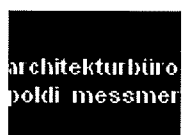


Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Bebauungsplan Gewann Breg, II. Änderung

Stand: 11. September 2018

Bearbeitung:



**architekturbüro poldi messmer
am strassberg 1
78120 furtwangen**

Inhaltsübersicht

1	Rechtsgrundlage	03
2	Begründung gemäß § 2 a Abs. 1 BauBG	04
2.1	Ausgangssituation	04
2.1.1	Anlass und Ziel der Planung	04
2.1.2	Lage und Struktur der Plangebietes	05
2.1.3	Topografie	05
2.1.4	Bestandssituation	05
2.1.5	Gefahrenverdächtige Flächen + Altlasten	05
2.2	Planungsrechtliche Grundlagen	06
2.2.1	Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003	06
2.2.2	Flächennutzungsplan	06
2.2.3	Aussagen des Landesentwicklungsplanes	06
2.2.4	Aussagen des Landschaftsplanes	07
3.	Städtebauliches Konzept	08
3.1	Baustruktur und Nutzungen	08
3.2	Freiräume	08
3.3	Erschließung	08
3.4	Ver- und Entsorgung	08
3.5	Niederschlagswasser	10
3.6	Bodenschutz	11
3.7	Oberirdische Gewässer	12
3.8	Hochwasserschutz	12
3.9	Grundwasserschutz	12
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise	14
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.5	Nebengebäude/ Garagen/ Stellplätze	14
4.6	Grünflächen	14
4.8	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	14
5.	Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	15
5.1	Äußere Gestaltung	15
5.2	Einfriedungen	16
5.3	Werbeanlagen	16
5.4	Außenbeleuchtung	16

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 Änderungs-Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 21. November 2017 (GBl.S. 612, 613).
- Straßengesetz für Baden- Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, ber. S. 638), zuletzt geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107).
- Gesetz des Landes Baden- Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 Änderungs- Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, 643).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 Änderungs- Gesetz vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
- Gemeindeordnung Baden- Württemberg (GemO)
In der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 1 vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

2 Begründung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB

2.1 Ausgangssituation

2.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat zur weiteren Entwicklung der Stadt und Schaffung neuer Wohnbauflächen, in den 60iger Jahren einen Bebauungsplan auf den Weg gebracht. Dieser Bebauungsplan wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Furtwangen am 23. Jan. 1970 in Kraft gesetzt.

Bebauungsplan „**Gewann Breg I. Änderung**“

Zur Sicherung eines seit Jahren bestehenden Festplatzes auf einer ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehenen Spielwiese wurde zum Ende der 90iger Jahre eine 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewann Breg“ beschlossen. Diese 1. Änderung trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Furtwangen am 24. Februar 1999 in Kraft.

Bebauungsplan „**Gewann Breg II. Änderung**“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewann Breg - II. Änderung“ verfolgt die Stadt Furtwangen das Ziel

- .der am Ort bereits ansässigen Firma S. Siedle & Söhne OHG eine bauliche Erweiterung
- .der Stadt Furtwangen den Neubau des Städtischen Bauhofs

planungsrechtlich zu ermöglichen.

Von den Planungen für den Städtischen Bauhof betroffen ist ein kleiner Teil des Plangebietes „Gewann Sportzentrum Breg“, rechtsverbindlich seit dem 25. Mai 1973.

Der neu geschaffene §13a des BauGB sieht ausdrücklich vor, dass Bebauungspläne für eine Nachverdichtung oder andere Baumaßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Nach §13a Abs.(1) Ziff. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren jedoch nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Nach §13a Abs.(2) Ziff. 3 BauGB soll in der Abwägung der Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Diese rechtlichen Voraussetzungen liegen für die Planungsabsichten vor.

2.1.2 Lage und Struktur des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von rnd. 1,9 ha und liegt westlich der Innenstadt von Furtwangen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Carl-Diem-Straße sowie die Grundstücke Flstk. Nrn. 680/2 und 681/23, im Osten durch das Grundstück Flstk. Nrn. 685, im Süden durch das Grundstück Flst. Nr. 681 und im Westen durch das Grundstücke Flstk. Nr. 680 im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen- Gütenbach als „Sportplatzgelände“ der Stadt Furtwangen bezeichnet.

Im Plangebiet befinden sich die städtischen Grundstücke Flst.-Nrn.680-Teil, 680/2-Teil, 680/5, 681/5, 681/7 Teil, das Privatgrundstück Flstk. Nr. 681/27. Die Plangebietsabgrenzung bitten wir der Plandarstellung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.1.3 Topografie

Die Fläche des Plangebietes stellt sich überwiegend eben, nach Nord- Westen geneigt dar.

