

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

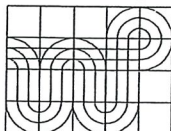
Bebauungsplan „Lochhäusle“, Änderung und Erweiterung

Textliche Festsetzungen zum Planteil

Planungsrechtliche Festsetzungen
Gemäß § 9 BauGB und
Örtliche Bauvorschriften
Gemäß § 74 LBO für den Bebauungsplan

Stand: 24. Juni 2014

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Ausgefertigt,
Furtwangen im Schwarzwald
24. Juli 2014



Josef Herdner
Josef Herdner
Bürgermeister

Inhaltsübersicht

1 RECHTSGRUNDLAGEN	4
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BAUGB)	5
2.1 Industriegebiet – GI (§ 9 BauNVO)	5
2.2 Lärmschutz (§ 4 (1) BauNVO)	5
3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BAUGB)	5
3.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)	5
3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)	6
4 BAUWEISE (§ 9 (1) NR.2 BAUGB, §§ 22, 23 BAUNVO)	6
5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAUNVO)	6
6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) NR.4 BAUGB)	6
6.1 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 74 (2) LBO)	6
6.2 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 74 (2) LBO))	6
7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 UND NR. 26 BAUGB)	6
7.1 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)	6
8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)	7
9 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)	7
10 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSTECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)	7
11 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR.20 BAUGB)	7
12 PFLANZBINDUNGEN / PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) 25A, 25B BAUGB)	8
13 MAßNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) 14 BAUGB I.V.M. § 9 (1) 20 BAUGB)	9
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
14 ÄUßERE GESTALTUNG (§ 74 (1) LBO)	9
14.1 Dachform / Dachneigung	9
14.2 Farbe und Material der Dacheindeckung (§ 74 (1) LBO)	9
14.3 Außenwandmaterialien	9
14.4 Fassadengestaltung	10
14.5 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)	10
14.6 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) 2 LBO)	10
14.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§74 (1) 3 LBO)	10

Textliche Festsetzungen

15 FREILEITUNGEN (§74 (1) NR. 5 LBO)	10
16 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 (2, 3 UND 4) LBO)	10
C HINWEISE	11
17 BODENSCHUTZ	11
18 GRUNDWASSER	11
19 HOCHWASSERSCHUTZ	11
20 ALTLASTEN / BODENVERUNREINIGUNGEN	11
21 DENKMALSCHUTZ	11
22 ENERGIEGEWINNUNG	11
23 RETENTIONSZISTERNEN	12
24 FREIFLÄCHEN- / BEGRÜNUNGSPLAN	12
25 BAUM UND VOGELSCHUTZ	12
26 PFLANZLISTE	12

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440).
- Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, ber. S. 638), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Januar 2014 (GBl. S. 49, 51).
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 449, 471).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- laut Planeintrag -

2.1 Industriegebiet – GI (§ 9 BauNVO)

Gemäß § 9 (2) BauNVO wird im Geltungsbereich ein Industriegebiet ausgewiesen. Tankstellen sind nicht zulässig.

2.2 Lärmschutz (§ 4 (1) BauNVO)

- laut Planeintrag -

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung je Quadratmeter der als Industriegebiet festgesetzten Fläche an.

Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m ² tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m ² nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
66	42

Durch die unmittelbare Nähe des Wohnheims „Don Bosco“ zum Plangebiet ergibt sich eine Gemengelage zwischen Wohnnutzungen und industriell genutzten Flächen. Gemäß des Abschnitts 6.7 Gemengelagen der TA Lärm können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte erhöht werden, sollen dabei aber nicht die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete (siehe TA Lärm 6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden) überschreiten.

Die für die planungs- und genehmigungsrechtliche Beurteilung der Geräuschimmissionen des Bebauungsplangebietes maßgeblichen Immissionsorte sind in der Anlage 5 der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplanverfahren „Lochhäusle“ der Stadt Furtwangen (TÜV SÜD, April 2010) dargestellt. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten als zulässige Grundfläche (GRZ) und maximal zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen (HB) festgesetzt.

