

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Wanne I - Lochbauernhof - Hofbauernhof" der Stadt Furtwangen

I. Allgemeines:

Abgesehen von einem kleinen Mischgebiet im Bereich einer vorAufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Schreinerei, ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs, und zwar zwischen der Straße A und D, sind 3 größere Grundstücke (Lgb. Nr. 194, 195 und 196) für eine Terrassenhausbebauung ausgewiesen. Trotz laufender Bemühungen der Stadt als Grundstückseigentümer war es bisher nicht möglich, diese Grundstücke einer Bebauung zuzuführen, u.a. auch wegen der nicht unerheblich höheren Kosten für Terrassenhäuser. Ein nunmehr aufgetretener Interessent ist bereit, die Grundstücke schlüsselfertig zu bebauen unter der Voraussetzung, daß anstelle der Terrassenhäuser Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser zugelassen sind.

II. Inhalt der Änderung:

Aufgrund dieser Bauabsichten werden anstelle der eingepflanzten Terrassenhäuser durch die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich nunmehr eingeschossige Reihenhäuser bzw. Hausgruppen in offener Bauweise vorgesehen. Gleichzeitig werden die Baugrenzen entsprechend geändert und eine Dachneigung von 12° (anstelle $0 - 5^{\circ}$) zugelassen. Die Zahl der Vollgeschosse (zwingend), die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl bleibt unverändert.

Die Grundstücke haben Südhanglege. Durch die nunmehr vorgesehene Bebauung ist die Besonnung als optimal anzusehen. Ferner entfallen die bisher zwischen der Straße A und D eingepflanzten Privatwege. Alle Gebäude haben nunmehr einen unmittelbaren Zugang zur öffentlichen Straße. Dieser kurze

Zugang ist bei den hier im Winter herrschenden Schneeverhältnissen besonders hoch einzuschätzen. Die vorgesehene Bebauung bietet auch eine bessere Nutzung der vorhandenen Grundstücksflächen. Anstelle der vorher möglichen 10 Wohngebäude können jetzt 14 Gebäude erstellt werden. Die Dachneigung von 12° wurde wegen der vorgesehenen Innenraumgestaltung gewählt. Durch diese flachgeneigten Dächer soll auch eine Sichtbehinderung vermieden werden.

III. Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke Lgb. Nr. 194, 195 und 196 sind Eigentum der Stadt Furtwangen, desgleichen die östlich vom Änderungsgebiet liegenden Grundstücke (zwischen den Straßen A und D). Von den Eigentümern der nördlich an der Straße D gelegenen Grundstücke (Lgb. Nr. 184, 185, 186 und 187) wird die Zustimmung zur Änderung eingeholt.

IV. Erschließung und Kosten

Bezüglich der Erschließung (Straßen, Be- und Entwässerung) treten keine Änderungen ein; insbesondere entstehen für die Stadt durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten.

Furtwangen, den 13. Jan. 1976 Der Gemeinderat



Frank
Frank, Bürgermeister