2.1.4 Bestandssituation

Im Plangebiet ist derzeit für das Grundstücke Flstk. Nr. 680/5 eine Umformstation, für 681/5 sowie 680-Teil eine Sondernutzung für Sportbauten, für das Grundstück 681/7- Teil eine Sondernutzung „Festplatz“ vorgesehen.

2.1.5 Gefahrenverdächtige Flächen und Altlasten

Innerhalb des Planbereiches befindet sich die entsorgungsrelevante Altablagerung „Aufschüttungen Döbele“. Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus dem Altlastenbereich oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen. Die Dokumentation ist dem Amt für Wasser- und Bodenschutz zu übermitteln. (Siehe auch Anhang 2).

2.2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.2.1 Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003

Die Stadt Furtwangen ist im Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003 als Unterzentrum ausgewiesen und liegt im Mittelbereich Villingen-Schwenningen. Als zentraler Ort mit der Einstufung als Unterzentrum erhält Furtwangen die regionalplanerische Aufgabe, Gemeinden seiner Umgebung (Verflechtungsbereich) mit Gütern, sowie mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen zu versorgen (Grundsatz 2.1.0) und wird darüber hinaus als Siedlungsbereich zukünftiger Siedlungsentwicklungen ausgewiesen. Damit wird der Stadt Furtwangen ein Entwicklungspotential in Bezug auf Arbeitsplätze in Industrie und Gewerbe, sowie in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung zugesprochen. Die Stabilisierung und Expansion bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe wird mit der Planung verfolgt, der Neubau des städtischen Bauhofes und die Erweiterung des vorhandenen Betriebes der Fa. S. Siedle & Söhne OHG ermöglicht.

Als übergeordnetes Planungsinstrument lässt der Landesentwicklungsplan zu, dass Industrie- Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen an Standorten mit bestehendem Anschluss an Siedlungsflächen, wo aus infrastruktureller Sicht unter Beachtung von Umweltbelangen die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind, entstehen (Plansatz 3.3.6, LEP 2002).

2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in das kürzlich erfolgte II. Fortschreibungsverfahren zum Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach aufgenommen worden.

2.2.3 Aussagen des Landesentwicklungsplanes des Landes Baden- Württemberg

Belange des Hochwasserschutzes 3.1.10 LEP

Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen eingetragen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind von dem hundertjährigen Hochwasser nicht betroffen.

Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge
belastungsarmes Wohnumfeld 3.2.4 Satz 2 LEP

Im Norden des Plangebietes grenzen Wohngebäude an das Plangebiet an. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Einschränkung (GEe) in diesem Bereich wurde der Forderung nach einem belastungsarmen Wohnumfeld Rechnung getragen.

Schutz oberirdischer Gewässer 4.3.3 LEP

Durchgängigkeit, Strukturvielfalt sowie ökologisch gute Qualität und Funktionalität der Gewässer und Gewässerrandstreifen sind anzustreben. Naturnahe Gewässer sind zu erhalten.

Altlasten 4.3.5 LEP

Von Altlasten ausgehende Gefährdungen sind rechtzeitig zu beseitigen (Hierzu auch Pkt. 2.1.5)

Belange der Forstwirtschaft 5.2.5 LEP

Eingriffe in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen sind auf das Unvermeidbare zu beschränken. Bei der Änderung kommt es im Süd- östlichen Teil des Plangebiets zu einer Waldinanspruchnahme.

2.2.4 Aussagen des Landschaftsplanes

Für das Bregtal trifft der Landschaftsplan folgende allgemeine Entwicklungsziele und Maßnahmen:

Erhaltung der natürlichen Retentionsräume
Abbau der Gewässerbelastungen
Vermeidung / Verminderung von Immissionen
Erhalt der Feuchtstandorte
Förderung / Erhalt extensiver Grünlandwirtschaft

Für die geplante Sonderfläche für den Bauhof der Stadt Furtwangen, die Gewerbefläche der Fa. S. Siedle & Söhne OHG trifft der Landschaftsplan keine genaueren Aussagen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Baustruktur und Nutzungen

Im Plangebiet sollen

.im Westen (SO) durch Vereinigung einer Teilfläche von Grundstück Flstk. Nr. 680 mit dem bestehenden Grundstück Flstk. Nr. 681/5 für den geplanten Bauhof der Stadt Furtwangen

.im Osten (GEe) durch Anschluss an die bestehenden Gebäude der Fa. S. Siedle & Söhne OHG zusammenhängende Entwicklungsflächen geschaffen werden.

