

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandene Bebauungspläne/Bestehende Rechte	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebau und Nutzungen	6
2.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplatzverpflichtung	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4	Stellung baulicher Anlagen	10
3.5	Tiefe der Abstandsflächen	11
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	11
3.7	Private Grünfläche	11
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
3.10	Anpflanzungen	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
4.1	Dächer, Fassaden und Dachaufbauten	12
4.2	Werbeanlagen	13
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	14
4.4	Einfriedungen und Mauern	14
4.5	Außenantennen	14
5	UMWELTBELANGE	14
5.1	Bestandsanalyse	15
5.2	Planänderungen	15
5.3	Abwägung	15
6	KULTURDENKMALE	16
7	KOSTEN	16
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich südwestlich des Stadtzentrums der Stadt Furtwangen zwischen der Hansjakobstraße und der Wilhelmstraße, von der Rabenstraße im Westen bis zur Stadtkirche St. Cyriak, galt bislang aus bauplanungsrechtlicher Sicht zum größten Teil noch als unbeplanter Innenbereich. Die bestehende bauliche Struktur ist über die Jahre gewachsen. Bauliche Maßnahmen sind in den letzten Jahren entsprechend § 34 BauGB zugelassen worden.

Die Stadt Furtwangen hat schon vor einigen Jahren den Bedarf erkannt, in dem Areal südlich und südwestlich des Stadtzentrums aktiv zu werden. Im Jahre 2013 wurde zur Behebung von städtebaulichen Missständen das Sanierungsgebiet „Innenstadt II“ erstmals beschlossen, 2022 wurde die Durchführung der Sanierung für denselben Bereich neu befristet und verlängert. Parallel dazu möchte die Stadt Furtwangen nun auch bauplanungsrechtlich in dem Bereich zwischen der Rabenstraße, der Hansjakobstraße, der Gartenstraße und der Wilhelmstraße durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die städtebauliche Ordnung sichern. In Verbindung mit dem alten Postgebäude in der Wilhelmstraße 24, das sich seit ca. 15 Jahren im Eigentum der Stadt befindet, ist im Rahmen der Stadtsanierung eine umfassende Umbau- und Erweiterungsmaßnahme geplant. Dieses Vorhaben soll nun auch durch den vorliegenden Bebauungsplan abgedeckt werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

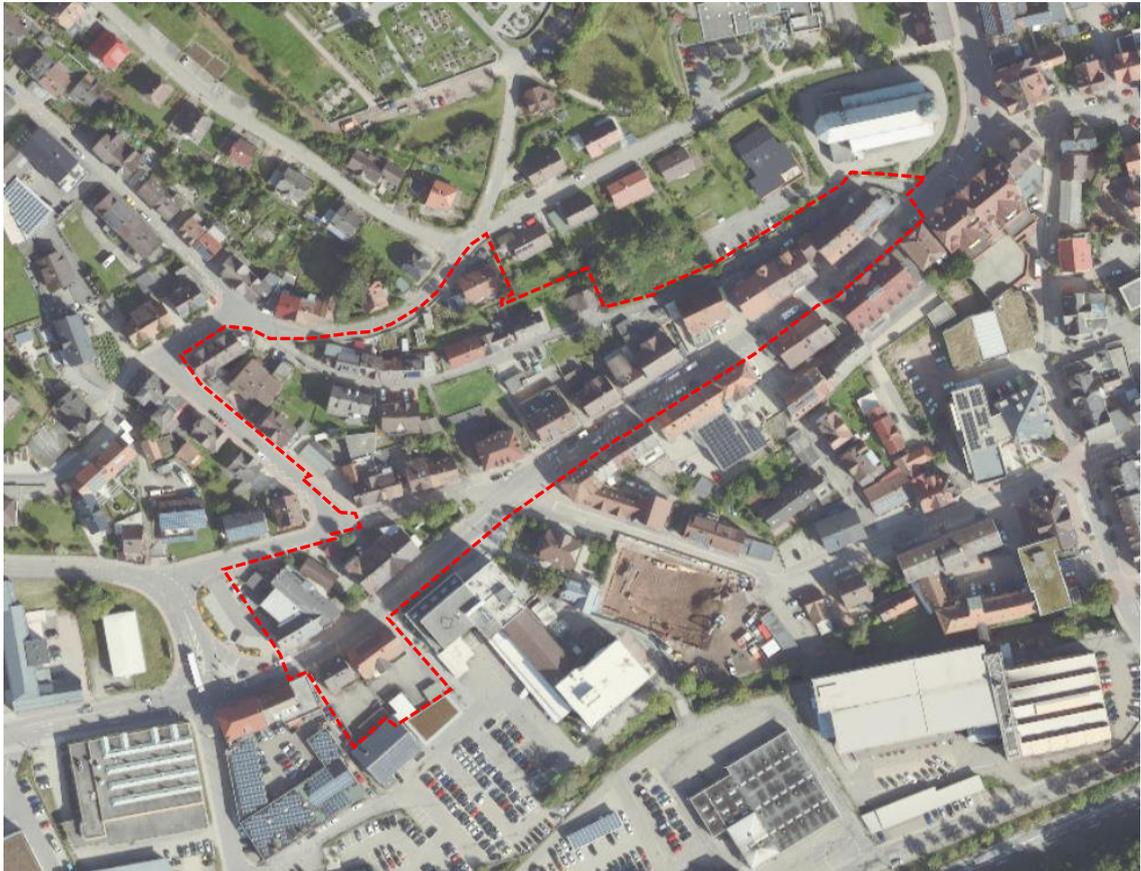
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Stärkung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“);
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen;
- Darstellung bestehender Verkehrsflächen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung;
- Schaffung und Steuerung von Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand;
- Sicherung und Steuerung einer sinnvollen Nutzungsmischung und -gliederung.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

