

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 10

Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich „Kussenhof-6.Änderung“ (schwarze Gebietsabgrenzung) werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften neu gefasst.

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

##### 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Ferienwohnungen
- nicht störende Handwerksbetriebe

##### 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen-
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. Planeintrag. Sofern im jeweiligen Lageplan keine GRZ festgesetzt wurde, gilt für das allgemeine Wohngebiet (WA) und für die Gemeinbedarfsfläche nach §17 BauNVO eine GRZ von 0,40 als Höchstwert. Eine Überschreitung der festgelegten GRZ durch Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen i.S.d.§14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu 50 vom Hundert allgemein zulässig, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,60.

- Zahl der Vollgeschosse (VG) gemäß Planeintrag. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Wohngebäude talseits mit einem Vollgeschoss mehr als im Lageplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoss wird als Vollgeschoss gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,40 Meter über die fertige Geländeoberfläche herausragt.
- Die Höhe der Hauptgebäude wird durch eine maximal zulässige Traufhöhe beschränkt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand (Unterkante Sparren). Die maximal zulässige Traufhöhe wird bergseits gemessen. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe Oberkante Rohfußboden (EFH OKRFB), welche im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen für jedes Gebäude festgesetzt wird. Die EFH Oberkante Rohfußboden darf bergseits höchstens 0,25 Meter über dem natürlichen Gelände liegen. Die maximale Traufhöhe darf betragen:

-Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss	4,00 Meter
-Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen	6,50 Meter
-Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen	9,50 Meter
-Bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen	12,00 Meter

Bei Gebäuden mit einem oder zwei Vollgeschossen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhe um bis zu 0,40 Meter als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zulässig, sofern die zulässige Anzahl der Vollgeschosse nicht überschritten und hierdurch in Dachräumen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

1.3.1 Baugrenzen – gemäß Planeintrag.

1.3.2 Flächen für Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen – gemäß Planeintrag.

### **1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

1.4.1 Oberirdische, nichtüberdachte Kfz-Stellplätze und offene Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.4.2 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

1.4.3 Mit Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Nebengebäude und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten. Eine Unterschreitung des Mindestabstandes kann als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden, sofern dies städtebaulich vertretbar ist.

1.4.4 Die maximale Traufhöhe von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen beträgt 2,50 Meter, bergseits gemessen bezogen auf das natürliche Gelände.

1.4.5 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 3 von 10

- 1.5 Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)**
- 1.5.1 Gemäß Planeinschrieb – teilweise offene Bauweise, teilweise geschlossene Bauweise. Bei den im Lageplan mit „g“ bezeichneten Grundstücken wird geschlossene Bauweise festgesetzt, bei den übrigen Grundstücken gilt offene Bauweise.
- 1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr.2 BauGB)**
- 1.6.1 Hauptffirstrichtung gemäß Planeintrag. Abweichungen +/- 5° Grad sind zulässig. Die Hauptffirstrichtung gilt nicht für untergeordnete An- und Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen.
- 1.7 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr.5 BauGB)**
- Gemeinbedarfsfläche gemäß Planeinschrieb. Zulässig ist ein Kindergarten mit sämtlichen zugehörigen Einrichtungen und Nutzungen.
- 1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude (§9 (1) Nr.6 BauGB)**
- 1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche und private Grünflächen gemäß Planeintrag. Die privaten Grünflächen (im Lageplan teilweise als „nicht bebaubare Flächen oder Baugrundstücke“ bezeichnet) sind zu mindestens 40% gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind zulässig. Wege sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.
- 1.10 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 1.10.1 Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeinschrieb.
- 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.11.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Auf standortgerechtes Material ist zu achten.
- 1.11.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.11.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 10

### 1.12 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

1.12.1 Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden bis zur Baufertigstellung mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

## 2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 2.1 **Dächer und Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Zulässige Dachneigung gemäß Planeintrag.

2.1.2 Zulässig sind symmetrische und asymmetrische Sattel- und Walmdächer. Bei den Grundstücken die im Lageplan der Ursprungsfassung bzw. der 2.Änderung als (geplante Bebauung mit 0°-25°Grad Dachneigung) in „orange“ bezeichnet sind, sind zusätzlich auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Abweichungen +/- 3°Grad sind in gesamten Plangebiet als Ausnahme zulässig.

