



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2023/474

Datum : 03.01.2023

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Lageplan/Deckblatt
Schriftlicher Teil/Bebauungsvorschriften
Begründung
Satzung
Abwägungssynopse

Thema:

Bebauungsplan "Kussenhof-6.Änderung" mit örtl.
Bauvorschriften, Abwägung u.
Satzungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 31.01.2023

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Kussenhof-6.Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander werden die in der beigefügten Synopse vorgeschlagenen Beschlussvorschläge der Offenlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Kussenhof-6.Änderung“, bestehend aus zeichnerischem Teil Lageplan/Deckblatt, dem schriftlichen Teil und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 31.01.2023 wird gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.01.2023 werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO ebenfalls als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates ist gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Bregtalkurier ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Nachdem der Gemeinderat der Stadt Furtwangen am 08.11.2022 das Bebauungsplanverfahren „Kussenhof-6.Änderung“ mit dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss eingeleitet hatte, konnte das weitere Verfahren durch die Verwaltung abgewickelt werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sollen zum einen die für einen Großteil des Plangebietes geltenden Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Kussenhof-2.Änderung“, rechtsverbindlich seit 05.12.1969, geändert werden. Die textlichen Änderungen dienen im Wesentlichen der besseren Ausnutzung der Dachgeschosse und sollen den Einbau von Dachgauben und Zwerchgiebel, sowie Dachgeschosswohnungen grundsätzlich ermöglichen. Gerade auch im Hinblick auf zukünftige energetische Wohnraumsanierungen, sollen geringfügige städtebaulich vertretbare Weiterentwicklungen der Bestandsgebäude ermöglicht werden.

Durch die zeichnerischen Änderungen im Lageplan/Deckblatt sollen die Baugrenzen und Bauweise punktuell an den vorhandenen Bestand angepasst werden. Ferner soll eine vorhandene Grünfläche rechtlich in Ihrem Bestand gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan „Kussenhof-6.Änderung“ wird auch das Ziel verfolgt, eine dem aktuellen Recht entsprechende Beurteilungsgrundlage für zukünftige Neubauvorhaben im Sinne der Innenentwicklung, sowie für Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu schaffen.

Im Rahmen der Offenlage wurden fristgerecht 12 Stellungnahmen eingereicht. Die Forstbehörde des Landkreises Schwarzwald-Baar hat sich aufgrund des erforderlichen Waldabstandes gegen die Aktivierung der im Bereich des Straßenzuges „zur Langeck“ liegenden städtischen Baulücke ausgesprochen. Teile des Fichtenbestandes sind zwar aktuell nicht mehr vorhanden, die angrenzende Fläche ist jedoch weiterhin als Waldfläche ausgewiesen. Die Beantragung einer Waldumwandlungserklärung mit Bereitstellung entsprechender Tauschflächen stehen aus Sicht der Verwaltung in keinem Verhältnis zur Schaffung des geplanten Bauplatzes. Aus Sicht der Forstbehörde beim Landratsamt wäre jedoch eine Bebauung einer Teilfläche mit einer Nebenanlage/Garage vorstellbar. Entsprechendes wurde im zeichnerischen Teil angepasst.

Der Wortlaut der einzelnen, fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen kann der beigefügten Synopse entnommen werden. Die Verwaltung empfiehlt die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Beschlussvorschlägen in der beigefügten Synopse abzuwägen und im Anschluss den Bebauungsplan „Kussenhof-6.Änderung“ und die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung zu beschließen. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB automatisch in Kraft.

Stand der Vorberatungen

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der GR-Sitzung am 08.11.2022 gefasst.

Kosten und Finanzierung

Die Erstellung der Bebauungsplanunterlagen und die Abwicklung des Verfahrens erfolgt durch das Amt für Planen-Bauen-Technik. Fremdkosten werden nicht erwartet.