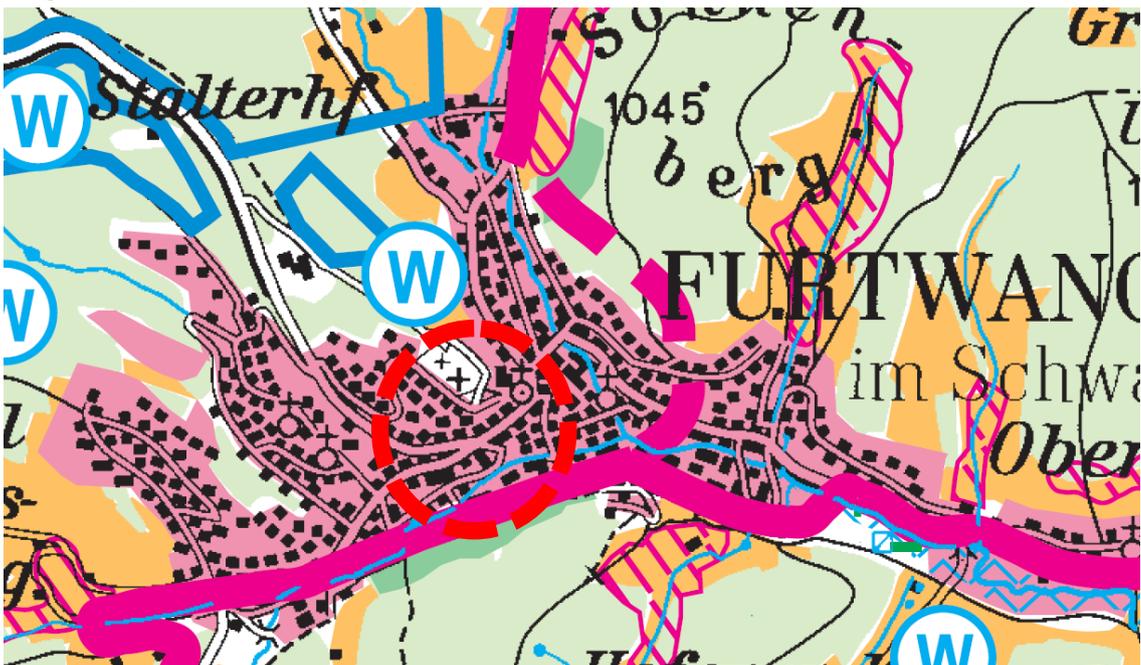
Das Plangebiet befindet sich südwestlich vom Stadtzentrum Furtwangen und umfasst:

- Bestehende Flurstücke zwischen der Hansjakobstraße und der Gartenstraße bis zum Eigenheimweg;
- Bestehende Flurstücke zwischen der Bühlhofstraße, der Hansjakobstraße, der Gartenstraße, der Rabenstraße und der Wilhelmstraße;
- Bestehende Bebauung zwischen dem Parkplatz bei der Einmündung der Rabenstraße in die Wilhelmstraße, der Rabenstraße und der Wilhelmstraße;
- Flurstücke Nrn. 239 und 240 südlich der Wilhelmstraße;
- Die Gartenstraße, die Wilhelmstraße samt den Gehwegflächen auf der südlichen Seite sowie ein Teil der Rabenstraße bis zur Ecke Rabenstraße – Bühlhofstraße.



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: © LUBW, LGL; © 2021 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

