

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Furtwangen liegt im Westen des Schwarzwald-Baar-Kreises und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Anfang der 1960er Jahren ergab sich in Furtwangen aufgrund der regen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einer andauernden Wohnungsknappheit, die Notwendigkeit mehrere Wohnquartiere zu erschließen. Ähnlich den zeitgleich geplanten Wohngebieten „Dorfberg“ und „Bühlhof“ sind auch im Baugebiet „Kussenhof“ Großteils Einzel- und Doppelhäuser, sowie punktuell drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser geschaffen worden.

Zur Bebauung und Erschließung des Baugebietes wurde seinerzeit der gleichnamige Bebauungsplan „Kussenhof“ aufgestellt. Die abschnittsweise Erschließung, die natürliche Hanglage, sowie geänderte städtebauliche Zielsetzungen haben dazu geführt, dass der Bebauungsplan „Kussenhof“ zwischenzeitlich durch fünf Änderungsverfahren überplant, erweitert bzw. geändert wurde.

Die Stadt Furtwangen ist bemüht auf der einen Seite die gewachsene Struktur im Baugebiet zu erhalten, auf der anderen Seite soll auch der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum entgegengekommen werden. Gerade im Bereich des Dachgeschossausbaus wurden in den vergangenen Jahren viele Anträge zur besseren Ausnutzung der Bestandsgebäude gestellt. Die in Anspruch genommene Wohnfläche pro Person hat sich zwischenzeitlich schrittweise deutlich erhöht. Mitte der 1960er Jahre lag diese im Durchschnitt noch bei ca. 22-24m<sup>2</sup> pro Person, während diese bis 2021 auf rund 48m<sup>2</sup> pro Person zugenommen hat, was eine Verdoppelung des Bedarfs darstellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kussenhof“ sieht bei nahezu allen Grundstücken ein generelles Verbot von Dachgeschosswohnungen vor, sofern diese nicht ausschließlich über Giebelfenster verfügen. Aus gestalterischen Gründen wurde zusätzlich festgesetzt, dass Dachaufbauten wie Zwerchgiebel und Dachgaupen grundsätzlich unzulässig sind. Derartige Bauvorschriften lassen sich in vielen Bebauungsplänen aus den 1960er Jahren auffinden.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde von einer Vielzahl an Grundstückseigentümern aufgrund der gestiegenen Wohnraumbedürfnisse ein Ausbau der Dachgeschosse zu Einzelzimmer bis hin zu abgeschlossenen Wohnungen beantragt. Im Rahmen der Einzelbauanträge wurden zwischenzeitlich bei einer Mehrzahl der Einzel bzw. Doppelhäuser im Rahmen von Befreiungen eine Nutzung des Dachgeschosses mit Einbau von Schleppgaupen, Zwerchgiebel oder Widerkehren ermöglicht.

Durch weitere nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen, wie der Beschränkung der Kniestockhöhe zusätzlich zur Traufhöhe und erhöhte Grenzabstände, welche über das in der Landesbauordnung (LBO) geforderte Maß hinausgehend, sind daher in vielen Fällen bis zu vier Befreiungen für ein Bauantrag notwendig. Aufgrund der stark gestiegenen Kosten für Wohnraum, sowie Grund- und Boden, hat die Stadtverwaltung in den vergangenen Jahren einen spürbaren Anstieg an Anfragen für Dachgeschossausbauten verzeichnet.

Die Notwendigkeit der Befreiungen in Bezug auf die zeitlich überholten Bebauungsvorschriften im Baugebiet „Kussenhof“ führt in Anbetracht der anfallenden Verwaltungsgebühren für Befreiungen im Rahmen der Einzelbauanträge regelmäßig für Unbehagen und Unverständnis bei den Bauherren und Architekten. Nicht selten sind die Verwaltungsgebühren durch formell notwendige Befreiungen um ein vielfaches höher, als bei gleichgelagerten Bauvorhaben in anderen Baugebieten. Das Baugesetzbuch sieht in §1Abs.5 BauGB als zentralen Grundsatz der Bauleitplanung eine nachhaltige städtebau-

liche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Aufgrund des Alters einzelner Gebäude, ergibt sich auch im Baugebiet „Kussenhof“ ein Erweiterungs- und Sanierungsbedarf insbesondere auch nach energetischer Ertüchtigung.