2.1.3 Direkt aneinander grenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.1.4 Als Dacheindeckung sind rote bis braune sowie graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.

2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien (mit Ausnahme von Photovoltaik) sowie Metall- und Kunststoffeindeckungen sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

2.1.6 Garagen, Carports, und sonstige Nebenanlagen sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen. Freistehende Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind zusätzlich mit extensiv begrünten Flachdach oder als erdüberdeckte Hanggaragen zulässig.

2.1.7 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind ausschließlich auf und an Gebäuden zulässig und reflektionsarm auszubilden.

2.1.8 Die Gestaltung der Außenfassaden hat in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z.B. Holz, Putz, Naturstein u.ä. zu erfolgen. Ausnahmen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

### 2.2 **Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.2.1 Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der

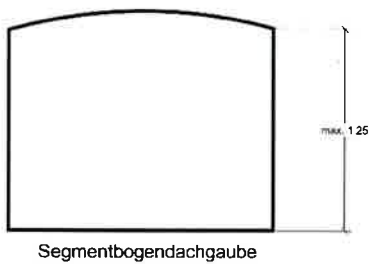
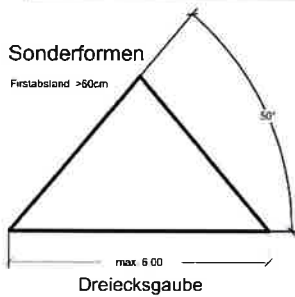
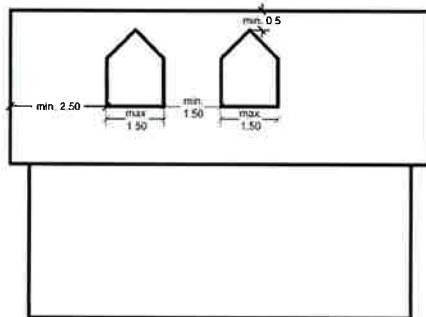
## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 10

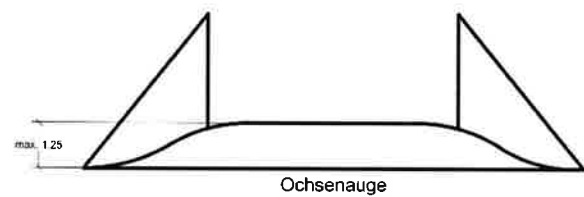
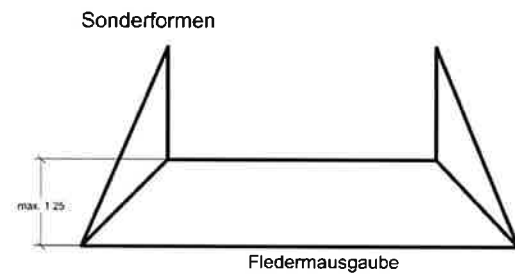
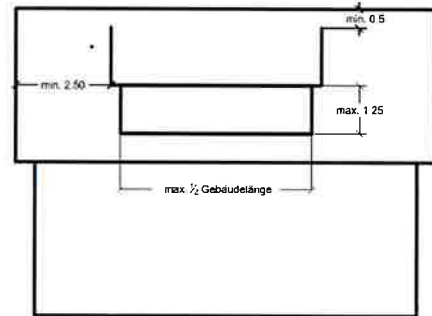
Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Dachaufbauten sind einstöckig/einreihig auszuführen und nur bei Sattel- oder Walmdächern ab einer Hauptdachneigung von mindestens 28° zulässig. Geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen zu Dachaufbauten und Zwerchgiebel können im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen als Ausnahme zugelassen werden.