1.3 Regionalplan

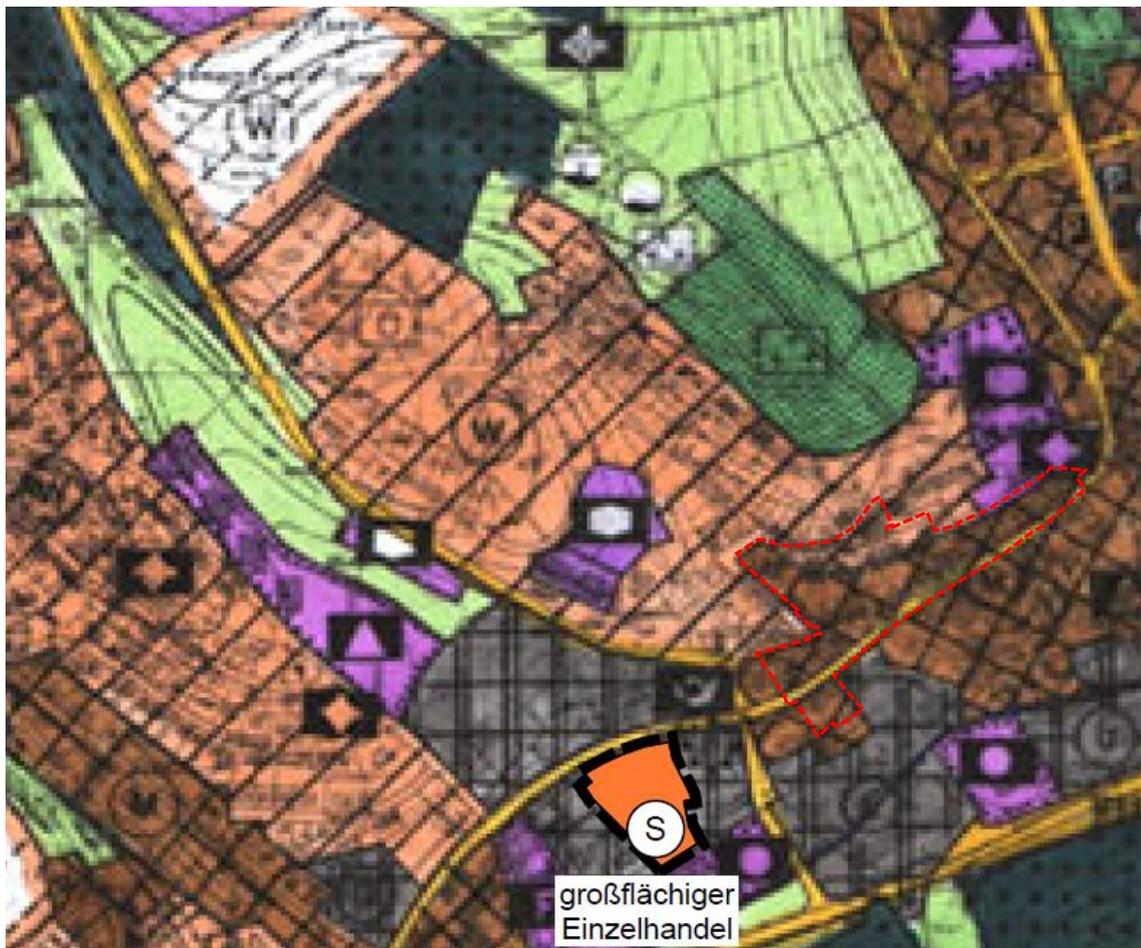


Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) mit ungefährender Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt. Es besteht somit kein Widerspruch zwischen den Zielen der Regionalplanung und dem vorliegenden Bebauungsplan.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach stellt für die betroffenen Flächen im Norden Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen für die Flächen südlich der Gartenstraße dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Dadurch, dass der Bebauungsplan die über die Jahre entwickelte Siedlungsstruktur abbildet und zusätzlich dazu Umnutzungen oder bauliche Ergänzungen zulässt, die in ihrer Nutzung Wohnbauflächen oder Mischbauflächen zuzuordnen sind, kann eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Furtwangen ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, weswegen der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.



Ausschnitt aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach – 2018 (ohne Maßstab)

1.5 Vorhandene Bebauungspläne/Bestehende Rechte

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Randbereiche des einfachen Bebauungsplans „Furtwangen West“ aus dem Jahre 1958 überlagert. Ebenfalls wird im Osten ein kleinflächiger Bereich des Bebauungsplans „Stadtzentrum, Marktplatz/Bismarckstraße, Baublock 2.10“ aus dem Jahre 1974 überlagert.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet – mit Ausnahme des östlichen Teilbereichs des Flurstücks Nr.206/5 – innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt II“ vom 14.10.2013 befindet.

Um die Lücke zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan, dem Bebauungsplan „Stadtzentrum, Marktplatz/Bismarckstraße, Baublock 2.10“ und dem Bebauungsplan „Bühlhof“ zu schließen, beabsichtigt die Stadt den Bebauungsplan „Am Kirchberg“ aufzustellen. Dabei handelt sich um Flächen außerhalb des Sanierungsgebiets, weswegen auch die Lösung einer separaten Bebauungsplanaufstellung bevorzugt wird.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch ermöglicht seit 2007 die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z. B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Das beschleunigte Verfahren kann ohne weitere Untersuchung angewendet werden bei Bebauungsplänen, die eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzen. Der Bebauungsplan „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ hat zwar eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 14.880 m². Bei einer kumulativen Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplans und des derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Unterer Bühl“ handelt es sich um insgesamt 34.280 m² zulässige Grundfläche. Damit wird die in § 13a BauGB (1) Nr. 1 genannte Schwelle von 20.000 m² überschritten. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann aber auch über 20.000 m² zulässiger Grundfläche angewendet werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Eine solche Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführt und kam zum Ergebnis, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Daher geht die Stadt Furtwangen davon aus, dass für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden kann. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden im Rahmen der Offenlage an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt und können zum Ergebnis der Vorprüfung Stellung nehmen.

Weitere Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Beide Voraussetzungen sind gegeben und wurden im Rahmen der Vorprüfung bereits abgehandelt. Außerdem bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Verfahrensablauf

25.07.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ gem. § 2 (1) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB.
14.08.2023 bis 25.09.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 07.08.2023 mit Frist bis 18.09.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
24.10.2023	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und Nutzungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die bestehende Siedlungsstruktur überplant, um geringfügige Erweiterungen im Bestand zu ermöglichen und die städtebauliche Entwicklung zukünftig zu steuern.