Mit dem Bebauungsplan „Kussenhof-6.Änderung“ sollen daher im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt werden:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum mit dem Ziel von Nachverdichtung
- Legalisierung von Dachgeschossausbauten zu Wohnraum
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Vorgabe von baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung der Bestandsgebäude

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 20 ha und befindet sich ca. 1km westlich des Stadtkerns Furtwangen an einem Südhang, ca. 900-960m. ü. NN. Teile des Bebauungsplanes „Kussenhof“ wurden mit der Entwicklung der Baugebiete „Kussenhof-Kohlheppstraße“ und „Kussenhof II“ überplant. Der rechtsverbindliche Teil des Bebauungsplanes „Kussenhof“ mit geplantem Änderungsbereich ist in nachfolgender Abbildung skizziert:



### **1.3 Regionalplan**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

### **1.4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Wohnbauflächen dar, wobei der Flächennutzungsplan insgesamt keine parzellenscharfe Darstellung aufweist. Lediglich im Bereich des Kindergartens St. Martin ist eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Das BauGB ermöglicht die Änderung bzw. Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens kann auf eine frühzeitige Beteiligung, auf eine Umweltprüfung, auf die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG findet keine Anwendung.

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Auch wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Bebauungsplanänderung betrifft im Wesentlichen textliche Änderungen in den Bebauungsvorschriften, zu Dachaufbauten und der Dachgeschossnutzung, sowie geringfügige Anpassungen der Baugrenzen und Bauweise auf einzelnen Grundstücken an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort, sowie die Eröffnung von geringfügigen Nachverdichtungsspielräumen. Die Bebauungsplanänderung hat somit insgesamt auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügige bzw. untergeordnete Änderungen und Auswirkungen zur Folge. Die Grundzüge der Planung werden durch den Bebauungsplan „Kussenhof-6.Änderung“ nicht berührt, der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, sodass nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises, die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB gegeben sind.

## **2 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Der Bebauungsplan „Kussenhof“ wurde mit Genehmigung des damaligen Landratsamtes Donaueschingen und anschließender Bekanntmachung am 02.04.1966 rechtsverbindlich. Folgende Änderungen sind zwischenzeitlich erfolgt:

- Kussenhof-1.Änderung (Deckblatt), rechtsverbindlich seit 10.07.1966
- Kussenhof-2.Änderung mit Neufassung Textteil, rechtsverbindlich seit 05.12.1969
- Kussenhof-3.Änderung, rechtsverbindlich seit 27.11.1980
- Kussenhof-4.Änderung (Deckblatt mit Änderung Textteil)“, rechtsverbindlich seit 25.01.1990
- Kussenhof-5.Änderung (Deckblatt), rechtsverbindlich seit 13.12.1995.

Hinweis: Der Bebauungsplan „Kussenhof-3.Änderung“ wurde im Zusammenhang mit der Erweiterung des Wohnbaugebietes und der Erschließung des Friedlandweges aufgestellt. Die 3.Änderung beinhaltet einen separaten Planteil mit gesonderten Bebauungsvorschriften und Geländeschnitten, welche sich hinsichtlich der Vorgaben bereits vom übrigen Baugebiet in einigen Punkten unterscheiden. Der Bereich der 3.Änderung wurde daher aus dem Geltungsbereich der 6.Änderung ausgespart.

### **3 PLANUNGSINHALTE – ANLASS DER PLANÄNDERUNG**

#### **3.1 Änderungsinhalte im zeichnerischen Teil (Deckblätter)**

Die zeichnerischen Teile/Lagepläne von 1966 bzw. der 2.Änderung von 1969 sollen punktuell durch ein Deckblatt geändert werden. Zum einen sollen für einige Bestandswohngebäude, welche sich bislang außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, mit einem Baufenster und einer Nutzungsschablone verbindliche Rahmenbedingungen analog dem übrigen Bebauungsplangebiet geschaffen werden. Im Bereich der Berliner Straße sind für einen Teil der Grundstücke im zeichnerischen Teil nur Doppelhäuser in offener Bauweise vorgeben, Vorhanden sind jedoch Einzel- und Doppelhäuser. Hier wird eine Berichtigung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort vorgenommen.

