

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

Bebauungsplan „Auf dem Moos“

Textliche Festsetzungen zum Planteil

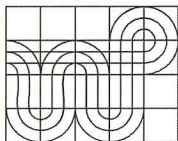
**Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB und
örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO für den Bebauungsplan**

Stand: 24. Juli 2007

Ausgefertigt:
Furtwangen, 24. Juli 2007

Bearbeitung:

Richard Krieg
Bürgermeister



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

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

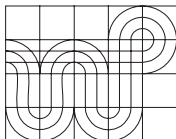
Bebauungsplan „Auf dem Moos“

Textliche Festsetzungen zum Planteil

**Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB und
örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO für den Bebauungsplan**

Stand: 24. Juli 2007

Bearbeitung:



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

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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006, BGBl. I S. 2833)
- Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S.58)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S.884, 895).
- Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, ber. S. 638), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GBl. S. 327)
- 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. Dezember 2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

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:

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

- laut Planeintrag -

1.1 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig (§ 1(6) BauGB; § 1(4) BauNVO). Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind unzulässig (§ 1(6) BauGB; § 1(5) BauNVO). Vergnügungsstätten im Sinne des Absatzes 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig. Weiterhin sind Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Gewerbebetrieben, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, unzulässig.

1.3 Industriegebiet – GI (§ 9 BauNVO)

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig. Weiterhin sind Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Gewerbebetrieben, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, unzulässig.

1.4 Sondergebiet – SO Hochschulgebiet (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Hochschulgebiet sind zulässig:

1. Instituts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Hörsaal- und Seminarraumgebäude
3. Bibliotheken
4. Werkstätten
5. Ausstellungsgebäude
6. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden.

1.5 Sondergebiet – SO Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (§ 11 BauNVO)

In SO₁ sind Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit Ausnahme der Nahrungs- und Genussmittel unzulässig (§ 1(6) BauGB; § 1(9) BauNVO).

Deren Zulässigkeit ist wie folgt begrenzt:

Die Verkaufsfläche für Handelsbetriebe des Sektors Nahrungs- und Genussmittel ist im SO₁ auf eine Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² begrenzt. Innerhalb dieser für Handelsbetriebe des Sektors Nahrungsmittel- und Genussmittel zulässigen

Verkaufsfläche sind innerhalb eines Betriebes jeweils maximal 25% für Randsortimente der Sektoren Non-food I (Drogerieprodukte) und Non-food II (sonst. Hartwaren) zulässig.

In SO₂ sind Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig (§ 1(6) BauGB; § 1(9) BauNVO).

Ein Sortimentkatalog mit einer Aufteilung in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente für Furtwangen sowie eine Sortimentsliste Non-food ist als Anlage wiedergegeben und wird Bestandteil der Festsetzungen.

1.6 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)

In SO₂ ist die Nutzung nach § 11 BauNVO unzulässig, solange die geplante Erschließung zu den Sondergebieten SO₂ nicht realisiert ist und die Bestandsnutzung als gewerblicher Baubetrieb/Bauhof auf Flurstück Nr. 372/2, 372/7 und 372/9 und die Wohnnutzung auf Flurstück Nr. 372/1 Bestand haben.

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

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

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

In den Sondergebieten für Einzelhandel SO₁ – SO₂ ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

2.2 GFZ - Geschoßflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.3 BMZ - Baumassenzahl (§§ 16, 21 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

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

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage und gemessen von der im Plan als Bezugspunkt festgesetzten Höhenkote.

- (GH) vgl. Planeintrag -

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von maximal 2,00 m auf einer Grundfläche von maximal 10 % der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen – auch zu Nutzung von Sonnenenergie – können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

- 3.1 o = offene Bauweise im Sinne des § 22(2) BauNVO – siehe Planeintrag -
- 3.2 abweichende Bauweise im Sinne des § 22(4) – siehe Planeintrag -
a1 = offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen > 50 m zulässig
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
Die Gebäudehauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
- vgl. Planeintrag -

5. Garagen (§ 9(1) Nr.4 BauGB, § 74 (2) LBO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ – V) sind als verkehrsberuhigte Mischflächen für die gleich berechnete Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ – Fuß- und Radweg) sind als Fuß- und Radwege festgesetzt.

6.2 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton bis 20cm, 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.

7. Umgrenzung der Flächen zur Ablagerung (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen entlang von Verkehrsflächen sind zur Ablagerung von Schnee aus dem öffentlichen Raum bereit zu halten. Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

8. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der Stadt Furtwangen mit einem Leitungsrecht, Zweckbestimmung –Ver- und Entsorgung– zu belasten.

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

- siehe 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. Die Ausgestaltung erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten oder Maßnahmenfestsetzungen.