Grundsätzlich soll an der bestehenden Körnung der Siedlungsstruktur festgehalten werden. Deswegen werden in den meisten Fällen die Baufenster relativ eng gefasst. An manchen Stellen ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan Nachverdichtungen durch weiter gefasste Baufenster (z. B. altes Postgebäude, Flurstück 185/1 und 201) als die Bestandsbebauung es erfordern würde oder durch eine höhere Zahl der Vollgeschosse bzw. eine höhere Gebäudehöhe als die bestehende. Somit können den Grundstückseigentümern Spielräume in der zukünftigen Entwicklung und Gestaltung ihrer Grundstücke eröffnet werden. Dies ermöglicht Veränderungen der bestehenden Bausubstanz in Form von Sanierungen, Aufstockungen, Umbauten, Erweiterungen, Neubauten u. ä.

Der Bebauungsplan soll auch die Planung für das Areal der alten Post abdecken. Es handelt sich dabei um die Flurstücke Nrn. 184, 187/2, 187/1, 188/1 und 188. Geplant ist die Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Postgebäudes, die Realisierung eines Neubaus im hinteren Bereich des Grundstücks sowie ein Anbau an das benachbarte Gebäude im Westen. Im Neubau sollen im ersten Geschoss Parkplätze untergebracht werden, wodurch dieses Geschoss, das aufgrund der Topografie nur bedingt belichtet werden kann, sinnvoll genutzt wird. Die angedachte Nutzungsmischung sieht überwiegend Wohnnutzung vor, ergänzend dazu aber Betreuungsangebote für Senioren in Form von Wohngruppen und Tagespflege, sowie gewerbliche und/oder kulturelle Nutzungen (Ausstellung und Café). Dadurch können generationenübergreifend mehrere Zielgruppen erreicht werden. Von Vorteil sind dabei die zentrale Lage, die gute Anbindung sowie die Möglichkeit das bekannte Gebäude der alten Post als Identifikationsort in Szene zu setzen und aufzuwerten. Für dieses Bauvorhaben können auf-

grund der Lage im Sanierungsgebiet auch Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden.

2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplatzverpflichtung

Die Erschließung aller Planbereiche ist durch das bestehende Straßennetz gesichert. Auch die Ver- und Entsorgung sind durchgehend gesichert. In den Bebauungsvorschriften werden zudem Hinweise zum Umgang mit dem Niederschlagswasser aufgenommen.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen weder geplant noch notwendig. Lediglich für den Verbindungsweg westlich des alten Postgebäudes ist eine geringfügige Verlegung im Rahmen des geplanten Bauvorhabens angedacht. Dies wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch im Bebauungsplan gesichert.

Für die Gehwegflächen der Wilhelmstraße wurde eine Vermessung in Auftrag gegeben. Dementsprechend werden im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Diese erstrecken sich zum Teil auch über die Flurstücksgrenze des städtischen Flurstücks der Straße in die privaten Grundstücke hinein. Dadurch möchte die Stadt Furtwangen die bestehende Nutzung der Flächen als Gehwege sichern und sich Vorkaufsrechte für die Zukunft vorbereiten.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Dabei gilt im Plangebiet die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen. In der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung gültigen Fassung sind für Wohnungen mit über 35 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind aufzurunden. Für das Plangebiet gilt zusätzlich die Satzung zur Festlegung der Stellplatzablösung, welche eine Ablösung von der Stellplatzverpflichtung unter bestimmten Voraussetzungen gestattet.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den bestehenden Nutzungen vor Ort sowie in Anbetracht geplanter oder beabsichtigter Umnutzungen bzw. ergänzender Nutzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan sowohl besondere Wohngebiete als auch Mischgebiete ausgewiesen. Der Bereich nördlich der Gartenstraße und der Bereich zwischen der Bühlhofstraße, der Gartenstraße und der Rabenstraße werden aufgrund ihres Charakters als besondere Wohngebiete festgesetzt. Die restlichen Flächen werden als Mischgebiete ausgewiesen, da hier entlang der Wilhelmstraße eine Nutzungsmischung mit gewerblichen Nutzungen erwünscht ist.

Besonderes Wohngebiet

Die bestehende Bebauung zwischen der Hansjakobstraße und der Gartenstraße sowie zwischen der Gartenstraße, der Bühlhofstraße und der Rabenstraße soll als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt werden. In diesem Bereich gibt es Überschneidungen mit dem einfachen Teil-Bebauungsplan „Furtwangen West“ mit Rechtskraft vom 1958. Dieser Bebauungsplan stellt aufgrund des Außerkrafttretens der damals als Polizeiverordnung erlassenen baurechtlichen Gestaltungsvorschriften, dem Fehlen einzelner Baufluchten und eine zwischenzeitlich abweichende Straßenerschließung, keine tragfähige Beurteilungsgrundlage für Bauanträge dar, weswegen solche de facto gemäß § 34 BauGB zu bewerten wären.

Faktisch dominiert in diesem Bereich die Wohnnutzung. Sonstige Nutzungen, die das Wohnen ergänzen und zusammen mit der baulichen Struktur den besonderen Charakter ausmachen, sollen auch weiterhin zulässig sein. Aktuell sind in diesem Bereich auch eine Fahrschule in der Hansjakobstraße und ein Friseursalon in der Rabenstraße vorhanden.