Im Rahmen der Erschließung der Straßenzüge zur Langeck und Kohlheppstraße wurde wie bereits ausgeführt, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Kussenhof, ein geänderter Straßenverlauf und eine dem Ursprungsplan abweichende Bebauung im nördlichen Plangebiet geschaffen. Im Bereich des Wendehammers der Straße zur Langeck befindet sich das bislang unbebaute Grundstück Flst.Nr.: 650/3, welches bislang keiner Bebauung zugeführt werden konnte. Im Rahmen der Nachverdichtung und als Abschluss der bestehenden Bebauung soll dieses Grundstück, welches sich bislang im unverplanten Innenbereich nach §34 BauGB befindet, nun einer Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoss zugeführt werden. Das Grundstück Flst. Nr.: 650/3 ist durch die bestehe Erschließungsstraße verkehrsmäßig erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden. Durch die Ausweisung einer Verkehrsgrünfläche in Verlängerung des Wendehammers soll eine mögliche Erweiterung des Baugebietes auch für die Zukunft sichergestellt bleiben. Der Lageplan wurde abschließend durch die Ausweisung einer privaten- und öffentlichen Grünfläche im nördlichen Plangebiet ergänzt, welche die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort festsetzt. Bedingt durch die topographische Lage, der verkehrsmäßigen Erschließung und der Leitungsführung ist eine Bebauung im Bereich der Grünflächen aus wirtschaftlichen Gründen derzeit nicht umsetzbar. Für die zeichnerischen Änderungen/Anpassungen ist die in „grau“ gehaltene Abgrenzung im Lageplan zur 6.Änderung maßgebend.

#### **3.2 Neufassung der Bebauungsvorschriften**

Parallel zu den punktuellen zeichnerischen Änderungen, erfolgen wie bereits ausgeführt, Änderungen/Anpassungen an den Bebauungsvorschriften. Die für ein Großteil des Plangebietes geltenden „Gestaltungsvorschriften“ des Bebauungsplanes „Kussenhof-2.Änderung“, rechtsverbindlich seit 05.12.1969, wurden seinerzeit als sogenannte „Festsetzungen“ erlassen. Nach der aktuell geltenden Landesbauordnung (LBO) können diese bei Durchführung eines Änderungsverfahrens nicht mehr 1:1 übernommen werden. Um diese Regelungen auf Grundlage der aktuellen Landesbauordnung zu stellen, werden die Gestaltungselemente als eigenständige örtliche Bauvorschriften erlassen. Zur besseren Transparenz und Nachvollziehbarkeit werden die Bebauungsvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kussenhof-6.Änderung“ insgesamt neu gefasst. Einzelne Punkte der Bebauungsvorschriften wurden inhaltlich nahezu deckungsgleich übernommen, wobei einige unbestimmte Rechtsbegriffe wie z.B. „sollen“ oder „guter baulicher Zusammenhang“ gestrichen wurden. An einzelnen Stellen wurden

zudem Vereinfachungen vorgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen auch weiterhin eine harmonische Einbindung in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsvorschriften zur 6.Änderung ist nicht 1:1 Deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich der bisher geltenden Bebauungsvorschriften. Die liegt daran, dass der Bebauungsplan „Kussenhof“ teilweise durch angrenzende, zeitlich später aufgestellte, Bebauungspläne überlagert wird bzw. kleinere unbebaubare Grünflächen ausgespart wurden. Für den Geltungsbereich der Bebauungsvorschriften „Kussenhof-6.Änderung“ ist die in „schwarz“ gehaltene Abgrenzung im Lageplan zur 6.Änderung maßgebend.

### **3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung mit den zulässigen/unzulässigen/ausnahmsweise zulässigen Nutzungen orientiert sich an den geltenden Festsetzungen in Verbindung mit der aktuell geltenden BauNVO. Im Plangebiet wird entsprechend der bereits bestehenden Nutzungen auch weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Einzige Ausnahme bildet das Grundstück des bestehenden Kindergartens St. Martin, Flurstück Nr.: 930, welches auch weiterhin als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen ist. Schank- und Speisewirtschaften in der Form eines „Cafés mit Pension“ waren bislang im ganzen Baugebiet nur auf einem einzigen Grundstück zugelassen. Da die Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde und die Räumlichkeiten einer anderen Nutzung zugeführt werden konnten wurde festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. In vielen Fällen führen solche Nutzungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, was in Anbetracht der Straßen-/Verkehrsverhältnisse zu Konflikten im Verkehrsfluss führen könnte. Daher wird mit der ausnahmsweise Zulässigkeit auf eine Entscheidung im Einzelfall abgezielt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auch weiterhin durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Traufhöhe beschränkt. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe galt bislang das natürliche, bergseits vorhandene Gelände. Zur Vereinfachung und besseren Transparenz wurde der untere Bezugspunkt als Erdgeschossfußbodenhöhe Oberkante Rohfußboden näher bestimmt.