Durch die Konzentration einzelner Prozesse werden bei beiden Vorhaben derzeit notwendige Transportfahrten zwischen den einzelnen Standorten deutlich reduziert.

3.2 Freiräume

Durch einen ausreichenden Abstand der geplanten als auch bestehenden Bauflächen untereinander, bleiben innerhalb des Plangebietes noch ausreichend wertvolle Freiräume erhalten. Durch Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sollen diese Freiräume aufgewertet werden.

3.3 Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt unverändert über den Mündungsbereich der Carl- Diem-/ Salomon- Siedle- Straße. Das Straßenstück im Osten wird im Anschluss an die Brücke um die Breite der Straße in Richtung Norden verlegt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Strom

Nach Auskunft der EGT Triberg wird die Umspannstation auf Grundstück Flstk. Nr. 680/5 beseitigt. Außerhalb des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von 20 bis 150m zum Plangebiet 3 Umspannstationen, darunter eine Station der Fa. S. Siedle & Söhne OHG. Vorhandene Kapazitäten des Versorgers sind mit dem tatsächlichen Bedarf des Bauwilligen abzugleichen. Über das Sondergebiet „Bauhof“ verläuft ein 20- KV- Erdkabel zur Station „Sportzentrum“ die nicht überbaut werden darf.

Versorgung mit Frischwasser

Im Plangebiet befinden sich mehrere Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser. Vorhandene Kapazitäten des Versorgers sind mit dem tatsächlichen Bedarf des Bauwilligen abzugleichen.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 15 LBO in Verbindung mit DVGW Arbeitsblatt W 405 steht innerhalb des Plangebiets laut dem Örtlichen Versorgungsbetrieb Aquavilla eine Löschwasserversorgung von 124 m³/Std. über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung.

Versorgung mit Gas

Das Plangebiet im Osten (GEe) wird derzeit nicht mit Gas versorgt. Das angrenzende Gebäude der Fa. S. Siedle & Söhne verfügt über einen Gasanschluss. In wie weit dieser Anschluss den zukünftigen Bedarf deckt, ist derzeit nicht bekannt.

Das Plangebiet im Westen (SO) wird mit Gas versorgt. Vorhandene Kapazitäten des Versorgers sind mit dem tatsächlichen Bedarf des Bauwilligen abzugleichen.

Leitungen der Telekommunikation

Das Plangebiet im Osten (GEe) wird derzeit nicht mit Leitungen der Telekommunikation versorgt. Das angrenzende Gebäude der Fa. S. Siedle & Söhne verfügt über einen Hausanschluss. In wie weit dieser Anschluss den zukünftigen Bedarf deckt ist derzeit nicht bekannt.

Das Plangebiet im Westen (SO) ist mit Leitungen der Telekommunikation versorgt. Die vorhandene Leistung des Versorgers ist mit dem tatsächlichen Bedarf des Bauwilligen abzugleichen.

Breitband

Das Plangebiet soll in naher Zukunft mit Breitband versorgt werden. Anschließend besteht die Möglichkeit an das Ortsnetz des Zweckverbands „Breitbandversorgung“ anzuschließen.

Entsorgung von Abwässern

Im Plangebiet im Westen (SO) verläuft auf dem Grundstück Flstk. Nr. 680 eine Abwasserleitung mit ausreichendem Querschnitt.

Im Plangebiet im Osten (GEe) verläuft vom Gebäude Fa. S. Siedle & Söhne ausgehend eine Abwasserleitung DN 150. In wie weit dieser Anschluss für die Ableitung zukünftige Abwässer genügt ist derzeit nicht bekannt.

Die Schmutzwasserableitung ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

3.5 Niederschlagswasser (hierzu auch Pkt. 4.7)

Plangebiet im Westen (SO):

Für das Plangebiet im Westen ist die Größe des Gebäudes, seine Ausführung, die Gestaltung der Hofflächen bekannt. Eine Fläche für die Rückhaltung der zu erwartenden Oberflächenwässer wurde im Planteil vorgesehen. Die Einleitung in das Gewässer soll über einen vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen. System und Größe wurden vom Büro Greiner Donaueschingen nachgewiesen (hierzu Anhang 1).

Plangebiet im Osten (GEe):

Der endgültige Umfang, die Größe der Gebäude einschließlich der Hofflächen liegen im östlichen Teil des Plangebietes noch nicht fest.