Gartenstraße, Blickrichtung Westen, im Vordergrund Hausnummer 12 (Bild links); Gartenstraße, Blickrichtung Westen auf der Höhe der Hausnummern 9 und 20 (Bild Mitte); Gartenstraße, Blickrichtung Osten, im Vordergrund die Hausnummern 13 und 26 (Bild rechts)



Ecke Gartenstraße - Hansjakobstraße (Bild links); Ecke Bühlhofstraße, Blickrichtung Süden (Bild Mitte); Gartenstraße, Blickrichtung Osten, im Vordergrund die Hausnummern 13 und 26 (Bild rechts)

Besondere Wohngebiete nach § 4a (1) BauNVO sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung oder sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Sie dienen daher vorwiegend dem Wohnen. Zudem dienen sie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die besondere Eigenart des Gebietes nach § 4a (1) BauNVO liegt dann vor, wenn die vorhandenen, tatsächlichen Verhältnisse eine anderweitige Festsetzung des Gebiets, etwa als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder urbanes Gebiet nicht erlauben. Maßgeblich für die Beurteilung ist die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation, die auch ungenehmigte Nutzungen einschließt, solange die zuständige Behörde den Zustand duldet.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO setzt sowohl eine relativ hohe Schutzbedürftigkeit als auch eine eher lockerere Siedlungsstruktur voraus. In einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO muss eine Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen gewährleistet sein. In einem urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO wiederum, kann zwar die Unterbringung von Wohnnutzungen vorrangig sein, eine höhere Nutzungsintensität soll aber durch eine Nutzungsmischung mit gewerblichen und sozialen Nutzungen gewährleistet werden, was mit einer höheren Dichte einhergeht. Weder die Charakteristik eines allgemeinen Wohngebiets noch die eines Mischgebiets oder die eines urbanen Gebiets trifft auf den bestehenden Bereich

zu. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine kompaktere Siedlungsstruktur, die aufgrund der Geschossigkeit auch eine höhere Dichte aufweist, als sie in den angrenzenden Wohnbereichen, in denen allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, festgestellt werden kann. Aufgrund der vorhandenen, dominanten Wohnnutzung kann eine mischgebietsartige Nutzungsmischung nicht gewährleistet werden. Die höhere Dichte, die für urbane Gebiete spezifisch ist, ist an dieser Stelle auch nicht erwünscht. Eine Nutzungskombination mit gewerblichen und sozialen Nutzungen ist im Bestand auch nicht vorhanden.

Dementsprechend ist die Wahl eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO gerechtfertigt und folgerichtig, da Ziel der Stadt Furtwangen, die Erhaltung und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung, sowie die Erhaltung der örtlichen Besonderheiten ist. Das besondere Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO soll jedoch bezüglich der zulässigen Nutzungen präzisiert werden. Es werden mehrere Nutzungen ausgeschlossen: Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe, Fremdwerbung, Vergnügungsstätten und Tankstellen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und der Besonderheiten des Plangebiet soll im Einzelfall entschieden werden, ob diese Nutzungen mit dem Charakter des besonderen Wohngebiets und der Umgebung im Einklang stehen.

Mischgebiet

Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe, die baurechtlich unter die sonstigen gewerblichen Nutzungen fallen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da sie sich negativ auf das städtebauliche Gefüge auswirken können, durch sogenannte Trading-Down-Tendenzen, die zu einer schleichenden Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes in einem Stadtquartier und einer Abwertung der dortigen Geschäfts- und Wohnlagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges, einer qualitativ minderwertigen Gestaltung beispielsweise von Werbeanlagen sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs (insbesondere zu Ruhezeiten) führen. Der Ausschluss dient zudem dem Schutz der in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Wohnnutzungen.

Um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern und Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollen diese nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Deswegen sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig. Dabei wird auf die Lage des Plangebiets südwestlich des Stadtzentrums und auf den Schutz des Ortsbildes abgestellt.

Auch innerhalb der Mischgebiete werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da es sich dabei eher um großflächige und/oder verkehrslastige Nutzungen handelt, welche die Nachbarschaft negativ beeinflussen. Zudem wären diese Nutzungen aufgrund der steilen Topografie und der bestehenden und relativ dichten Siedlungsstruktur nicht oder nur schwer realisierbar.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen (GH) definiert.

Als Grundflächenzahl wurden im Plangebiet die Orientierungswerte für die jeweilige Gebietsart festgelegt. Somit gilt sowohl im besonderen Wohngebiet als auch im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6. Dies entspricht im Allgemeinen der Körnung und Dichte der bestehenden Siedlungsstruktur, bildet aber zur gleichen Zeit die gewünschte zukünftige Entwicklung dieser Bereiche ab.

Die Höhenfestsetzungen wurden unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und der sonstigen Gegebenheiten vor Ort festgelegt. Entlang der Wilhelmstraße wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt. Eine Ausnahme bildet das Grundstück des alten Postgebäudes, wofür vier Vollgeschosse festgesetzt werden. Dadurch wird eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses vorbereitet und ermöglicht. Aus Denkmalschutzgründen wird das Postgebäude aber auch zukünftig von der Straße weiterhin als dreigeschossiges Gebäude mit steil geneigtem Dach in Erscheinung treten. Zudem werden für die Hausnummer 5 in der Wilhelmstraße keine drei, sondern nur zwei Vollgeschosse entsprechend dem Bestand festgesetzt. In den hinteren Bereichen bzw. in den Randbereichen (westlich der Bühlhofstraße, nördlich der Gartenstraße) werden durchgehend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht in den meisten Fällen dem Bestand und bildet die Abstufung von den dichten und höheren Siedlungsstrukturen des Stadtzentrums zu der lockeren Struktur von Wohngebieten ab.

