

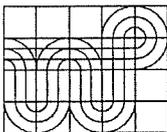
STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

## **Bebauungsplan „Unterbregenbach/Straßenmeistere“**

**Textliche Festsetzungen zum Planteil**

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

Stand: 20.03.2007



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2004, BGBl. I S. 186).
- Baunutzungsverordnung BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S.760).
- Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) in der Fassung vom 11.5.1992 (GBl. S. 330, ber. S. 638), geändert durch Art. 7 RBerG v. 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29), Art. 36 5. AnpVO v. 7.6.1997 (GBl. S. 278), Art. 3 Nr. 1 Landesverwaltungsverfahrenbeschleunigungsg v. 24.11.1997 (GBl. S. 470) und Art. 4 Vermessungsg-ÄndG v. 8.11.1999 (GBl. S. 435).
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der Fassung vom 29. März 1995 (GBl. S. 386), geändert durch Art. 6 RBerG v. 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29), Art. 33 Fünfte AnpVO v. 17.6.1997 (GBl. S. 278) und Art. 1 Naturschutzverwaltung-NeuorganisationsG v. 14.3.2001 (GBl. S. 189).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005, Bundesgesetzblatt I: 1757, zuletzt geändert am 24.06.2005.

## 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)

#### **Sondergebiet – SO „Straßenmeisterei“ (§ 11 BauNVO)**

Im Sondergebiet Straßenmeisterei sind zulässig:

1. Gebäude und Baulichkeiten zur Materiallagerung
2. Gebäude mit Büro- und Sozialbereich
3. Werkstätten und Waschhalle
4. Fahrzeughallen und Garagen

#### **Sondergebiet – SO „Bergwacht“ (§ 11 BauNVO)**

Im Sondergebiet Bergwacht sind zulässig:

1. Dienst – und Wachgebäude

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

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

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

In den Sondergebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl GFZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu 50 vom Hundert zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

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

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

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

##### Höhe baulicher Anlagen

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

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

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.

### Höhenlage der baulichen Grundstücke

Im Bebauungsplan werden einzelne EFH - Höhen festgesetzt. Diese EFH - Höhen bilden dabei als Bezugsgröße den Maximalwert.

Für die Flächen, für die die EFH als absolute Höhen festgesetzt sind gilt, dass diese Höhen um 0,8 m unterschritten und um 0,4 m überschritten werden dürfen.

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

#### **3.1 abweichende Bauweise im Sinne des § 22(4)**

– siehe Planeintrag –

a = offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen > 50 m zulässig

#### **3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

Die Gebäudehauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

- vgl. Planeintrag -

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5. Verkehrsflächen**

#### **5.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ – Zufahrt) sind als Zufahrtsbereich Straßenmeisterei, Bergwacht und Parkplatz festgesetzt.

### **6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )**

- siehe Planeintrag -

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

### **7. Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Innerhalb der Flächen für den Wald ist in dem gekennzeichneten Bereich ein Waldparkplatz zulässig.

**8. Pflanzbindungen / Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a, 25b BauGB)****EPFB – Pflanzbindung ‚Einzelbäume‘**

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Siehe Pflanzliste 3.

**PFB1 – Flächige Pflanzbindung „ Erhaltung Gehölzstreifen “**

Der Gehölzstreifen entlang der B 500 ist zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind entsprechend der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

**PFGB 1 – Pflanzgebot ‚Böschungsbepflanzung‘**

Die neu entstehende Böschung ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung hat in Reihen auf Verbund zu erfolgen. Es ist die Pflanzliste Nr. 1 zu verwenden.

**10. 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 Niederschlagwassers sind die Beläge der öffentlichen Wege und Parkplätze, sowie Zufahrten und Stellplätze auf privaten Freiflächen nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen.

Die befestigten Flächen der Straßenmeisterei können aus wasserundurchlässigen Material hergestellt werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist in diesem Bereich dann zu sammeln und fachgerecht abzuleiten. Das Dachflächenwasser ist nach Möglichkeit in die angrenzenden Grünflächen einzuleiten.

**B Örtliche Bauvorschriften****11. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)****11.1 Dachform / Dachneigung**

- siehe Planeinschrieb -

SD = Satteldach 15 – 50 °

PD = Pultdach 3 – 20 °

FD = Flachdach 0 – 3 °

**11.2 Farbe und Material der Dacheindeckung (§ 74 (1) LBO)**

Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Materialien zur Dacheindeckung sind nicht zulässig. Es dürfen nur dunkelbraune und graue Farbtöne verwendet werden.

Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

**12. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)****12.1 Materialien**

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

Des Weiteren sind Fassadenverkleidungen mit Elementen < 0,25 m<sup>2</sup> in Holz auszuführen.

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

**12.2 Fassadengestaltung**

Fassaden von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von >50m sind mit mindestens zwei Materialien oder vollständig in Holz auszuführen. Der Maximalanteil eines Materials an der Gesamtfassade beträgt hierbei 70%.

Die Gebäude haben jeweils nach max. 30m 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.

**13. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**14. Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§74 (1) 3 LBO)****14.1 Gestaltung der privaten Grünflächen**

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

**14.2 Einfriedigungen**

Als Einfriedigung sind zulässig: Lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Pflanzenliste), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,20 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40m, begrenzt.

**15. Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)**

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

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

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## 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. 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.

### 20. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

### 21. 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.

### 22. Vorhandene Gutachten

IBS, Schweizer Ingenieurbüro für Bauwesen, (25.11.2005): „Entwurfskonzept zur Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung“.

**23. Pflanzliste**

Pflanzliste für Bäume und Gehölze zur Orientierung

**PFLANZLISTE 1 – Straucharten für Böschungsbepflanzung (PFG1)**

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

**PFLANZLISTE 2– Baum- und Straucharten für Ersatzpflanzung (PFB1)**

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

**PFLANZLISTE 3 – Einzelbaumarten für Ersatzpflanzung (EPFB)**

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

aufgestellt:  
Stuttgart, den 20.03.2007  
Wick+Partner  
Dipl.-Ing. Karin Hatt