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

- siehe Planeintrag -

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen und Einfriedigungen unzulässig.

Auf privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Stellplatzanlage sind Stellplätze zulässig.

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

M1- „Bregstrand – Grüner Campus“

Die auf den mit M1 gekennzeichneten Flächen dienen dem Hochwasserschutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der Uferbereich ist in Teilen abzuflachen und zugänglich zu machen. Die Fläche dient der Retention und soll als Flutrasen angelegt und gepflegt werden und dient zur Ableitung von temporärem Stau- / Hochwasser.

M2- Entwicklung „Uferrandstreifen Breg“

In diesem Bereich der Breg soll die vorhandene Uferbepflanzung räumlich erweitert und zu einer typischen Bachauenvegetation weiter entwickelt werden. Es sind Lebensraumtypische Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden.

M3-Anlage „Verlagerung Engelgrundbach“

Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche soll der Engelsgrundbach verlegt werden. Dieser ist naturnah auszubauen. Der Untergrund ist mit natürlichen Materialien abzudichten. Die angrenzenden Gehölzflächen sind gemäß der Pflanzliste 3 zu ergänzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Das Grabenufer ist einmal jährlich zu mähen. Zur Reduktion des Nährstoffeintrags ist das Mähgut zu entfernen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

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

EPFG 1 und EPFG 2

An den gekennzeichneten Stellen werden Pflanzgebote für Einzelbäume im Straßenraum festgesetzt. Es sind Pflanzen 1. Ordnung bzw. 2. Ordnung in den Größen 14/16 gemäß der Pflanzenliste 1. zu setzen. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Pfg1 - Begleitgrün Fahrradweg

Im Pflanzgebot Pfg1 ist eine Gehölzfläche aus heimischen Sträuchern und Gehölzen herzustellen. Je 30 m ist ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit 2x verpflanzten Sträuchern zu besetzen. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Maßnahme dient der Eingrünung der geplanten Gebäude und übernimmt eine gestalterische und leitende Funktion für den Fahrradweg. Es sind Sträucher der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Pfg2 - Eingrünung Sondergebietsfläche

Auf den mit Pfg2 gekennzeichneten Flächen sind Bäume im Abstand von höchstens 15 m entsprechend der Pflanzliste 3 zu setzen. Es sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Darüber hinaus sind mit Sträuchern Pflanzgruppen zur Begrünung zu bilden. Für Unterpflanzungen findet die Pflanzliste 3 Anwendung, die Auswahl ist der Umgebungssituation anzupassen.

Pfg3 – „Pflanzellipsen“

Die mit Pfg3 bezeichneten „Pflanzellipsen“ sind jeweils einheitlich zu bepflanzen. Für die Auswahl der Gehölze ist die Pflanzliste 4 zu verwenden.

Pfg4 – „Freiflächen Fachhochschule“

Die mit Pfg4 gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind mindestens 25 % mit Bäumen und Sträucher der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm, 12/14 oder 14/16 mit Ballen zu setzen. Als Sträucher sind mehrtriebige Gehölze in der Qualität 100/150 mit Ballen zu verwenden. Flächige Bepflanzungen können in der Qualität 60/80 ohne Ballen gesetzt werden. Die übrigen, nicht versiegelten Bereiche dürfen als Rasenfläche bzw. als Retentionsmulde angelegt werden. Eine Extensivierung ist hierbei anzustreben.

Pfb- Erhaltung vorhandener Uferbepflanzung

Die vorhandene Uferbepflanzung übernimmt einerseits die Eingrünung der vorhandenen Gebäude, zum anderen dient sie dem Schutz des Fließgewässers. Darüber hinaus bietet sie Flora und Fauna einen wichtigen Lebensraum, in dem sonst städtisch geprägten Raum. Langfristiges Ziel, ist die Entwicklung einer typischen Bachufervegetation. Abgängige Pflanzen sollten deshalb ersetzt werden.

12.1 Dachbegrünung

Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit einer vollflächigen extensiven Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 8 – 10 cm zu versehen. Ausgenommen sind Dachflächen für technische Aufbauten. Geeignete Arten können aus der Pflanzliste ersehen werden.

Bei Dachkonstruktionen mit Spannweiten > 20 m kann die Dachbegrünung auf 20 % der Dachfläche begrenzt werden, wenn gleichzeitig auf dem Grundstück Ersatzmaßnahmen erfolgen:

Für den Anteil der nicht begrüneten Dachflächen sind je 150 m² anzusetzende Fläche mindestens 1 Baum der Pflanzliste 3 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Gehölzen 1. Ordnung hat mind. 50% zu betragen. Der Nachweis über den Umfang der aufgrund dieser Festsetzung vorzunehmenden bodenbezogenen Ersatzpflanzungen ist im Freiflächenplan zum Bauseuch zu erbringen.