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden überall höher als die bestehenden angesetzt, um den einzelnen Eigentümern Spielräume für Sanierungen, aber auch für Aufstockungen und/oder Umbauten zu ermöglichen, vorausgesetzt die letzteren entsprechen auch der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse für den jeweiligen Bereich. Größere Unterschiede für benachbarte Gebäude mit derselben maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse tauchen dann auf, wenn die Grundstücke und/oder die Gebäudeteile an der Straße unterschiedliche Größen/Tiefen aufweisen, da sich dies stark auf die Höhe des Daches auswirkt. Ein solcher Fall ist bei den benachbarten Häusern Wilhelmstraße 16 und 18 vorzufinden. Die Gebäudehöhen wurden dafür in Anlehnung an den bestehenden Höhen mit nur geringfügigem Puffer gewählt, um auch weiterhin die städtebauliche Struktur in ihrer jetzigen Struktur zu sichern. Außerdem kann dadurch auch verhindert werden, dass durch eine Erweiterung der Geschossfläche durch die Realisierung von zusätzlichen Nicht-Vollgeschossen zusätzliche Erschließungsbeiträge anfallen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster sind bezogen auf den Bestand an vielen Stellen relativ eng gefasst worden, weswegen Überschreitungen für Vorbauten ausnahmsweise zugelassen werden sollen, sofern diese dem Hauptgebäude untergeordnet sind. Es wird zudem festgesetzt, dass diese Gebäudeteile nicht in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen reinragen dürfen. Damit sollen Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit vermieden werden.

3.4 Stellung baulicher Anlagen

Die meisten Gebäuden im Plangebiet sind traufständig zur Straße gebaut. Da dies prägend für die städtebauliche Struktur ist, wird in der Planzeichnung die traufständige Hauptfirstrichtung festgesetzt, um auch zukünftig eine ähnliche Wahrnehmung der Bausubstanz sowohl in der Dachlandschaft als auch im Straßenraum zu sichern. Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird festgesetzt, dass auch andere Firstrichtungen zulässig sind. Damit kann den Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung ihrer Grundstücke eröffnet werden. Für das westlichste Baufenster zwischen der Rabenstraße und der Wilhelmstraße, das von drei Seiten von Straßenverkehrsflächen umgeben ist, werden bereits in der Planzeichnung beide Firstrichtungen festgesetzt, da beide im Bestand vorzufinden und auch zukünftig an dieser Stelle vertretbar sind.

3.5 Tiefe der Abstandsflächen

Für die Mischgebietsflächen wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen der Gebäude untereinander auf 50% des nach Landesrecht geforderten Abstands (von 0,4 auf 0,2) reduziert werden dürfen, sofern Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Auch § 6 (3) LBO sieht vor, dass geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen sind, wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern. In diesen Fällen können geringere Tiefen der Abstandsflächen auch verlangt werden.

Die Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen wird in Anbetracht der bestehenden dichten Bebauung innerhalb des Mischgebietes getroffen. Zudem wird dadurch auch die Entwicklung im hinteren Teil des Grundstücks des Postgebäudes erleichtert und vorbereitet, so dass eine gute Ausnutzung der Fläche möglich ist.

3.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sollen grundsätzlich innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Zonen untergebracht werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gartenbereiche sowie die Randbereiche der Grundstücke von dominant in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten bzw. dass solche untergeordneten baulichen Anlagen auf dem Grundstück gruppenweise angeordnet werden. Aufgrund der bewegten Topografie können jedoch auf Baugenehmigungsebene gemäß dem Ermessen der Stadt Furtwangen und dem Landratsamt im Einzelfall auch Ausnahmen von dieser Regelung erteilt werden. Oberirdische nicht überdachte Stellplätze, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen unter 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um eine effiziente und flexible Grundstücksorganisation zu ermöglichen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, aber auch um die Schneeräumung im Winter zu erleichtern, werden Mindestabstände der Garagen, Carports und Nebenanlagen zur Verkehrsflächen festgesetzt. In begründeten Fällen sollen jedoch Unterschreitungen dieses Abstands als Ausnahme zulässig sein, z. B. wenn eine Stützmauer die Grundstücksgrenze darstellt, so dass eine bauliche Anlage an dieser Stelle weder die Schneeräumung noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen würde. Eine gewisse Gestaltungsfreiheit kann auch dadurch gewährleistet werden, dass man bei den untergeordneten Bauteilen sowie bei Garagen und Carports nicht an die festgesetzten Firstrichtungen gebunden ist.

