

S A T Z U N G

zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen im Bereich „Bühl“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wittendorf (Abrundungssatzung)

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und i. V. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 20. Juli 1999 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Außenbereichsflächen im Bereich „Bühl“ werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wittendorf einbezogen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der einzubeziehenden Außenbereichsflächen sind im Lageplan vom 04.04.1997 / 17.06.1997 / 07.01.1999 / 20.07.1999 dargestellt.

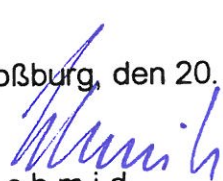
§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Lageplan vom 04.04.1997 / 17.06.1997 / 07.01.1999 / 20.07.1999 ist Bestandteil dieser Satzung. Zu dieser Satzung gehört außerdem die Begründung vom 20. Juli 1999.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Loßburg, den 20. Juli 1999


Schmid
Bürgermeister



**Begründung
zur Abrundungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch
für den Bereich „Bühl“ auf Gemarkung Wittendorf
Az: 621.41**

1. Vorbemerkung, Planungsvorgaben

- 1.1** Talseits, das heißt südlich der Leinstetter Straße liegt zwischen den bebauten Grundstücken Leinstetter Straße 28 (Flurstück 1045/2) und Leinstetter Straße 36 (Flurstück 1030/1) das unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flurstück 1035. Auf Grund der Länge des Grundstückes und des mit ca. 145 m großen Abstandes zwischen den vorgenannten Gebäuden, kann es nicht mehr als Baulücke nach § 34 Baugesetzbuch angesehen werden. Eine Bebauung ohne Planungsvorgabe seitens der Gemeinde scheidet daher aus.
- 1.2** Eine weitere Bebauung des Flurstück 1030/1 bietet sich auf Grund der umgebenden Bebauung und der teilweise vorhandenen sowie problemlos zu ergänzenden Erschließung an – sowohl nordwestlich, als auch südöstlich des Gebäudes Leinstetter Straße 36.
- 1.3** Bergseits, das heißt nördlich der Leinstetter Straße, hat der frühere Eigentümer des Flurstückes 156/3 im Jahre 1982 die Baugenehmigung zur Erstellung eines Wohnhauses mit Garage neben dem Gebäude Leinstetter Straße 27 (jetzt Flurstück 156/4) erhalten. Die Erschließung war mit einer direkten Zufahrt zur Kreisstraße 4756 geplant; sie hätte also innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze gelegen. Dieses Bauvorhaben wurde seinerzeit nicht realisiert. Zwischenzeitlich ist durch einen Generationswechsel das Flurstück 156/3 nicht nur aufgeteilt worden, sondern es ist gleichzeitig eine Eigentumsänderung eingetreten.
- 1.4** Der gültige Flächennutzungsplan 1972 weist den alten Ortskern Wittendorf – berg- und talseits der Leinstetter Straße – (Kreisstraße 4756) als Mischbaufläche aus. Richtung Leinstetten endet die Baufläche mit den Grundstücken Leinstetter Straße 27 und 28. Die ortsauwärts folgenden Gebäude Leinstetter Straße 35, 36, 37, 38 und 40 sind im Flächennutzungsplan als Bestand innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche dargestellt. Der zweite Vorentwurf zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1996 beinhaltet das durch diese Abrundungssatzung geplante Baugebiet „Bühl“ ebenfalls als Mischbaufläche. Auf Grund der umgebenden Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Bereiche wird diese Nutzungsart gewählt.

Mit dem ersten Vorentwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

wurden die Träger öffentlicher Belange bereits im Jahre 1993 frühzeitig beteiligt. Im damaligen Vorentwurf war das Baugebiet „Bühl“ allerdings noch nicht enthalten.

Auf Grund der großen Nachfrage nach Wohnbauplätzen war die Gemeinde in den letzten Jahren gezwungen, nicht nur im Mutterort Loßburg, sondern auch in den Ortschaften Lombach, Schömberg, Sterneck und Wittendorf, die sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan und darüber hinaus ergebenden Möglichkeiten zur Erschließung von Wohnbauflächen auszuschöpfen, mit der Folge, daß das Verfahren zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes abgestoppt werden mußte. Hinzu kam Ende 1997 die Absicht der Firma Arburg, ihre Fabrikationsräume zu erweitern. Die Sicherung der vorhandenen und die Schaffung neuer Arbeitsplätze hatte neben der Erschließung neuer Wohnbauflächen für die Gemeinde bis heute absolute Priorität.

