

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten der Satzung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Oberer Bühl, 1.Änderung“; beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Stadt Furtwangen im Schwarzwald, Schwarzwald-Baar-Kreis

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat am 19. Mai 2026 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Oberer Bühl, 1.Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Bühl, 1.Änderung“, gemäß § 74 Abs. 7 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) als jeweils selbstständige Satzung beschlossen. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. im Rahmen der Veröffentlichung im Internet vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen.

Das Plangebiet mit einer Größe des Geltungsbereichs von rund 51.000m² befindet sich auf Gemarkung Furtwangen in nördlicher Stadtrandlage direkt unterhalb des Otto-Hahn-Gymnasiums und der Realschule Furtwangen. Östlich und südöstlichen des Plangebiets liegen Fatima-Kapelle und der Friedhof Furtwangen.

Zur Erschließung des Baugebietes wurde im Jahr 2004 der Bebauungsplan „Oberer Bühl“ als Satzung beschlossen, welcher am 01.09.2004 in Kraft getreten ist. Das Baugebiet wurde seitdem überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans in der baupraktischen Umsetzung zu wiederkehrenden Befreiungsanträgen geführt haben – insbesondere im Hinblick auf die festgesetzte Traufhöhe und die Höhenlage der Erdgeschosse. Diese Entwicklung hat über die Jahre hinweg zu einer schrittweisen Abweichung vom ursprünglich angestrebten Planungsbild geführt.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplan nun im Rahmen einer Teilneufassung „Oberer Bühl, 1.Änderung“ überarbeitet. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächliche Entwicklung im Gebiet anzupassen, dauerhaft praktikable Rahmenbedingungen für das Bauen zu schaffen und zugleich die städtebauliche Ordnung zu sichern. Zu diesem Zweck wurden auch die Bauvorschriften neu gefasst.

Für den räumlichen Geltungsbereich maßgebend ist der Lageplan in der Fassung vom 19.05.2026. Das Plangebiet ist in nachfolgendem Kartenausschnitt abgebildet:



Der Bebauungsplan „Oberer Bühl, 1.Änderung“, sowie die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, treten gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die vollständigen Bebauungsplanunterlagen bestehend aus Lageplan/Planzeichnung, Schnitten A-A, D-D, Satzung, Bauvorschriften mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und allgemeinen Hinweisen, sowie der Begründung mit beigefügtem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag können im Rathaus der Stadt Furtwangen im Schwarzwald, Marktplatz 4, Stadtbauamt, Zimmer Nr. 213, während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann die Bebauungsplanunterlagen einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauleitplans und des Flächennutzungsplans, und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Stadt Furtwangen im Schwarzwald unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 Abs. 4 GemO BW (Gemeindeordnung Baden-Württemberg) Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO BW oder auf Grund der GemO BW zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn:

1. Die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,

2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO BW wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Stadt Furtwangen im Schwarzwald unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist. Ist eine Verletzung nach vorstehender Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 4 Abs. 4 S. 1 GemO BW jedermann diese Verletzung geltend machen.

Furtwangen im Schwarzwald, den 20.05.2026

gez.
Florian Merz
Bürgermeister