3.7 Private Grünfläche

Für die vorhandene Grünfläche im Bereich der Straßenmündung Rabenstraße – Wilhelmstraße besteht keine Aussicht auf eine sinnvolle bauliche Nutzung, deswegen wird sie als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt und somit auch gesichert. Sie sind zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie Wege in einer wasserdurchlässigen Bauweise sind zulässig. Dies eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer dieser Gartenflächen. Zudem wird empfohlen, die Grünflächen extensiv und naturnah zu bewirtschaften.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder blei-

gedeckte Dächer sind ausgeschlossen, da diese durch die Auswaschung von Metallionen den Boden kontaminieren können. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden und dem Grundwasser werden in den Bauvorschriften Hinweise zum Bodenschutz, zur Geotechnik, zum Grundwasserschutz sowie zum Denkmalschutz (Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden) aufgenommen.

Außerdem werden in den Bauvorschriften Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen bzw. ist bei Bauvorhaben (Sanierung, Abriss usw.) eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten erforderlich. Es wird auch auf den geltenden Vorschriften zur Beleuchtung hingewiesen, die eine Beeinträchtigung wild lebender Arten durch die Beleuchtung ausschließen.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für alle mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen wird festgesetzt, dass die Zugänglichkeit der Fläche zu gewährleisten ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bestehende Wegeverbindungen oder Zufahrten im Plangebiet auch weiterhin als solche genutzt werden können.

Die Flächen R1 werden von An- und Hinterliegern gemeinsam als Zufahrten genutzt, weswegen sie auch im vorliegenden Bauvorschriften durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Zwischen der Gartenstraße und der Wilhelmstraße bestehen westlich und östlich vom alten Postgebäude Verbindungswege, die aufgrund des Höhenunterschieds hauptsächlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Diese Wege sind durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und werden dementsprechend im Bauvorschriften festgesetzt. Die Verbindung R2 im Westen soll im Zuge der geplanten Baumaßnahme im Bereich des alten Postgebäudes geringfügig verlegt werden, so dass im Bauvorschriften bereits die neue Wegeführung aufgenommen wird. Zudem wird für die Fläche R2 zusätzlich zum Geh- und Fahrrecht auch ein Leitungsrecht festgesetzt.

3.10 Anpflanzungen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets zu sichern, wird als allgemeines Pflanzgebot festgesetzt, dass je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden soll. Bestehende Bäume können dabei angerechnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die einzelnen Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, die festgesetzten Bepflanzungen durchzuführen. Dadurch soll die Umsetzung der festgesetzten Durchgrünung sichergestellt werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer, Fassaden und Dachaufbauten

Aufgrund der Lage auf über 850 m ü. NHN Höhe und den damit verbundenen jährlichen Niederschlägen sollen die Dächer im Plangebiet hauptsächlich als steil geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern ausgeführt werden. Dies entspricht auch dem Ortsbild und zum größten Teil auch den bestehenden Dachneigungen im Plangebiet. Dabei sollen sowohl symmetrische als auch asymmetrische Ausführungen dieser Dachformen zulässig sein, womit auch der Lage des Plangebiets am Hang Rechnung getragen wird und weitere Spielräume für die Bauherren eröffnet werden. Krüppelwalmdächer sind auch zulässig, aus bautechnischen Gründen jedoch erst ab

einer Dachneigung von 40°. Die Dachneigungen sind in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Im Mischgebiet gelten für den Großteil der Flächen steile Dachneigungen (40° bis 55°). In zweiter Reihe sind auch flachere Dachneigungen ab 20° zulässig. Damit kann die Realisierung des Neubaus im Bereich der alten Post ermöglicht werden. Im besonderen Wohngebiet sind auch weniger steile Dachneigungen ab 32° bis 55°, für das Anwesen Hansjakobstraße 8 Dachneigungen von 28° bis 45° zulässig. Damit können die bereits realisierten Dachneigungen zum größten Teil abgedeckt werden. Zudem wird dadurch der etwas weniger steilen Topografie im Bereich des besonderen Wohngebiets Rechnung getragen. Punktuell können auch flache oder flachgeneigte Dächer mit 0° bis 10° Dachneigung zugelassen werden, sofern sie in den innenliegenden Bereichen der Grundstücke liegen, da das Straßenbild auch weiterhin von traufständigen Gebäuden mit steilgeneigten Dächern geprägt werden soll. Dabei wird festgesetzt, dass Flachdachflächen weniger als 50 % der Gesamtdachfläche des Gebäudes einnehmen dürfen und sich dem Hauptdach unterordnen müssen. Wenn die Flachdachflächen nicht als Wege-, Platz- oder Terrassenflächen genutzt werden, sind sie zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts extensiv zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Diese Verdunstung hat einen kühlenden Effekt und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung der Hitzebelastung bei. Zudem bietet eine Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes werden die Farben der Dacheindeckung auf rote bis braune sowie graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine beschränkt, die Dachfarben direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten müssen einheitlich sein. Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig, da sie aus ökologischen, klimatischen, abwassertechnischen und auch aus gestalterischen Gründen als sehr sinnvoll erachtet wird. Ferner hat die Gestaltung der Außenfassaden in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z. B. Holz, Putz, Naturstein u. ä. zu erfolgen.

Wellfaserzement und Dachpappe beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem Verkehr und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Deshalb werden auch glänzende und reflektierende Materialien bei der Gebäudegestaltung ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Diese sind gewünscht, werden aber – zum Schutz des Ortsbildes – nur auf und an Gebäuden zugelassen. Um eine Blendwirkung zu vermeiden, sind sie reflektionsarm auszubilden.

