiflächengestaltungsplan festgelegten Anpflanzungen ist die nächste, auf den Termin der Rohbauabnahme folgende Pflanzperiode.

5.2 Oberflächen- und Dachwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Nichtschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser wird der zentralen Rückhalteinlage zugeführt. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung den a.a.R.d.T. entsprechend und nach den wasserrechtlichen Vorgaben dezentral in einer entsprechenden Regenkläranlage zu behandeln. In die Behandlungsanlage ist eine Absperrvorrichtung für den Havariefall zu integrieren. Flächen, auf denen eine Reinigung von Fahrzeugen, Maschinen und ähnliches vorgesehen ist, müssen mit entsprechenden vorgeschalteten Behandlungsanlagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweis: nach Möglichkeit ist unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser zu versickern

6. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind:

- nur an der Stätte der Leistung,
- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- nur bis zur Traufhöhe zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 25 % der jeweiligen Fassaden, bzw. eine maximale Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

7. Solaranlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach wird aufgrund des ökologischen Mehrwertes empfohlen.

8. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

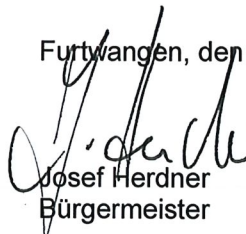
9. Ordnungswidrigkeiten

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

10. Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

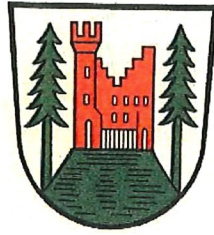
Furtwangen, den


Josef Herdner
Bürgermeister



Anlage

Begründung



STADT FURTWANGEN
Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung
gem § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Rohrbacher Matte“

Satzung

15.01.2019

BIT | INGENIEURE

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

I N H A L T

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Standort

2. Planerische Ausgangssituation

- 2.1 Übergeordnete Planungen
- 2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange
- 2.3 Eigentumsverhältnisse
- 2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

3. Planungskonzeption

- 3.1 Erschließung / Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften

5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

6. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

7. Bebauungsplanverfahren / Termine

8. Rechtsgrundlagen

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Rohrbacher Matte“ folgt der konkreten Bedarfsanmeldung der Firma AMS Uhren GmbH, die seit vielen Jahrzehnten am Standort Furtwangen angesiedelt ist. Aufgrund der guten Entwicklung der Firma besteht der Bedarf an Expansions- und Erweiterungsflächen. Mit der Planaufstellung kann sich die Uhrenindustrie in Furtwangen den Herausforderungen der Zukunft stellen und vorhandene Arbeitsplätze dauerhaft sichern.

Aufgrund der Verbundenheit des Unternehmens zum Furtwanger Standort besteht der Wunsch weiterhin im Stadtteil Schönenbach die Produktion aufrecht zu erhalten. Da der bestehende Standort aufgrund der zu geringen Fläche nicht erweiterbar ist, müssen zur Standortsicherung neue Flächen ausgewiesen werden. Des Weiteren gibt es im bereits ausgewiesenen Interkommunalen Gewerbegebiet der Stadt Furtwangen keine geeignete Fläche, auf welcher sich das Bauvorhaben realisieren lässt.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen dient generell der Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft. Ortsansässigen und regionalen Betrieben soll Raum für eine Umsiedlung und Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung gegeben werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine verträgliche gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

1.2 Plangebiet

Die Planfläche befindet sich im Stadtteil Schönenbach und grenzt direkt an die Landstraße L175 an, die sich westlich des Plangebietes befindet. Südlich befindet sich der Rotbauernhof in einem Abstand von ca. 150m. Im Norden und Osten befinden sich Grünflächen in den Flanken des Tales des Rohrbaches. Das Gesamtgebiet umfasst eine Größe von 1,0ha.

1.3 Standort

Nasswiese:

Bei der § 33- Biotop- und FFH-Mähwiesen-Kartierung der LUBW Karlsruhe (Erfassungsdatum 10.08.2016) wurde in der überplanten Fläche eine **nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG Baden- Württemberg geschützte Nasswiese** erfasst (Biotop Nr. 7915-326-6693, Nasswiesen am Rotenbauernhof). Bei Umsetzung der Planung würden ca. 0,9 ha der erfassten Biotopfläche verloren gehen. Dadurch entsteht ein nicht unerheblicher Ausgleichsaufwand, der allerdings in ersten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwarzwald-Baar als möglich erscheint. Näheres hierzu in den Darstellungen des Umweltberichtes.

Orts- und Landschaftsbild: 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.

Landschaftsmerkmale / Grünstrukturen: Näheres im Umweltbericht.

Erschließung: Der Standort kann verkehrlich über eine direkte Anbindung an die angrenzende Landstraße L175 erschlossen werden.

Standortverfügbarkeit: Die Erweiterungsflächen befinden sich Privateigentum.

Flächenausdehnung: Der gewählte Standort bietet im Sinne der Erweiterung eines Gewerbegebietes gute topographische Voraussetzungen.

2. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung).

2.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Die Planfläche ist Teil der punktuellen Ergänzungen innerhalb der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach, so daß das anstehende Bebauungsplanverfahren parallel zur Fortschreibung des FNP's abgewickelt wird.

Naturpark Südschwarzwald

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparkes Südschwarzwald. Näheres im Umweltbericht.

Regionalplan

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar ist die Planfläche als Grenzflur für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ziele der Raumordnung stehen somit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Landesentwicklungsplan

Gemäß 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren. Im vorliegenden Fall befindet sich der ausgewiesene Standort unmittelbar im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung, so daß der oben geschilderte Grundsatz des LEP's erfüllt ist.

Vogelschutzgebiet Schwarzwald-Baar

Eine geringe Teilfläche am nördlichen Gebietsrand befindet sich außerhalb des Vogelschutzgebietes Schwarzwald-Baar.

2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange

Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem beiliegenden Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Sind nicht bekannt.

3 Planungskonzeption

3.1 Erschließung / Verkehr

Die Andienung des Geländes erfolgt direkt aus der angrenzenden Landstraße L175.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geländes werden an die vorhandenen Bestandsleitungen angeschlossen.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes stellt die konsequente Fortführung der vorbereitenden Bauleitplanung dar, die bereits eine gewerbliche Weiterentwicklung vorsieht.

Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen zugelassen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

Gebäudehöhe

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen soll eine verträgliche Gestaltung des Planfläche und des Straßenraumes in Bezug zu den bestehenden Nutzungen sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die geplante Nutzung begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei. Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer wird die gestalterische Einbindung und eine Anpassung an das Orts- bzw. Landschaftsbild gefördert.

4.2.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

Die Bestimmungen dienen zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus ist Ziel das Gelände möglichst zu erhalten.

5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

6 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Siehe Umweltbericht vom 15.01.2019 in der Anlage.

7 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

07.11.2017	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
19.07.2018 20.08.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
09.10.2018	Zustimmung zum Entwurf der Bebauungsvorschriften und Beschluß über die öffentliche Auslegung Beschluß über die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
09.10.2018	GR – Vorabwägung, Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss
31.10.2018 06.12.2018	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
31.10.2018 06.12.2018	Öffentliche Auslegung
15.01.2019	Gemeinderat – Abwägung Öffentliche Auslegung

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)