Für die Dachbegrünung sollen Gräser und Kräuter entsprechend der Pflanzliste 5 verwendet werden.

Hinweis: Auf die nachbarrechtlichen Aspekte des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) wird hingewiesen.

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 Zufahrten und Stellplätze auf privaten Freiflächen wasserdurchlässig auszuführen.

In den Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe SO₁ und SO₂ können zur Sicherung der Funktionsfähigkeit die Bewegungsflächen (z.B. Fahrgassen) für Kunden mit Einkaufswagen o.ä. ausnahmsweise wasserundurchlässig hergestellt werden. Die Stellplätze sind wiederum 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 -

SD = Satteldach 15 – 50 °

PD = Pultdach 3 – 20 °

FD = Flachdach 0 – 3 °

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.

Des Weiteren sind Fassadenverkleidungen mit Elementen < 0,5 m² in Holz auszuführen.

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 oder Vor- oder Rücksprünge ausgeführt werden.

15. Einfriedigungen (§ 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 zwischen Privatgrundstücken werden auf eine Höhe von 1,60 m begrenzt.

16. Private Grünfläche, Zweckbestimmung Stellplatzanlage (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Flächen für Stellplatzanlagen auf privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Stellplatzanlage sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Grundstück) zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe und oberhalb von Gebäudeoberkanten ist nicht zulässig.

Im Mischgebiet und im Sondergebiet Hochschule sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses unzulässig.

Hochschulbezogene Präsentationen/Multivisionen und Werbeanlagen in Verbindung mit hochschulbezogenen Präsentationen/Multivisionen sind als temporäre Installationen ausschließlich am Hochschulstandort zeitlich begrenzt 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, im Mischgebiet und Sondergebiet Hochschule max. 1,00 m betragen. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur muss gewährleistet sein.

Im Sondergebiet Einzelhandel und in den Industrie- und Gewerbegebieten ist je Einzelbetrieb eine freistehende Werbeanlage bis max. 8,0 m Höhe und einer Ansichtsfläche von max. 7,5 m² zulässig.

18. Umweltschützende Belange / Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§74 (1) 3 LBO)**18.1 Gestaltung der Stellplätze (§ 1a(1) BauGB i.V.m. §38 (1) 15 LBO)**

Auf den privaten Grundstückflächen dürfen maximal 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden. (Ausnahmen gelten für SO₁ und SO₂ entsprechend Ziffer 13)

Fußwege, Gehwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie PKW-Stellplätze und Parkieranlagen für PKW in den Öffentlichen Räumen sind so

anzulegen, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist – beispielsweise durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässigem, sandverlegtem Drainfugenpflaster, wassergebundenen Decken oder in ihrer Wasserdurchlässigkeit entsprechenden Materialien.

18.2 Gestaltung der privaten Grünflächen (§74 (1) 3 LBO)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Ihre gestalterische Ausführung ist in den Freiflächengestaltungsplänen zum Baugesuch darzustellen.

19. Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

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

20. 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

14. Äußere Gestaltung

17. Werbeanlagen

zuwiderhandelt.

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

C Hinweise

21. 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.

22. 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.

23. Überschwemmungsschutz

Im Plangebiet liegen die durch Rechtsverordnung festgelegten Grenzen des Überschwemmungsgebiets der Breg. In diesem Zusammenhang sind die Regelungen der Rechtsverordnungen und der §§ 77, 78, 78a, 80 Wassergesetz zu berücksichtigen.

24. Hochwasserschutz

Die Grenzen des 100-jährigen Hochwassers im Plangebiet sind zu beachten und bauliche Anlagen entsprechend zu schützen.

25. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Auf Grundlage der Altlastenerhebung aus dem Jahre 1996 wurden Flächen im Plangebiet als B-Fälle kategorisiert. 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.

26. 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.

27. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht.

28. 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.

Sortimentsliste Furtwangen

Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Produkte des Lebensmittelhandwerks, Tabakwaren, Genussmittel
- Apothekerwaren (Pharmazeutika), Drogerie (u.a. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Reformwaren
- Blumen, Tiere, Tiernahrung, Tierpflegemittel, Zooartikel
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren/Lederbekleidung, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche/Frotteewaren, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, sonstige Textilien u.ä.
- Haus- und Heimtextilien
(z.B. Bettwaren/Bettwäsche, Gardinen/Gardinenzubehör)
- Schuhe und Furnituren, Leder- und Galanteriewaren; Orthopädie
- Sportbekleidung, Sportartikel
- Spielwaren und Bastel-/Hobbyartikel,
Kinderausstattung (z.B. Kinderwagen, Zubehör)
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe,
Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren,
Devotionalien
- Optische und feinmechanische Geräte, Augenoptik, Fotowaren/Fotogeräte
- Papier- und Schreibwaren, Bücher/Druckerzeugnisse, Schulbedarf,
Zeitschriften, Briefmarken
- Kunst und Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) incl. Videogeräte und Videozubehör,
Ton- und Bildträger (bespielte und unbespielte), PC/Computer,
Telekommunikationsgeräte(Handys/Mobilefone/Faxgeräte etc.)