Um das Gewässer so wenig als möglich zu belasten muss wie im westlichen Plangebiet die Einleitung der Oberflächenwässer in das nahegelegene Gewässer mit Hilfe geeigneter Rückhaltemaßnahmen erfolgen.

Für die Verlegung der Leitung zum Gewässer wurde im Planteil eine Trasse vorgesehen. Diese ist nach erfolgter Verlegung dinglich zu sichern.

Allgemein:

Die Ableitung von Oberflächenwasser ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit definiertem Ablauf ausgeführt werden. Eine Abwasserbehandlung ist ggf. vorzusehen.

Auf den „Leitfaden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, LUBW, 2005 wird verwiesen.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen sowie das Ableitungssystem für Regenwasser (Rinnen, Rohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind zu vermeiden. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.

Regenwassernutzung

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser

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, sind die Empfehlungen der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW 2005) zu beachten

3.6 Bodenschutz

Flächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauBG sowie im Sinne der Erhaltung einer Naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken.

Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsflächen zu minimieren. Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

Park-, Stellplätze- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerungen/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/- wartung o. ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter oder Kiesbeläge etc.) ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen.

Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Es darf maximal die Mindestzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) eingerichtet werden. Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz- Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Park-/ Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

3.7 Oberirdische Gewässer

Gewässerrandstreifen

Der Planungsbereich wird durchquert von dem Oberflächengewässer „Hintere Breg“. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan beidseitig landseits der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 5 m (im Innenbereich) festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG).

Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG verboten:

- .Die Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- .Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- .Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäume und Sträuchern,
- .Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- .Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können.
- .Einsatz und Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern.
- .Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen.

3.8 Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet von außer-gewöhnlichen Hochwässern (HQextrem) der „Hinteren Breg“. Die aktuelle Hochwassergefahrenkarte kann unter www.hochwasserbw.de -> „Gefahrenkarte Überflutungsflächen“ eingesehen werden.

Überschwemmungen aus Grundwasseranstieg und Überlastungen aus der Siedlungsentwässerung sind nicht in der HWGK dargestellt, können aber je nach Situation relevant werden.

Es wird auf die Gefahren, die bei Hochwasserereignissen des Gewässers bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen auf die baulichen Anlagen und auf die darin befindlichen Geräte und Inventar entstehen können hingewiesen.

3.9 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v. a. § 49 WHG i. V. m. §43 WHG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc).

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. Ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Anlass und Ziel der Planung aufgeführt, wird mit der Planaufstellung die Erweiterung des Gewerbebetriebes der Fa. S. Siedle & Söhne OHG, der Neubau des städtischen Bauhofes planungsrechtlich gesichert.

4.1.1 GEe- Gewerbegebiet

Zur Sicherung einer gewerblichen Nutzung wurde im zeichnerischen Teil dieser Änderung eine Fläche mit einem GEe entsprechend §8 BauNVO versehen. Nach Grundsatz 3.2.4 Satz 2 LEP ist bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten.

Das durchgeführte Schall-schutzgutachten Nr.6197 / 1298 vom Büro Dr. Jans ergab, dass Festsetzungen von Schallschutzkontingenten für die Tages- und Nachtzeit erforderlich werden. Die LEK- Werte können dem zeichnerischen Teil entnommen werden, das Schallschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um den Gebietscharakter eines Gewerbegebiets zu stärken und zu sichern sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

4.1.2 SO- sonstiges Sondergebiet

Zur Sicherung einer Sondernutzung für den Neubau des Bauhofes der Stadt Furtwangen wurde im zeichnerischen Teil dieser Änderung eine Fläche mit einem SO-Bauhof entsprechend §11 BauNVO versehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den Gewerbegebieten besteht die Möglichkeit einen Flächenanteil von

im Osten 80 %

im Westen 40%

mit anrechenbaren Grundflächen nach § 19 BauNVO zu belegen.

Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlage wird im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan über die maximale Gebäudehöhen ü. NN geregelt.

4.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet werden zur Realisierung der Bauvorhaben abweichende Bauweisen mit Längenbeschränkung dargestellt.

Mit dieser Festsetzung ist eine adäquate bauliche Nutzung entsprechend der gewerblichen Bedürfnisse sichergestellt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Stellung der Gebäude wird im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplans durch Baugrenzen getroffen.

4.5 Nebengebäude/ Garagen/ Stellplätze

Nebengebäude/ Garagen/ Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Grünflächen

Die Grünflächen im Plan folgen vorrangig einer freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes und dienen dem Schutz der Natur, sowie des Artenschutzes. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind erforderliche Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen (Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar).