### **3.4 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**

Im Plangebiet ist gemäß Planeintrag teils offene und teils geschlossene Bauweise vorgesehen. Die Grundstücke auf denen geschlossene Bauweise Anwendung findet, sind in den Lageplänen mit „g“ bezeichnet. Einzelhäuser, Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sowie Hauptfirstrichtung (soweit vorgeben) gemäß Planeintrag. Dies entspricht den Verhältnissen vor Ort im Plangebiet und in der Umgebung und soll auch in der Zukunft so beibehalten werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung analog den geltenden Festsetzungen auch weiterhin verzichtet.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

An den Baufernstern werden durch das Deckblatt nur vereinzelt Änderungen vorgenommen. Da die Bauferenster bezogen auf den Bestand teilweise relativ eng gefasst worden sind, werden Überschreitungen für Vorbauten ausnahmsweise zugelassen, sofern diese dem Hauptgebäude untergeordnet sind. Aufgrund der Wetterverhältnissen an diesem Standort werden die Dächer zwangsläufig massiv und mit großzügigen Überständen gebaut. Aus diesem Grund sollen Überschreitungen der Bauferenster für Dachüberstände zulässig sein. Auf die Vorgabe von Grenzabständen zwischen Hauptgebäuden und Grundstücksgrenze in den Bebauungsvorschriften wird künftig verzichtet, da sich diese Bestimmungen aus der Landesbauordnung ergeben.

### **3.6 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen**

Garagen, Carports, Stellplätze, sowie sonstige Nebenanlagen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, zur Gewährleistung und Erleichterung der Schneeräumung werden Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. In begründeten Fällen soll jedoch eine Unterschreitung des Mindestabstandes als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zulässig sein, z.B. wenn Stützmauern die Grundstücksgrenze darstellt. Um zu vermeiden, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen übermäßig in Erscheinung treten, wird auch weiterhin eine maximale Traufhöhe vorgegeben. Dabei ist man nicht an die festgesetzten Firstrichtungen gebunden, so dass eine gewisse Gestaltungsfreiheit gewährleistet werden kann.

### **3.7 Grünflächen**

Vorhandene Grünflächen, für die keine Aussicht auf eine sinnvolle bauliche Nutzung besteht, sowie Gartenflächen am Hang werden im Bebauungsplan als private Grünflächen bzw. öffentliche Grünflächen dargestellt und somit auch gesichert. Sie sind zu mindestens 80% gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie Wege in einer wasserdurchlässigen Bauweise sind zulässig. Dies eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer dieser Gartenflächen.

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind aufgrund möglicher Auswaschungen ausgeschlossen. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden und dem Grundwasser werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Bodenschutz, zur Geotechnik, zum Grundwasserschutz sowie zum Denkmalschutz (Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden) aufgenommen. Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgt aus Gründen des Insektenschutzes. Außerdem werden in den Bebauungsvorschriften auch Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen bzw. ist bei Bauvorhaben (Sanierung, Abriss usw.) eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten erforderlich.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Fassaden, Dächer, Dachaufbauten**

Bei den zulässigen Dachformen und Dachneigungen wurden im Grundsatz keine Änderungen vorgenommen, lediglich eine Ausnahmeregelung hinsichtlich einer geringfügigen Abweichung der Hauptdachneigung wurde aufgenommen. Dies soll ebenfalls den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum begünstigen. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist bei Grundstücken auf denen Flachdächer zulässig sind, künftig bei den Hauptgebäuden, sofern sie mit einem Flachdach zur Ausführung kommen sollen, eine vollflächige extensive Dachbegrünung vorzusehen. Diese Regelung greift nur bei einem Abbruch des Daches bzw. Dachstuhls in Verbindung mit einer entsprechenden Neubebauung; bis zu diesem Zeitpunkt genießen die bestehenden Gebäude Bestandschutz.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wurden auch weiterhin Vorgaben zur Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbgebung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Wellfaserzement und Dachpappe, sowie glänzende und reflektierende Materialien beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sollen sich den jeweiligen Hauptgebäuden unterordnen beziehungsweise sich in das Gesamtbild einfügen.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden die ortsüblichen Vorgaben für Dachaufbauten in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Dabei sollen auf der einen Seite den Eigentümern Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden, andererseits sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen, damit das Dach als Einheit wahrnehmbar bleibt.

