

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan "Kussenhof II, 1. Änderung"

01. Allgemeines und Planungsabsichten

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat 1992 für den Bereich Kussenhof II zur Ansiedlung von allgemeiner Wohnbebauung einen Bebauungsplan beschlossen und auf dieser Grundlage ein Gebiet für rd. 60 Wohnhäuser erschlossen. Der Bebauungsplan beinhaltet Einfamilienhäuser, auf den Grundstücken Flst. Nr. 1040 bis 1047 mehrgeschossige Doppelhäuser und auf der Parzelle Flst. Nr. 1092 ein oder mehrere Mehrfamilienhäuser.

In all den Jahren seit der Erschließung des Gebietes hat sich jedoch für den Neubau von Mehrfamilienhäusern oder mehrgeschossigen Doppelhäusern kein Bedarf gezeigt.

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald ist auf Antrag im Jahr 1998 in ein gesondertes Reihenhäuserprogramm des Landes Baden-Württemberg zur Errichtung von 25 Reihenhäusern aufgenommen worden. Auch liegt der Stadt zwischenzeitlich eine Interessenliste von insgesamt 18 Reihenhäuserinteressenten vor.

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat daher in seiner Sitzung am 13. Oktober 1998 beschlossen, für die noch nicht bebauten Grundstücke eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen und diese Grundstücke einer Reihenhäuserbebauung zuzuführen.

02. Planungskonzeption

Zwischenzeitlich wurde ein Plankonzept entwickelt. Nach diesem Konzept können auf den Grundstücken Flst. Nr. 1040 bis 1047 insgesamt 15 Reihenhäuser und wie bisher vorgesehen ein Doppelhaus erstellt werden (Fläche I).

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1092 sind ebenfalls $2 \times 5 = 10$ Reihenhäuser vorgesehen (Fläche II).

Die planerische Konzeption sieht für diese Reihenhäuser insgesamt keine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mehr vor, vielmehr soll im Bezug auf die bereits vorhandene Bebauung in der Umgebung eine Höhenbegrenzung erfolgen. So ist für jeden Baublock eine maximale Firsthöhe vorgegeben.

Um den Winterdienst auf der Josef-Dorer-Straße überhaupt gewährleisten zu können, sieht die Änderung des Bebauungsplanes anstelle einer bisher vorgesehenen durchgehenden Baugrenze die Festsetzung von einzelnen Baugrenzen für jedes Reihenhaus zur Josef-Dorer-Straße hin vor. Bergseits sind die Baugrenzen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan unverändert.

Die Baugrenzen entlang der Josef-Dorer-Straße ergeben einen Gebäudeabstand für vorgebaute Garagen von mindestens 3,50 m außerhalb der bereits bestehenden Wasserrinne. Die Hauptgebäude selbst werden darüber hinaus weiter zurückversetzt und die Vorderfronten durch eine weitere Baugrenze festgeschrieben.

Zur Sicherstellung des Verkehrsflusses auf der Josef-Dorer-Straße werden die jeweiligen Grundstückseigentümer über schuldrechtliche Verträge verpflichtet werden, auf den nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße Schneeablagerungen durch die Stadt Furtwangen im Schwarzwald zu dulden.

03. Erschließung

Bezüglich der Erschließung der Baugrundstück ergeben sich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keinerlei Änderungen. Zufahrt erfolgt von der B 500 über die Kussenhofstraße/Josef-Dorer-Straße. Von hier aus erhalten alle Einzelgebäude eine direkte Zufahrt auf das jeweilige Grundstück.

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat am 20. Mai 1997 eine Stellplatzsatzung erlassen. Demnach ist für jede Wohnung mit über 35 m² Nutzfläche ein Stellplatzbedarf von 1,5 nachzuweisen. Die planerische Konzeption sieht daher für jedes Reihenhaus insgesamt drei Garagen oder Stellplätze vor.

04. Bauliche Nutzung

Die mögliche bauliche Nutzung ist über Nutzungsschablonen im Bebauungsplan geregelt. Diese Nutzungsschablonen sehen in den von der Planung betroffenen Teilbereichen vor:

WA	Allgemeine Wohnnutzung
Grundflächenzahl	0,5
Geschoßflächenzahl	0,8
Offene Bauweise	in Häusergruppen
Dachneigung	25 bis 60°
Firsthöhe	Festschreibung über Einzelfestsetzungen je Baugruppe

Für die Flst. Nrn. 1040 und 1041: Doppelhaus-Bebauung

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kussenhof II" vom 30.07.1992 unverändert.

05. Kosten

Die Zufahrts- und Erschließungsstraßen sind nahezu fertiggestellt. Zur Ver- und Entsorgung der Reihenhausparzellen und des Doppelhauses sind in der Josef-Dorer-Straße Kanalisationsleitungen, öffentliche Trinkwasserversorgung, Erdgas, Strom- und Telekomleitungen verlegt, so daß die Ver- und Entsorgung der geplanten Wohnhäuser sichergestellt ist.

Die Grundstückskaufpreise werden über die einzelnen schuldrechtlichen Verträge erhoben, Anschluß- und Erschließungsbeiträge nach den Satzungen der Stadt Furtwangen im Schwarzwald.

Furtwangen im Schwarzwald, 08. Juni 1999



Richard Krieg
Bürgermeister