3.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis höchstens 0,9 überschritten werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- laut Planeintrag -

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von baulichen Anlagen wird mit 873,20 m ü. NN festgesetzt.

Bei Flachdächern entspricht der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. bei einem Dach ohne Attika die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut.

Innerhalb der mit HB2 gekennzeichneten abgegrenzten Fläche ist darüber hinaus auf einer Gebäudegrundfläche von max. 100 m² eine Höhe bis 883,20m ü. NN zulässig.

4 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- laut Planeintrag -

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend der offenen Bauweise nach § 22, Abs. 2, Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO besteht nicht.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- laut Planeintrag -

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

6.1 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 74 (2) LBO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 74 (2) LBO)

- laut Planeintrag -

Stellplätze sind nur in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

7.1 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

Hinterbeton bis 25 cm, Betonsockel, An- und Abböschungen infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen den Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum dienen, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen den Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum dienen, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- laut Planeintrag -

Bauliche Anlagen sind in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig, soweit sie nicht der freiraumplanerischen Gestaltung und Funktion, z.B. Fuß- und Radwege, Sitzbänke, Einrichtungen zur Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser dienen.

Zweckbestimmung Verkehr- und Abstandsgrün

Der mit „V“ gekennzeichnete Bereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrs- und Abstandsgrün festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind durch eine flächige Pflanzbindung (Pfb 1) gesichert.

Zweckbestimmung Engelsgrundbach

Der mit „Engelsgrundbach“ gekennzeichnete Bereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Ausgestaltung dieser Fläche ist eine Maßnahmenfläche (A1) normiert.

Zweckbestimmung Feuchtbiotop

Der mit „Feuchtbiotop“ gekennzeichnete Bereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Ausgestaltung dieser Fläche ist eine Maßnahmenfläche (A2) normiert.

9 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung Grabenbepflanzung

Der mit „Grabenbepflanzung“ gekennzeichnete Bereich ist als private Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen und Hecken festgesetzt. Zur Ausgestaltung dieser Fläche ist eine Maßnahmenfläche (A3) normiert.

10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungstechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- laut Planeintrag -

Auf den im Plan mit Planzeichen „Lr“ gekennzeichneten Flächen bestehen Leitungsrechte zugunsten der E. WEHRLE GmbH.

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

A1- „Verlagerung Engelgrundbach“

In der mit A1 gekennzeichneten Fläche, ist der Engelsgrundbach naturnah zu entwickeln. Dabei sind standortgerechte Gehölze aus der angeführten Pflanzenliste (Kapitel 27) zu verwenden. Innerhalb der Fläche sind 8 Nisthilfen für Vögel und 4 Nisthilfen für Fledermäuse anzubringen. Nähere Erläuterungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

A2- „Entwicklung eines Feuchtbiotops“

In der mit A2 gekennzeichneten Fläche, ist ein Retentionsbereich für die Ableitung des Bachwassers bei Regenereignissen auszubilden. In diesem Bereich sind dem Standort entsprechende Hochstaudenfluren und Gräser zu belassen. Die Mahd erfolgt einmal im Jahr abschnittsweise im Winterhalbjahr. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Nähere Erläuterungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

A3- „Entwicklung einer Grabenbepflanzung“

In der mit A3 gekennzeichneten Fläche, ist zur Entwicklung und zum Schutz von Natur und Landschaft eine wertgebende Gehölzpflanzung zu entwickeln. Insgesamt wird eine Hecke von mindestens 50 m angelegt. Die Hecke soll sich in 4 - 6 Abschnitte unterteilen und den Graben säumen. Zusätzlich werden die Heckenabschnitte mit mindestens 8 Bäumen 1. Ordnung überstellt. Die Anlage der Hecke erfolgt nach der Methode der modifizierten Benjes-Hecke, eine Kombination aus Anhäufung von Reisig und Pflanzungen. Weitere Ausführungen sind im Umweltbericht einzusehen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Heckenabschnitte werden abschnittsweise alle 5 - 15 Jahre auf den Stock gesetzt. Innerhalb der Fläche sind 3 Nisthilfen für Vögel und 2 Nisthilfen für Fledermäuse anzubringen.

