

## STADT FURTWANGEN

## Schwarzwald-Baar-Kreis

B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan "Neukirch - Sommerberg"

1. Planungsabsichten - Allgemeines

Der Stadtteil Neukirch, der unterm 07.12.1977 nach dem Kurortegesetz als "Luftkurort" staatlich anerkannt wurde, ist innerhalb der Gesamtstadt Furtwangen vorrangig für den Ausbau als Fremdenverkehrsort vorgesehen. Zur Entwicklung des Fremdenverkehrs und zur gleichzeitigen Schaffung von Wohnflächen ist das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene und zu einem wesentlichen Teil bereits bebaute Gebiet erforderlich.

Die in dem Planungsbereich liegenden Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum; lediglich das Grundstück Flst. Nr. 33/48 ist Eigentum der Römisch Katholischen Kirche des Landes Baden in Freiburg i. Br.

2. Anlaß der Planaufstellung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich - wie bereits erwähnt - um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet und um eine Weiterentwicklung bzw. Neufassung des bisherigen Bebauungsplanes "Neukirch-Sommerberg" vom 28.03.1972. Letztere Fassung des Bebauungsplanes ist mit Erlaß Nr. 13/24/0214 vom 01.12.1972 vom Regierungspräsidium Südbaden gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes zwar genehmigt worden, jedoch unter Ausschluß einzelner Grundstücke und mit erheblichen Auflagen. Mangels Erfüllung dieser Auflagen und einer öffentlichen Bekanntmachung der Teilgenehmigung ist dieser Bebauungsplan im Sinne des § 12 BBauG bis heute nicht rechtsverbindlich geworden. Die jetzt vor-

liegende überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes berücksichtigt die ergangenen Auflagen und die seinerzeit nicht genehmigten Teile und ist gleichzeitig auf die neuesten Planungsabsichten, insbesondere im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 294 und 296, fortgeschrieben.

### 3. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich des alten Ortskernes. Es erstreckt sich über einen Osthang, der z. T. eine erhebliche Neigung aufweist. Die östliche Begrenzung bildet die B 500, im Westen teils der alte Ortskern, teils die Landesstraße 127 a, im Norden die Flurstücke Nr. 48 und 81/4, im Süden das Flurstück Nr. 20 sowie die bestehende Bebauung.

### 4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist in dem seit dem 29.06.1978 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen/Gütenbach erfaßt und hieraus entwickelt. Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße Flst. Nr. 286 (Schwarzwaldstraße) ist lediglich eine Wohnbebauung vorgesehen, um die vorhandene Erschließung auszunutzen und eine ordnungsgemäße Abrechnung bezüglich der Erschließungskosten vornehmen zu können. Im Hinblick auf die Eintragung im Flächennutzungsplan wurde die Restfläche des Grundstücks Flst. Nr. 33/48 zunächst als landwirtschaftliche Fläche e<sup>11</sup> belassen mit dem Hinweis, daß auch hier eine spätere bauliche Nutzung vorgesehen ist (nach Änderung des Flächennutzungsplanes). Zur Vorbereitung der Bebauung wurde im östlichen Teil parallel zur B 500 eine öffentliche Grünfläche, die entsprechend den Bebauungsvorschriften überwiegend mit heimischem Laubgehölz zu bepflanzen ist, vorgesehen.

### 5. Planung

Der vorliegende Bebauungsplan ist in seinem räumlichen Geltungsbereich identisch mit dem bisherigen Bebauungsplan "Neukirch-

Sommerberg" vom 28.03.1972, der wegen den in Ziff. 2 erwähnten Gründen nicht rechtsverbindlich geworden ist. Die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen sowie die in der Zwischenzeit z. T. aufgetretenen neuen Planungsabsichten sind in der überarbeiteten Fassung berücksichtigt. Formell wird das frühere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgesetzt und zum Abschluß gebracht; auf die Übergangsbestimmungen des Bundesbaugesetzes wird Bezug genommen.

## 6. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Hierbei wird dem bereits vorhandenen Charakter des Baugebietes entsprochen und die Weiterentwicklung ermöglicht.

Von den nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung in einem WA-Gebiet möglichen Ausnahmen wurden im Hinblick auf die Zweckbestimmung dieses Baugebietes

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (z. B. Gaststätten),
- c) Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke

allgemein zugelassen. Die gemäß § 4 BauNVO weiter möglichen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) sind dagegen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. auch als Ausnahmen nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den zulässigen Nutzungswerten (Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen) liegen im Rahmen des § 17 BauNVO und sind im zeichnerischen Teil entsprechend ausgewiesen.

## 7. Bauweise

Als Bauweise wurde die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei bei den Flurstücken Nr. 294 und 296 zusätz-

lich die Bauart - Terrassenhaus - festgesetzt ist.