- 2.2.2 Folgende Dachaufbauten sind entsprechend beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:
- Giebelständige Gaupen, sowie Sonderformen in der Form von Dreiecksgaupen und Gaupen mit einem Segmentbodendach
  - Zwerchgiebel
  - Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen
- 2.2.3 Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf bei einer Dachneigung von 30° bis 45° 1,10 m nicht überschreiten. Bei einer stärkeren Dachneigung darf diese Höhe 1,25 m nicht überschreiten.
- 2.2.4 Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen. Die Gaupen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z. B. Kupfer) einzudecken. Wangen- und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden (z. B. Kupfer). Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.
- 2.2.5 Die giebelständigen Gaupen einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen und muss im Hauptfirst liegen.
- 2.2.6 Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Das Zwerchgiebeldach muss die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und in derselben Farbe. Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.
- 2.2.7 Die Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen. Die Einzellänge von Schleppgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Anschnitt des Schleppgaupendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

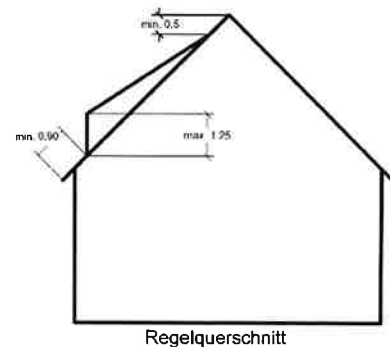
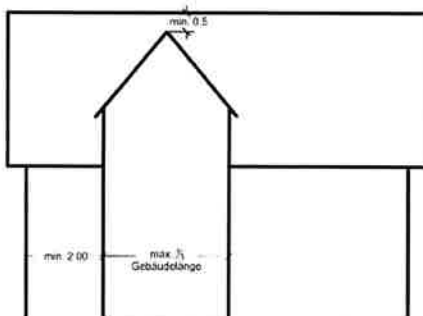
**1. Giebelständige Gauben**



**3. Schleppgauben**



**2. Zwerchgiebel**



Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

**2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)**

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 2,00 m<sup>2</sup> zulässig. Ihre Zulässigkeit ist auf die Eingangsseite des Gebäudes/Grundstücks begrenzt. Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Bewegende Werbeanlagen, Lichtwerbung in Form von Laufwechsel oder Blinklicht, transparente Schilder, Fahnenwerbung, sowie selbstleuchtende Automatenanlagen sind nicht zulässig.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 10

### **2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Hinweis:**

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.

2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

### **2.5 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die Höhe der Einfriedungen wird begrenzt auf maximal 1,60 m. Einfriedungen müssen einen Abstand von 0,5 Meter zur Straße aufweisen. Auf dieser Grundstücksfläche muss die Ablagerung von Schnee möglich sein. Zur Einfriedung des Grundstücks sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen und naturbelassene Holzzäune zulässig.

### **2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

### **2.7 Stellplatzverpflichtung (§74 (2) Nr.2 LBO)**

Für die Herstellung der notwendigen Kfz-Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen in der aktuellen Fassung.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Artenschutz**

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG innerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres, nicht zulässig. Bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden ist der Artenschutz zu beachten. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten in diesen Fällen erforderlich.

### **3.2 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Regierungspräsidium Freiburg, LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis, Dioritporphyr). Dieses wird im tiefer liegenden westlichen Plangebiet von Verwitterungs-/Umlagerungsbildung unbekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.4 Sichtfelder zu Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in dem öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3,00 Meter tiefe Sichtfelder sind vor jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen ab einer Höhe von 80cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### 3.5 Bodenschutz

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Dasselbe 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 Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu übermitteln.



## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 10

- Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.
- 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 Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## 3.6 Wasser

### Regenwassernutzung

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

Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen. 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, das heißt, dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

### 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, ist die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) unter [https://www.lrasbk.de/media/custom/2961\\_945\\_1.PDF?1528812116](https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_945_1.PDF?1528812116) (abgerufen am 15.09.2021) zu beachten. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG). Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (LUBW, 2016) unter <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871> (abgerufen am 15.09.2021) wird verwiesen. Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen sowie zu Starkregen sind im Internet zu finden unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge> (abgerufen am 15.09.2021) und unter <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/wasser-und-boden/starkregen/>

#### Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v. a. § 49 WHG i. V. m. § 43 WG) 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 Grundwasserstandes 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. Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz einzureichen. Es wird grundsätzlich empfohlen, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Ausgefertigt: Furtwangen, 01.02.2023

  
Josef Herdner  
Bürgermeister



STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

Stadtbauamt • Marktplatz 4

78120 Furtwangen  
im Schwarzwald  
Telefon 0 77 23/9 39-0  
Telefax 0 77 23/9 39-1 99