A4- „Förderung der Artenvielfalt“

In der mit A4 gekennzeichneten Fläche, ist eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen. Daraus resultiert eine höhere Artenvielfalt, welche sich an dem FFH-LRT „Berg-Mähwiese“ orientiert. Die Mahd erfolgt 1 - 2 mal im Jahr, wobei der erste Schnitt in der zweiten Junihälfte erfolgt. Für die Bestandserhaltung ist eine Grunddüngung alle 2 - 3 Jahre vorgesehen. Als Düngemittel ist Festmist zu verwenden, in Ausnahmen kann auch Flüssigmist (Gülle) in verdünnter Form ausgebracht werden. Das Mähgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren.

Nisthilfen

An jedem 3. der festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse anzubringen. In den Maßnahmenflächen A1 und A3 gelten andere Festsetzungen.

Technischer Umweltschutz

Die Beleuchtung im Außenbereich ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren und nur Zielbereiche auszuleuchten. Auffällige Beleuchtungen sind nicht zulässig. Im Nachtbetrieb ist die Innenraumbelichtung so abzuschirmen, dass eine Beleuchtung der umgebenden Landschaft vermieden wird. Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten, mit einem geringen Anteil an kurzweiligem Licht zu benutzen. Zu empfehlen sind daher Natriumdampf-Niederdrucklampen (gelber Bereich, ca. 590 nm), Vermeidung von Weißlicht und Verzicht auf flächige Leuchtwände.

12 Pflanzbindungen / Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a, 25b BauGB)

Allgemeines Pflanzgebot, Stellplätze

Je 6 offenen, ebenerdigen Stellplätzen ist mindestens ein Baum 1. Ordnung bzw. 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind vorwiegend zur landwirtschaftlichen und öffentlichen (Grün-) Fläche auszurichten, können aber auch zwischen den Stellplatzsegmenten angeordnet werden.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, ein ausreichend durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind nicht darauf anzurechnen.

Einzelpflanzgebot

An den gekennzeichneten Stellen werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Es sind Pflanzen 1. Ordnung bzw. 2. Ordnung gemäß der Pflanzenliste zu setzen. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, ein ausreichend durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Der Baumstandort kann um 5 m in alle Richtungen von der Plandarstellung abweichen.

Flächiges Pflanzgebot Pfg1

In der mit Pfg1 gekennzeichneten Fläche, sind freiwachsende Hecken und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mind. 60 % der Fläche mit Gehölzarten aus der beiliegenden Pflanzenliste zu bestocken.

Pflanzbindungen Pfb 1 / 2

Die im Plangebiet liegenden, mit Pfb 1 und Pfb 2 gekennzeichneten Flächen, sind als flächige Pflanzbindungen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

13 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Oberflächenbefestigung

Zur Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers sind die Beläge der öffentlichen Wege und Parkplätze, sowie Stellplätze auf privaten Freiflächen wasserdurchlässig auszuführen. Die Bereiche mit Mehrversiegelung dürfen erst nach Vorlage eines Abwasserkonzepts zum Baugesuch ausgeführt werden.

B Örtliche Bauvorschriften

14 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)

14.1 Dachform / Dachneigung

- siehe Planeinschrieb -

Es sind alle Dachformen zulässig.

SD	=	Satteldach	15 – 50°
PD	=	Pulldach	3 – 20°
FD	=	Flachdach	0 – 3°
ID	=	Industriedach (Scheddach)	

14.2 Farbe und Material der Dacheindeckung (§ 74 (1) LBO)

Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig. Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

14.3 Außenwandmaterialien

Glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

14.4 Fassadengestaltung

Die Gebäude haben jeweils nach max. 30 m Wandlänge eine vertikale Gliederung aufzuweisen. Die Gliederung muss sich über 90% der Höhe der Fassade erstrecken. Die Gliederung kann durch Materialwechsel, Vor- oder Rücksprünge oder Rank- oder Kletterpflanzen ausgeführt werden. Der Anteil der pflanzlich gestalteten Gliederungselemente hat mindestens 50 % zu betragen.