#### **4.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden zum Schutz des Ortsbildes und der Wohnnutzung im Plangebiet werden in ihrer Größe, in ihrem Umfang und in ihrer Gestaltung eingeschränkt. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

#### **4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen.

#### **4.4 Einfriedungen und Mauern**

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind nur Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,60 m begrenzt, zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Dadurch wird auf den privaten Grundstücken ein gewisser Sichtschutz ermöglicht, ohne dass die Einfriedungen dabei eine einengende Wirkung auf den Straßenraum haben bzw. die Schneeräumung beeinträchtigen.

#### **4.5 Außenantennen**

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude konzentriert werden.

#### **4.6 Stellplatzverpflichtung**

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Dabei gilt im Plangebiet die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen. Für Wohnungen mit über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind somit 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind aufzurunden.

### **5 WEITERGELTUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLANBESTANDTEILE**

Wie bereits ausgeführt, beinhaltet der Bebauungsplan „Kussenhof-6.Änderung“ im Wesentlichen Änderungen der Bebauungsvorschriften und punktuelle Anpassungen im zeichnerischen Teil. Der Geltungsbereich der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Kussenhof-6.Änderung“ ergibt sich aus der Abgrenzung im Lageplan (schwarze Abgrenzung). Die Abgrenzung der zeichnerischen Änderungen ergibt sich ebenfalls aus dem Lageplan (graue Abgrenzung).

Der zeichnerischen Teil „Kussenhof“, mit Deckblatt zur 1.Änderung, der zeichnerische Teil der 2.Änderung, der zeichnerische Teil der 4.Änderung, sowie das Deckblatt zur

5.Änderung gelten, soweit diese nicht geändert/angepasst wurden, wie bisher fort. Gleiches gilt für die jeweiligen Straßen- und Geländeschnitte.

Hinweis: Am Bebauungsplan „Kussenhof-3.Änderung“ mit seinen Bestandteilen, werden wie beschrieben keine Änderungen vorgenommen.

## **6 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Trinkwasser-, Strom-, und Gas-, und Fernmeldetechnischeversorgung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Bestandsleitungen der jeweiligen Versorger. Nach Fertigstellung des Breitbandausbaus besteht eine Anschlussmöglichkeit an das Ortsnetz. Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Kanaltassen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Organisationen. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erwartet.

## **7 VERKEHRSMÄßIGE ERSCHLIEßUNG**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und Infrastruktur, Änderungen sind nicht geplant.

## **8 UMWELTBELANGE**

Da der Bebauungsplan „Kussenhof-6.Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG findet keine Anwendung.

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Auch wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Durch grünordnerische Festsetzungen und gärtnerische Gestaltung des Bestandes und der neuen Freiflächen wird versucht eine gewisse Aufwertung im siedlungsökologischen Sinne zu erreichen. Dies hat auch positive Wirkungen auf das Stadt- und Kleinklima. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG wird eine Baufeldbereinigung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar festgelegt. Es wird davon auszugehen, dass die Bebauungsplanänderung zu keinen Veränderungen hinsichtlich des Grundwassers führt. Zur Gesamtbetrachtung Wasserkreislauf wurden Zisternen zur Rückhaltung und zur Regenwassernutzung bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden zwingend vorgeschrieben.

Aufgrund der Tatsache das der Großteil des Plangebiets bereits bebaut ist, sind die Böden zu großen Teilen überbaut und in ihrem natürlichen Aufbau gestört (= Bodendegradation). Das führt dazu, dass die Böden im Hinblick auf ihre natürlichen Bodenfunktionen praktisch funktionslos geworden sind. **Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.**

## 9 VERFAHRENSABLAUF

|                                                                                                 |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB am              | 08.11.2022            |
| Bekanntmachung der Aufstellung und öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Bregtalkurier am         | XX.XX.2022            |
| Durchführung Offenlage nach §3 Abs.2 BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern      |                       |
| Öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB von/bis                                               | XX.XX.2022-XX.XX.2022 |
| Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen der Offenlage mit Satzungsbeschluss nach §10(1)BauGB | XX.XX.2022            |
| Bekanntmachung – Inkrafttreten Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften im Bregtalkurier am   | XX.XX.2022            |

Ausfertigungsvermerk: Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes „Kussenhof-6.Änderung“ mit den zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Furtwangen wird bestätigt.

Furtwangen im Schwarzwald,

Josef Herdner  
Bürgermeister