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Badeeinrichtungen, Büromöbel
- Sanitätsartikel, Artikel des medizinischen Fachhandels
- Teppiche, Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitärerzeugnisse (Keramik, Stahl, Installation), Badausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten
- Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Elektrogroßgeräte (weiße Waren, z.B. Öfen, Herde einschließlich Zubehör)
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Pflanzen (einschließlich Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenzwerge, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Zelte und u.a.m.
- Eisenwaren, Beschläge u.ä.
- Rollläden, Rollos, Markisen, Gitter
- Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher (incl. Ersatzteile), Einbauprodukte, Ausstattungsartikel, Fahrrad- und Motorradzubehör
- Boote (außer Modellbaufahrzeuge), Bootszubehör
- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Bürogeräte und Büromaschinen

**LM-Discounter
Sortimentsliste Non-food- I (Near-food)**

- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel etc.
- Hygieneartikel, Säuglingspflege
- Körperpflege etc.
- Kosmetika, Sonnenschutz
- Tiernahrung/Tierpflege

**LM-Discounter
Sortimentsliste Non-food- II**

- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften
- Textilien, Heimtextilien, Schuhe, Lederwaren, etc.
- Haushaltswaren, Bilderrahmen, Galanteriewaren
- Spielwaren
- Unterhaltungselektronik, Zubehör, CDs, etc.
- Elektrokleingeräte, Elektroartikel
- EDV etc.
- Autozubehör, etc.
- Schmuck, Foto, Uhren, Brillen
- Blumen / Pflanzen, Düngemittel, etc.
- Camping, Garten, Sport

Pflanzliste

PFLANZLISTE 1 – Bäume im Straßenraum

Bäume 1. Ordnung, EPFG 1

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Walnuss	Juglans regia
Roskastanie	Aesculus hippocastanum

Bäume 2. Ordnung, EPFG 2

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica

PFLANZLISTE 2 – Geeignete Baum- und Straucharten für flächige Gehölze

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Zwetschge	Prunus domestica
Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus communis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

PFLANZLISTE 3 – Baum- und Straucharten für Eingrünungsmaßnahmen**Bäume 1. Ordnung**

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus oxy. et mono.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Bodendecker, Stauden, niedrige Sträucher:

Schaumblüte	<i>Tiarella cordifolia</i>
Golderdbeere	<i>Waldsteinia ternata</i>
Spierstrauch	<i>Spirea i. S.</i>
immergrüne Heckenkirsche	<i>Lonicera nitida</i>
Fünffingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa i.S.</i>
Hundsrose	<i>Rosa rugosa</i>
Bodendeckerrosen	<i>Rosa "The Swany"</i>
Bodendeckerrosen	<i>Rosa "Heidetraum"</i>
Gräser i.S.	

Feuchte Standorte:

Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>

PFLANZLISTE 4 – Pflanzellipse**Bäume**

Pyramiden Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Säulen Eiche	Quercus robur "Fastigiata"
Feldahorn	Acer campestre
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Unterpflanzung

Schaumblüte	Tiarella cordifolia
Golderdbeere	Waldsteinia ternata
Spierstrauch	Spirea i. S.
immergrüne Heckenkirsche	Lonicera nitida
Bodendeckerrosen	Rosa "The Swan"
Bodendeckerrosen	Rosa "Heidetraum"
Gräser i.S.	

PFLANZLISTE 5 – Extensive Dachbegrünung aus Gras- und Krautarten:**Krautarten:**

Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Fetthenne	Sedum floriferum
	„Weihenstephaner Gold“
Teppichsedum	Sedum spurium
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Dachwurz	Sempervivum spec.
Heidenelke	Dianthus deltoides
Walderdbeere	Fragaria vesca
Thymian	Thymus pulegioides

Grasarten:

Schafschwingel	Festuca ovina
Flaches Rispengras	Poa compressa
Knolliges Rispengras	Poa bulbosa
Dach-Trespe	Bromus tectorum

aufgestellt:

Stuttgart, den 15. November 2005

geändert, 21. März 2006, 24. April 2007

letztmalig geändert, 16. Juli 2007

Wick+Partner