14.5 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedigung sind zulässig: Lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Pflanzliste), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40 m begrenzt.

Geländebedingte Stützmauern auf Privatgrundstücken sind zulässig.

14.6 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Grundstück) zulässig, begrenzt auf die nach Norden bis Nord-Osten orientierten Fassaden.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe und oberhalb von Gebäudeoberkanten ist nicht zulässig.

Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 2,00 m betragen. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur muss gewährleistet sein.

14.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§74 (1) 3 LBO)

Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen oder als Lagerflächen dienen, sowie Park- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, Schotterrasen, usw.) herzustellen. Im Bereich der Fahrwege sind wasserundurchlässige Beläge zulässig.

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung der baulichen Anlagen, als Lagerfläche oder als Stellplatz dienen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

15 Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz sowie das Netz zur telekommunikationstechnischen Versorgung sind als Kabelnetz auszuführen.

16 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt nach § 75(3) Nr.2 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den folgenden Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften

17. Äußere Gestaltung

18.1 Werbeanlagen

zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen können nach § 75 (4) LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

C Hinweise

17 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

18 Grundwasser

Gem. § 35 WHG i.V.m. § 37 (4) WG sind unvorhergesehene Erschließungen von Grund- und Schichtwasser unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zu einer einvernehmlichen Regelung mit den Wasserbehörden einstweilen einzustellen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

19 Hochwasserschutz

Zum Hochwasserschutz ist der Engelsgrundbach auf den Wasserstand eines 100-jährigen Hochwassers auszubauen.

20 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Planungsgebiet befindet sich im Bereich des neuen Bachbetts eine Altlastenverdachtsfläche. Auf Grundlage der Altlastenerhebung wurde die Fläche im Plangebiet als A-Fall kategorisiert. Zum Schutz der Umwelt, ist eine Ausschwemmung von Schadstoffen zu unterbinden.

Darüber hinausgehende Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich zu verständigen und zur Festlegung entsprechender Maßnahmen zu beteiligen.

21 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies dem Denkmalamt im Regierungspräsidium anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

22 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht.

23 Retentionszisternen

Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

24 Freiflächen- / Begrünungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

25 Baum und Vogelschutz

Bei allen Baumfäll- oder Pflegearbeiten innerhalb des Geltungsbereiches ist zu beachten, dass die notwendigen Maßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen sind. Die Vogelbrutzeit liegt in der Regel im Zeitraum 1. März bis 30. September. Lärmintensive Bauarbeiten sind außerhalb des Vogelbrutzeitraums durchzuführen.

26 Pflanzliste

Bei den Pflanzungen im Straßenraum (Einzelpflanzgebote) sollten nur Arten der „GALK“-Straßenbaumliste verwendet werden.

Bei Anpflanzungen (flächige Pflanzgebote und Maßnahmenflächen) im Planungsgebiet sollten nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Furtwangen verwendet werden. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) und der Naturräumliche Region Nr. 154 Südöstlicher Schwarzwald stammen.

Die folgende Liste gibt Hinweise auf eine Artenauswahl. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden¹.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	I. Ordnung
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort, 1. Auflage 2002

Textliche Festsetzungen

Sal-Weide	Salix caprea	II. Ordnung
Grau-Weide	Salix cinerea	
Bruch-Weide	Salix fragilis	II. Ordnung
Fahl-Weide	Salix rubens	II. Ordnung
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	II. Ordnung

*Bäume I. Ordnung: Großbäume, 20 bis 30 m

Bäume II. Ordnung: Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m

aufgestellt: Stuttgart, den 15.09.2009
letztmalig geändert: 11.06.2014
Wick+Partner