## 8. Öffentliche Grünflächen

Das Baugebiet enthält an verschiedenen Stellen öffentliche bzw. Verkehrsgrünflächen. Diese dienen der Durchlüftung und Auflockerung des Gebietes. In einem Teilbereich (Flurstück Nr. 263) ist ein dem Baugebiet dienender öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen, der bereits erstellt ist.

Die Grünfläche unterhalb der B 500 dient zusätzlich, wie bereits erwähnt, der Vorbereitung der später vorgesehenen Bebauung der anschließenden landwirtschaftlichen Fläche auf Grundstück Flst. Nr. 33/48.

Mit der weiter vorgesehenen lockeren Bepflanzung der Verkehrsgrünfläche (V) soll eine gewisse Abschirmung der Bundesstraße gegenüber dem künftigen Baugebiet "Hinterm Wald" erreicht werden.

## 9. Städtebauliche Gestaltung

Die Städtebauliche Ordnung des Gebietes ist zum großen Teil durch den vorhandenen Bestand gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so abgestimmt, daß der Charakter der Bebauung erhalten bleibt. Die beiden Terrassenhäuser auf Flst. Nr. 294 und 296 fügen sich aufgrund des vorgesehenen Standorts (kurze Mulde und Steilhang zur B 500) gut der Topografie an.

## 10. Verkehr

### a) Äußere Erschließung:

Der Anschluß des Baugebietes an das qualifizierte Straßennetz erfolgt über die Schwarzwaldstraße (Flst. Nr. 286 u.a.) im Osten an die B 500 und im Westen an die L 127 a.

### b) Innere Erschließung:

Diese erfolgt durch die bereits erwähnte Schwarzwaldstraße, den Sonnentauweg, die Kandelblick-Straße, die Straße Am Sollenwald sowie die Fußwege Flst. Nr. 262 und 295. Die Straßen enden teilweise in Wendeplatten und sind zum Teil bereits ausgebaut.

## 11. Ruhender Verkehr

Die bestehenden Garagen sind in die Planung aufgenommen, für neue Gebäude sind solche jeweils auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Für die beiden Terrassenhäuser (Flst. Nr. 294 und 296) sind Tiefgaragen festgesetzt. Die Notwendigkeit der Festsetzung der Garagen- und Stellplatzflächen ergibt sich aus der schwierigen Topografie des Baugebietes.

## 12. Ver- und Entsorgung

### a) Wasserversorgung:

Das Gebiet ist durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung des Stadtteils Neukirch versorgt.

### b) Abwasser:

Das Gebiet ist über das zum Großteil schon bestehende öffentliche Kanalnetz (Trennsystem) an die ebenfalls bestehende Zentral-Kläranlage des Stadtteiles Neukirch angeschlossen.

### c) Elektroversorgung:

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über das Versorgungsnetz der Badenwerk AG.

## 13. Folgeeinrichtungen

Da das Baugebiet zum wesentlichen Teil bereits bebaut und auch erschlossen ist, ist eine detaillierte Untersuchung bezüglich etwaiger weiterer Folgeeinrichtungen in diesem Falle nicht erforderlich.

## 14. Städtebauliche Daten

### a) Flächengliederung:

Größe des Planungsgebietes	=	9,1 ha	=	100 %
hiervon				
öffentliche bzw. Verkehrsgrünfläche	=	1,2 ha	=	13 %

Straßenfläche	= 1,8 ha = 20 %
a) Bundesstraße 500	= 1,0 ha = 11 %
b) Gemeindestraßen und Wege	= 1,2 ha = 13 %
landwirtschaftliche Fläche (zur späteren Bebauung vorgesehen)	= 3,9 ha = 43 %
private Bau- und Grünflächen	
b) ausgewiesene Bebauung:	
38 Ein- und Zweifamilienhäuser mit	ca. 76 Wohneinheiten
2 sonstige Gebäude mit	ca. 4 Wohneinheiten
2 Terrassenhäuser mit	ca. 54 Wohneinheiten
zusammen	<u>ca. 134 Wohneinheiten</u>

15. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten  
(überschlägig ermittelt)

Straßenbau mit Gehwegen	ca. 863.000,-- DM
Kanalisation	ca. 185.700,-- DM
Wasserversorgung	ca. 207.500,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 60.000,-- DM
	<u>ca. 1.316.200,-- DM</u>

Die Bereitstellung der erforderlichen restlichen Mittel zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Vermögenshaushalt der Stadt kann erwartet werden. Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz und die sonstigen Anliegerbeiträge nach Landesrecht werden aufgrund der jeweiligen Satzungen der Stadt Furtwangen erhoben.

16. Beabsichtigte Maßnahmen

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

Furtwangen, den 03. Juni 1980

Der Gemeinderat:



*[Handwritten signature]*  
Herb, Bürgermeister