Der Gewässerrandstreifen ist im zeichnerischen Teil aus Gründen der Unterhaltung und Pflege als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die naturnahe Begleitvegetation (Hochstauden, Bachröhricht, gebietsheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume) ist zu erhalten. (hierzu auch Pkt. 3.7)

4.7 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

Plangebiet im Westen (SO)

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser und Boden soll das Niederschlagswasser auf den privaten Stellplätzen, gering belastetes Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen im Gebiet soweit möglich durch eine entsprechende Oberflächenausbildung versickern, oder in seitliche Pflanzflächen eingeleitet werden.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser in das nahegelegene Gewässer darf lediglich über eine geeignete Rückhalte- Maßnahmen erfolgen.
(siehe auch 3.5)

Mit der entsprechenden Festsetzung wird dem § 45 b (3) des WG- BW gefolgt. Er sagt aus, dass Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll. Die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf, sowie die Reduzierung der Abflussmenge auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort, ist anzustreben.

Plangebiet im Osten (GEe)

Niederschlagswasser darf in diesem Bereich auf Grund des derzeit bestehenden Altlastenverdachts nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnahe eingeleitet) werden.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser in das nahegelegene Gewässer darf lediglich über eine geeignete Rückhalte- Maßnahmen erfolgen.
(siehe auch 3.5)

5 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

5.1 Äußere Gestaltung

Dachgestaltung

Zur Schaffung eines landschaftsästhetisch nicht störenden, visuellen Erscheinungsbilds, werden glänzende, Licht reflektierende, polierte oder auch grelle Farbtöne und Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Bei flach gedeckten Dächern wird eine Dachbegrünung empfohlen. Die Möglichkeit zur Nutzung von Sonnenenergie soll zugelassen werden. Zur Gliederung der Bebauung im Osten (GEe) des Plangebietes soll bei der Erweiterung die vorhandene Dachgestaltung in Form von abgestuften, flach gedeckten Dächern, von Lichthauben unterbrochen, weiter verfolgt werden.

Gebäudegestaltung

Die äußere Gestaltung soll vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes und damit den stadtgestalterischen Zielsetzungen, sowie umweltschützenden Belangen folgen. Eine Beeinträchtigung des visuellen Erscheinungsbilds des Gebietes in der Fernwirkung ist zu vermeiden.

Im Osten (GEe) des Plangebietes sollen bei der Gestaltung der Fassaden möglichst bereits vorhandene Materialien zum Einsatz kommen.

5.2 Einfriedungen

Aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzung und den damit teilweise verbundenen notwendigen Höhen der Einfriedungen zum Zwecke der Betriebssicherheit werden Einfriedungen als lebende Einfriedungen und aus differenzierten Materialien bis zu einer Höhe von 2,00 m incl. Sockel zugelassen.

Sollte aus versicherungsrechtlichen Gründen ein höherer Zaun notwendig sein, ist dies zuzulassen.

Um Flächenverluste bei Baugrundstücken zu minimieren, werden geländebedingte Stützmauern zugelassen.

Es wird empfohlen großflächige, sichtbare Stützmauern möglichst naturnah (u. a. aus Granitsteinblöcken oder Gabionen mit Lückensystem) zu errichten.

5.3 Werbeanlagen

Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen zum Ziel haben, einerseits eine für den Betrieb adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne eines geordneten Erscheinungsbilds einen Rahmen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.

Unzulässig sind Lichtwerbungen in grellen Farben, sowie mit wechselndem und bewegtem Licht.

5.4 Außenbeleuchtung

Die Installation einer insektenfreundlichen Beleuchtung wird empfohlen.

Die Abstrahlung der Beleuchtung in den Landschaftsraum ist zu vermeiden.

6. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Absatz (1) Ziff. 1 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. (1) BauGB am 08.05.2018
(Bekanntmachung im Bregtalkurier am 13.06.2018)

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. (2) BauGB vom 21.06.2018
bis 23.07.2018

Beteiligung der Behörden und vom 11.06.2018
sonstiger Träger öffentlicher Belange bis 23.07.2018

Satzungsbeschluss am 11.09.2018

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Furtwangen, den 11. September 2018

Bürgermeister Josef Herdner

24 SEP. 2018



Anhang 1

Umgang mit Oberflächenwässern „Bauhof“, Ing. Büro Greiner

Anhang 2

Alllasten im Schwarzwald Baar- Kreis, Amt für Wasser und Bodenschutz LRA/SBK

Anhang 3

Schallschutzgutachten Nr. 6197/ 1298 Büro Dr. Jans

Anhang 3

Übersicht Ver- und Entsorgungsleitungen (Lage Leitungen unter Vorbehalt)