Garagen und Carports sollen sich den jeweiligen Hauptgebäuden unterordnen beziehungsweise sich in das Gesamtbild einfügen. Deswegen sind sie entweder in das Gebäude einzubeziehen, mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen oder als (begrüntes) Dach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° auszuführen.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden Vorgaben für Dachaufbauten erlassen. Dabei sollen auf der einen Seite den Eigentümern Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden, andererseits sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen, damit das Hauptdach als Einheit wahrnehmbar bleibt.

4.2 Werbeanlagen

Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern im Plangebiet eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Um zu verhindern, dass große Teile der Fassade als Werbe-

fläche genutzt werden, wird die Größe der Werbeanlagen am Gebäude sowohl für einzelne Werbeanlagen als auch in ihrer Summe bezogen auf die jeweilige Fassadenfläche begrenzt. Zudem dürfen Werbeanlagen die realisierte Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten vermieden wird. Zum Schutz des Ortsbildes und aufgrund der zum Teil verengten Straßenverhältnisse sind freistehende Werbeanlagen allgemein unzulässig.

Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind nur Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig.

Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe der Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf 1,50 m begrenzt. Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf – nicht nur aus gestalterischen Gründen, sondern auch aus Gründen der Verkehrssicherheit – 0,80 m nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Geländebedingte Stützmauern sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Durch diese örtlichen Bauvorschriften kann auf den privaten Grundstücken ein gewisser Sichtschutz ermöglicht werden, ohne dabei den Verkehr zu beeinträchtigen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der private Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen hat, dass eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht im Bereich der Grundstückszufahrt gewährleistet wird.

4.5 Außenantennen

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Gebäude konzentriert werden.

5 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer förmlichen Umweltprüfung kann deshalb abgesehen werden. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans gem. § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da die zulässige Grundfläche 14.880 m² beträgt. Bei einer kumulativen Betrachtung mit dem derzeit im Verfahren be-

findlichen Bebauungsplan „Unterer Bühl“ wird aber die Schwelle von 20.000 m² gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschritten. Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ist jedoch ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist zum größten Teil gegeben, da im Plangebiet auch bislang bauliche Maßnahmen sowie unterschiedliche Nachverdichtungsmaßnahmen gemäß § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Aus diesem Grund soll auch im vorliegenden Fall auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie auf naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

5.1 Bestandsanalyse

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und ist bereits fast vollständig bebaut. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen vor allem die zulässigen Nutzungen gesteuert und gegliedert, sowie zukünftige Erweiterungen, Umbauten oder Nachverdichtungsmaßnahmen in ihrer Form und in ihrem Umfang geregelt werden. Die neuen Baufenster wurden in den meisten Fällen relativ eng an den Bestand definiert, um diesen zu sichern. Es sollen aber, auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden. Dies betrifft vor allem den Bereich des alten Postgebäudes sowie das Flurstück Nr. 185/1 südlich der Gartenstraße und das Flurstück Nr. 201 nördlich der Gartenstraße. Konkrete bauliche Maßnahmen sind jedoch nur für den Bereich des Postgebäudes geplant. In den anderen zwei Fällen sollen Ergänzungen der bestehenden Bausubstanz ermöglicht werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Erholung, Mensch) entstehen. Naturschutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Auch Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.2 Planänderungen

Aufgrund der Veränderung des Stellenwerts der Ökologie und der Nachhaltigkeit in Politik und Gesellschaft wurden eine Reihe von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen. Es werden verschiedene Restriktionen definiert, wie beispielsweise die Gestaltung von Wegen und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise. Hinzu kommen Pflanzgebote, die sichern, dass das Plangebiet angemessen eingegrünt wird. In den örtlichen Bauvorschriften wird zudem festgeschrieben, dass Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports bzw. Flachdächer von Gebäudeteilen in innenliegenden Bereichen der Grundstücke zu begrünen sind. Die bestehende Grünfläche im Einmündungsbereich Rabenstraße – Wilhelmstraße wird als solche festgesetzt und gesichert. Zudem sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. All diese Festsetzungen minimieren die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter.

5.3 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine negativen Veränderungen der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Durch die verschiedenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets,

den umweltschützenden Festsetzungen sowie der Ausweisung einer privaten Grünfläche kann diesen Belangen auch weiterhin Rechnung getragen werden.

6 KULTURDENKMALE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG und zwar das alte Postgebäude. Als nachrichtliche Übernahme wird dieses im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet, weitere Angaben dazu werden auch in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals ist nach erfolgter Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten können durch sich hieraus ergebende Vorgaben eingeschränkt werden.

7 KOSTEN

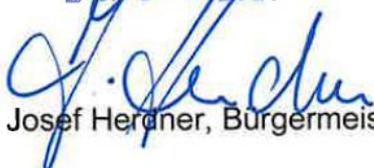
Die Planungskosten für die Bebauungsplanung werden von der Stadt Furtwangen getragen.

Für die im Bereich der alten Post anfallenden Kosten kann die Städtebauförderung des Landes in Anspruch genommen werden, dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Besonderes Wohngebiet	ca.	5.760 m ²
Mischgebiet	ca.	9.123 m ²
Private Grünfläche	ca.	175 m ²
Verkehrsflächen	ca.	5.556 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	73 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	20.687 m²

Furtwangen im Schwarzwald,
den 25. Okt. 2023


Josef Herdner, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser