

STADT FURTWANGEN

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Kussenhof" - Neufassung vom 27. Mai 1969 -

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), §§ 3, 16, 111, 112 der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juni 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 27. Mai 1969 den Bebauungsplan "Kussenhof" vom 30. Juni 1965 i.d.F. vom 30. Juni 1966 geändert und in folgender Neufassung als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (§ 2 Ziff. 1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan i.d.F. vom 30. Juni 1965 und 27. Mai 1969
2. Straßenlängs- und querschnitte
3. Bauvorschriften

Beigefügt sind:

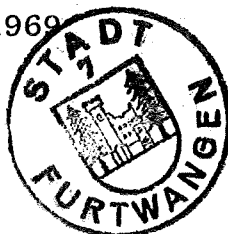
1. Übersichtsplan
2. Begründung

§ 3


Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung über den Bebauungsplan "Kussenhof" vom 30. Juni 1965 i.d.F. vom 30. Juni 1966 außer Kraft.

Furtwangen, den 27. Mai 1969



Der Gemeinderat:

  
Bürgermeister-  
Stellvertreter



## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann Kussenhof in Furtwangen

### A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (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

- (1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- (2) Schank- und Speisewirtschaften sind nur auf dem im Lageplan ausgewiesenen Grundstücken zulässig.

##### § 2

##### Ausnahmen

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern sie nicht im Zusammenhang mit einem Gaststättenbetrieb nach § 1 Abs.2 stehen oder die Anzahl von 6 Betten überschreiten
2. Tankstellen
3. Ställe für Kleintierhaltung

§ 3

Festsetzungen im Lageplan

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 Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan. Eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Lageplan 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 Lageplan 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 Lageplan 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 Lageplan maßgebend. Im Bereich der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf verfolgen keine diesbezüglichen Festsetzungen.

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Lageplan.
- (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 Lageplan 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 Lageplan 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 Lageplan 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, soweit im Lageplan eine andere Dachform nicht zwingend vorgeschrieben ist (insbesondere nördlich der Kohlheppstraße und Zur Langeck).
- (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 Kohlheppstraße:

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

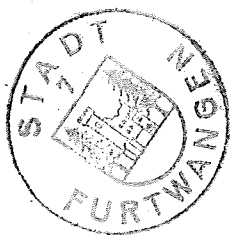
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 dieser Bebauungsvorschriften 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 27. Mai 1969



Der Gemeinderat:

Bürgermeister-  
Stellvertreter

## 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 ü. NN. Die Haupteerschließung erfolgt von der Landesstraße Nr. 173 aus. Die Planung vom 30.6.1965 ist für den unteren Teil eine Überarbeitung des am 25.2.1964 genehmigten früheren Bebauungsplanes, für den oberen Teil eine Neuplanung. Der Bebauungsplan vom 30.6.1965 ist am 17.3.1966 vom Landratsamt Donaueschingen genehmigt worden und rechtsverbindlich seit dem 2.4.1966. Mit Satzung vom 30.6.1966, in Kraft getreten am 10.7.1966, wurde eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BBauG durchgeführt und auf den Grundstücken Lgb.Nr. 924, 925, 926 und 928, westlich der Kussenhofstraße, die Zahl der Vollgeschosse der dort ausgewiesenen Blockbauten von 2 auf 3 erhöht.

Ferner ergab sich die Notwendigkeit, zur wirtschaftlicheren Gestaltung der Erschließung aufgrund der angestellten Bodenuntersuchungen und im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse, das Gebiet im Bereich der Kohlheppstraße und Zur Langeck umzuplanen. Außerdem erschien es zweckmäßig, anstelle der vorgesehenen Reihenhäuser, für die kein Bedarf besteht, Einzelhäuser vorzusehen sowie für das Grundstück Lgb.Nr. 929, Kussenhofstr. 43 (am nordwestlichen Rand der Bebauung), im Interesse der Förderung des Fremdenverkehrs ein Café mit Pension auszuweisen (Beschluß des Gemeinderats Nr. 7 vom 11.2.1969).

Die gesamten Bauflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Furtwangen ausgewiesen.

### 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:

76 Bauplätze für 76 Einzelwohnhäuser	76 WE
2 Bauplätze für 2 Zweifamilienwohnhäuser	4 WE
16 Bauplätze für 8 Doppelwohnhäuser mit max.	16 WE
10 Bauplätze für 10 Miethauszeilen mit max.	156 WE
1 Bauplatz für Ladengeschäft mit max.	2 WE
1 Bauplatz für Café - Pension mit	1 WE
	<hr/>
	255 WE

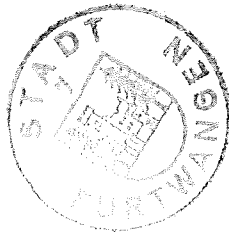
Die Garagen sind für die Einzelhäuser durchweg auf dem eigenen Grundstück, für die Miethäuser als Sammelgaragen vorgesehen. Bei den Miethäusern sind teilweise zwei-stöckige Garagen geplant, die für die obere Hauszeile im darüberliegenden Geschoss zu befahren sind. Es sind so viele Garagen vorgesehen, 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. 1.819.900,-- DM (Einzelnachweis siehe Anlage).

Furtwangen, den 27. Mai 1969

Der Gemeinderat:



Bürgermeister-  
Stellvertreter

A n l a g e

zur Begründung des Bebauungs-  
planes " Kussenhof "

	K a n a l		S t r a ß e n		W a s s e r		G e s a m t	
	m	DM	m	DM	m	DM	m	DM
Kussenhofstraße	1.350	243.000,-	750	225.000,-	750	45.000,-		513.000,-
Berliner Straße	1.100	198.000,-	900	270.000,-	900	54.000,-		522.000,-
Stephan-Blattmann-Straße	1.120	201.600,-	650	195.000,-	650	39.000,-		435.600,-
Stichstraße hierzu (G-B-A) (G-J-B)	130	23.500,-	130	56.200,-	130	7.800,-		87.500,-
Kohlheppstraße - Zur Langeck	420	82.000,-	350	157.500,-	350	22.300,-		261.800,-
	4.120	748.100,-	2.780	903.700,-	2780	168.100,-		1.819.900,-

Anmerkung:

Kosten für Erweiterung der Wasserversorgung:

1 Hochbehälter, 1 Pumpanlage, 1 Zuleitung

1 Druckminderschacht

(bereits ausgeführt, Schlußabrechnung festgestellt am  
19.9.1967, in obigem Betrag nicht enthalten)

761.610,-

2.581,510,-

