

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann Kussenhof in Furtwangen

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1964 (Ges.Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.

§ 2

Ausnahmen

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden im Baugebiet nicht zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit 6 und mehr Betten
2. Tankstellen
3. Ställe für Kleintierhaltung

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Gemäss § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet, soweit dort eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan erfolgt nicht. Es gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Ausgenommen die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, für die im Bebauungsplan maximale Zahlen der Vollgeschosse eingetragen sind, die nicht zwingend sind.

- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 7

##### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird teils offene, teils geschlossene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Im Bereich der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf erfolgen keine diesbezüglichen Festsetzungen.

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

#### § 9

##### Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens

3,00 m (1-2 geschossige Gebäude)

4,50 m (3-geschossige Gebäude)

betragen.

- (2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
- (3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstücks) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

#### IV. Baugestaltung

##### § 10

##### Gestaltung der Bauten

- (1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
- (2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen, soweit nicht geschlossene Bebauung (g) vorgesehen ist, nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (3) Die Höhe der Gebäude darf, an der Bergseite gemessen, vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,50 m
bei viergeschossigen Gebäuden	12,00 m

Ein möglicher Kirchturm darf 20 m Höhe nicht überschreiten.

- (4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen.

- (5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoss mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoss wird als Vollgeschoss gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.
- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesen architektonisch unterordnen.
- (7) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (8) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden zwischen  $25^{\circ}$  und  $32^{\circ}$  (flachgeneigtes Dach) betragen.
- Bei den im Bebauungsplan näher bezeichneten Gebäuden nördlich der Stephan-Blattmann-Strasse darf die Dachneigung  $0 - 25^{\circ}$  betragen.
- Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen bei den flachgeneigten Dächern engobierte Tonziegel, Zementziegel, Schiefer oder Asbestschiefer verwendet werden.
- (9) Sofern der Dachüberstand der Sparren mindestens 0,50 m beträgt, ist ein Kniestock bis zu 0,30 m Höhe zulässig.
- (10) Der Ausbau des Dachraumes zu Wohnungen ist nicht gestattet. Bei den Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach  $25^{\circ} - 32^{\circ}$  ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen.
- (11) Dachaufbauten sind nicht zulässig.

## § 11

### Nebengebäude (einschl. Garagen)

- (1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und

Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

- (2) Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial haben dem Hauptgebäude zu entsprechen. Garagen dürfen auch mit Flachdach erstellt werden.
- (4) Nebengebäude dürfen nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

## § 12

### Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Die Einfriedigung wird festgesetzt:

#### Kussenhofstrasse:

Auf der Bergseite der Kussenhofstrasse 1,00 m hohe Stützmauern aus Granit (Zyklopenmauerwerk).

#### Stephan-Blattmann-Strasse:

Sockel 0,50 m hoch aus Granit mit 0,70 m hohem Kreuzzaun und Heckenhinterpflanzung.

#### Berliner-Strasse:

Sockel 0,50 m hoch aus Granit mit 0,70 m hohem Kreuzzaun und Heckenhinterpflanzung.

#### Zur Langeck und Kohlheppweg:

Sockel 0,50 m hoch aus Granit mit 0,70 m hohem Kreuzzaun und Heckenhinterpflanzung.

- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als vorübergehende Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 5 und 6, § 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

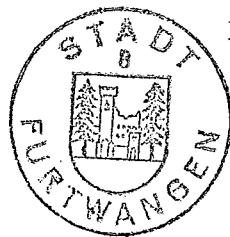
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 dieser Bauvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäss § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- DM geahndet werden.

Furtwangen, den 30. Juni 1965



Der Gemeinderat:

Bürgermeister



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Kussenhof" in Furtwangen

### I. Allgemeines

Das Baugebiet Kussenhof liegt ca. 1 km westlich des Stadtkernes Furtwangen an einem Südhang ca. 900 - 960 m u. NN. Die Hupterschliessung erfolgt von der Landstrasse 173 aus. Die vorliegende Planung ist für den unteren Teil eine Überarbeitung des am 25.2.1964 genehmigten Bebauungsplanes, für den oberen Teil eine vollkommene Neuplanung, die über die im Flächennutzungsplan festgelegten Bauflächen hinausgreift. Die Stadt Furtwangen hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan erweitern zu lassen.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet umfasst ca. 20 ha, davon 1,7 ha Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (kath. Kirchenzentrum, Schule, Kindergarten). (Dichte bei 3,5 E/WE = 47 E/ha). Im gesamten Baugebiet können 268 Wohnungseinheiten erstellt werden.

Davon entfallen:

73 Bauplätze für 73 Einzelwohnhäuser	73 WE
2 Bauplätze für 2 Zweifamilienwohnhäuser	4 WE
16 Bauplätze für 8 Doppelwohnhäuser mit max.	16 WE
35 Bauplätze für 6 Reihenhausezeilen mit max.	35 WE
10 Bauplätze für 10 Miethausezeilen mit max.	<u>140 WE</u>
	268 WE

Die Garagen sind für die Einzelhäuser durchweg auf dem eigenen Grundstück, für die Miet- und Reihenhäuser als Sammelgaragen vorgesehen. Bei den Miethäusern sind teilweise zweistöckige Garagen geplant, die für die obere Hauszeile im darüberliegenden Geschoss zu befahren sind. Es sind so viele Garagen vorgesehen, dass im Durchschnitt für jede Wohnung eine Garage geboten werden kann.

III. Erschliessungskosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. 1.672.800,-- DM (Einzelnachweis siehe Anlage).