

Schwarzwald-Baar-Kreis

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Kussenhof - Dritte Änderung -"

1. Allgemeines - Planungsabsichten

Der Bebauungsplan "Kussenhof" vom 30.06.1965, rechtsverbindlich seit dem 02.04.1966, wurde gemäß Satzung vom 30.06.1966 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BBauG im Bereich der Flurstücke Nr. 924, 925, 926 und 928 geändert (1. Änderung), in Kraft getreten am 10.07.1966.

In einem weiteren Verfahren wurde der obere (NW und NO) Bereich geändert (2. Änderung), Satzung vom 27.05.1969, in Kraft getreten am 05.12.1969.

Zur Schaffung von Wohnflächen ist das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene und bisher zum größten Teil als Gemeinbedarf (Schule) vorgesehene Gebiet erforderlich. Die im Planungsgebiet liegenden Baugrundstücke befinden sich mit Ausnahme der Teilstücke von Flurstück Nr. 644/8 und 647/17 im Eigentum der Stadt Furtwangen.

Das Planungsgebiet ist im übrigen auch in dem seit dem 29.06.1978 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen/Gütenbach erfaßt und hieraus entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG). Da alle weiteren Gemeinbedarfsflächen erhalten bleiben, werden durch die Reduzierung dieser Flächen und deren teilweise Zuführung zum Wohnungsbau die Grundzüge des Flächennutzungsplanes in diesem Planbereich nicht berührt.

2. Anlaß der Planänderung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich, wie bereits erwähnt, um ein Teilgebiet des als öffentliche Bedarfsfläche (Schule) bisher ausgewiesenen Geländes in dem sonst zum größten Teil bebauten Gesamtbebauungsplan "Kussenhof". Durch den zwischenzeitlichen Neubau von Schulen an verändertem Standort soll das vorgesehene Grundstück gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 06.03.1979 einer Wohnbebauung zur Schaffung dringend benötigter Einfamilienwohnhausbauplätze zugeführt werden.

3. Lage des Änderungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Gesamtbebauungsplanes "Kussenhof". Die nördliche Begrenzung bildet die Berliner Straße, im Süden das Baugebiet "Neue Heimat", im Westen das Flurstück Nr. 930/5 und im Osten die Flurstücke Nr. 647/17, 647/18, 647/1 und 647/7.

Lage zum Stadtkern ca. 1 km westlich, Südhang i. M. ca. 900 m über NN.

4. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird - wie bisher - als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Hierbei wird dem bereits vorhandenen Charakter des bestehenden Baugebietes entsprochen und eine Weiterentwicklung ermöglicht.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA-Gebiet möglichen Ausnahmen wurden in diesem Änderungsgebiet keine zugelassen, da dieser begrenzte Bereich hierfür nicht geeignet ist. Außerdem soll die gute Wohnqualität nicht beeinträchtigt werden.

5. Bauweise

Hier wurde die "offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

6. Öffentliche Grünflächen

Im Hinblick auf die unmittelbare Anbindung an die Waldfläche, welche sich größtenteils im Eigentum der Stadt Furtwangen befindet und im Flächennutzungsplan als größere Grünfläche ausgewiesen ist, kann von der Festsetzung weiterer öffentlicher Grünflächen abgesehen werden. Zum anderen bestehen in dem Gesamtgebiet "Kussenhof" und "Neue Heimat" private gut gepflegte Grünflächen in größerem Umfange. Letztere sind auch in dem Änderungsgebiet vorgesehen.

7. Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Ordnung ist zum Großteil durch die angrenzende Bebauung gegen N und O gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so abgestimmt, daß der Charakter des Gesamtbaugebietes erhalten bleibt. Als Ergänzung soll zur Auflockerung jedoch wahlweise eine symmetrische bzw. asymmetrische Dachform mit der Alternative eines Krüppelwalmes zugelassen werden. Die Verwendung der letzteren Dachform bedarf allerdings im Hinblick auf den jeweiligen Standort einer genauen Prüfung. Durch die variablen Dachformen wurde auch die bisherige Dachneigung von 25° - 32° auf 20° - 40° bzw. $30/60^{\circ}$ geändert.

8. Verkehr

a) Äußere Erschließung

Der Anschluß des Baugebietes erfolgt über die bestehende Berliner-, Stephan-Blattmann- und Kussenhofstraße an das qualifizierte Straßennetz B 500.

b) Innere Erschließung

Von der Berliner Straße zweigt eine Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg ab, endend in einer Wendeplatte. Fußläufig sind noch zwei Wege mit Treppen gegen SO bzw. SW vorgesehen.

9. Ruhender Verkehr

Für die neuen Gebäude sind ausreichende Garagen bzw. Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken bzw. in einer Reihengarage vorgesehen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ergibt sich aus der schwierigen Topografie des Gebietes.

10. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Anschluß an das öffentliche Wassernetz der Stadt Furtwangen.

b) Abwasser

Anschluß an das in diesem Gebiet schon zum Großteil bestehende öffentliche Kanalnetz, wobei aufgrund der Topografie für die Anlage des zusätzlichen Kanalnetzes verschiedene im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Leitungsrechte erforderlich werden.

c) Elektroversorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über das Versorgungsnetz der EGT Triberg.

11. Folgeeinrichtungen

Solche sind, nachdem das Restgebiet zum größten Teil bereits bebaut und auch erschlossen ist, nicht erforderlich.

12. Städtebauliche Daten

a) Flächengliederung:

Größe des Planungsgebietes	=	1,0 ha = 100 %
hiervon		
öffentliche bzw. Verkehrsgrünfläche	=	0,04 ha = 4 %
Straßenfläche		
Gemeindestraßen und Wege	=	0,14 ha = 14 %
private Bau- und Grünflächen	=	0,82 ha = 82 %

b) Ausgewiesene Bebauung:

11 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca.	22 Wohneinheiten
1 Reihengarage mit	7 Boxen
9 Doppelgaragen mit	<u>18 Boxen</u>
zusammen:	25 Boxen

13. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Straßenbau mit Gehwegen	ca. 295.000,-- DM
Verbindungswege und -treppen	ca. 60.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 28.000,-- DM
Kanalisation	ca. 140.000,-- DM
Wasserversorgung	ca. 25.000,-- DM
	<hr/>
	ca. 548.000,-- DM.
	=====

Die erforderlichen Mittel zum Bau der Erschließungsanlagen sind zum Teilbetrag von 420.000,-- DM im Vermögenshaushalt 1980 eingestellt; die restlichen ca. 128.000,-- DM werden im Haushalt 1981 veranschlagt.

Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz und die sonstigen Anliegerbeiträge nach Landesrecht werden aufgrund der jeweiligen Satzungen der Stadt Furtwangen erhoben.

14. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung des Baugebietes bilden; ferner für etwaige Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäß § 24 ff. BBauG, die Umlegung, die Grenzregelung sowie die Enteignung von Grundstücken, sofern letztere Maßnahmen zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Furtwangen, den 7. Oktober 1980

Der Gemeinderat:



Dorner
Dorer, Bürgermeister-
Stellvertreter