2. Ziele und Zwecke

- 2.1** Die Gemeinde will mit der Abrundungssatzung einzelne Außenbereichsflächen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 Baugesetzbuch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entlang der Leinstetter Straße einbeziehen. Die Bebauung der einzubeziehenden Flächen wird durch die umgebende Bebauung geprägt.
- 2.2** Im einzelnen werden folgende Flurstücke einbezogen:
 - 2.2.1** Unterhalb der Leinstetter Straße die Parzell-Nummern 1034, 1035 und 1030/1 (Leinstetter Straße 36), 1022/2 (Leinstetter Straße 38) sowie Teilflächen des Flurstückes 1022/1 (Leinstetter Straße 40) und des Feldweges Parzelle Nr. 1029.
 - 2.2.2** Oberhalb der Leinstetter Straße die Parzell-Nummern 156/3 (Leinstetter Straße 27), 156/4, 945 (Leinstetter Straße 35) und 945/1 (Leinstetter Straße 37) sowie Teilflächen der Kreisstraße 4756 (Flurstück 1047), des Ortsweges Parzelle Nr. 944 (Hennenbergweg) sowie des Gehweges Parzelle Nr. 1047/5.
- 2.3** Um eine geordnete und im Hinblick auf die Größe der Baugrundstücke eine auf den Bedarf und die Möglichkeiten der künftigen Bauherren ausgerichtete Bebauung zu erreichen, ist es notwendig, in der Abrundungssatzung folgende Punkte zu regeln bzw. vorzugeben:
 - 2.3.1** Das Flurstück 1034 unterhalb der Leinstetter Straße wird in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, wobei im mittleren Bereich nur ein kleiner Teil als Bauland festgesetzt wird.

Nur so ist es möglich, das direkt an der Kreisstraße 4756 gelegene Flurstück 1035 baulich optimal zu nutzen. Der größte Teil des Flurstückes 1034 wird – wie im Lageplan vom 04.04.1997/ 17.06.1997 / 07.01.1999 / 20.07.1999 dargestellt- als private Grünfläche festgesetzt, nach Absprache mit den Grundstückseigentümern aufgeteilt und den einzelnen Bauplätzen zugeschlagen. Damit soll gleichzeitig die Landschaft geschont und ein weiterer baulicher Eingriff in die Natur vermieden werden. Dies wird dadurch erreicht, daß nicht nur die überbaubaren, sondern auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Lageplan dargestellt werden.

2.3.2 Der untere, das heißt, südliche Teil des Flurstückes 1030/1 (Leinstetter Straße 36) wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Eine Aufteilung der Grünfläche auf die davor liegenden Baugrundstücke unterbleibt, weil es sich um ein Grundstück und damit auch nur um einen Eigentümer handelt.

2.3.3 Oberhalb, das heißt, nördlich der Leinstetter Straße, wird die Lage der beiden Baufenster auf dem Flurstück 156/4 an der westlich davon liegenden Bebauung ausgerichtet. Gleichzeitig werden mit dem von der Leinstetter Straße Richtung Norden ansteigenden Hang die topographischen Verhältnisse berücksichtigt.

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche im nördlichen Teil des Flurstückes wird ein stärkerer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden. Eine Aufteilung der Grünfläche auf die beiden Bauplätze kann aus den gleichen Gründen wie bei Ziffer 2.3.2 unterbleiben.

2.3.4 Soweit die Garagen direkt von der Kreisstraße angefahren werden können, werden sie 5 m von dieser zurückgesetzt. Damit ist gewährleistet, daß der gesetzlich vorgeschriebene Stauraum eingehalten wird. Nachdem die Garagen auch innerhalb der Baufenster für Wohngebäude erstellt werden können, wird mit den Baugrenzen für die Neubebauung zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten.

2.3.5 In Anlehnung an das vorhandene Gelände und mit Rücksicht auf die Landschaft wird die Hauptfirstrichtung parallel zur Kreisstraße vorgegeben.

2.3.6 Das künftige Baugebiet soll mit Rücksicht auf die umgebende Landschaft wegen der Fernwirkung und auf Grund der umgebenden Bebauung in offener Bauweise bebaut werden.

2.3.7 Um eine städtebaulich vertretbare Einpassung der Neubebauung in die an der Leinstetter Straße vorhandene Altbebauung zu erreichen, wird die Dachneigung mit einem Spielraum zwischen 38° und 43° vorgeschrieben.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Um die Eingriffe in die Natur zu minimieren, wurden, wie unter Ziffer 2.3.1, 2.3.2 und 2.3.3 bereits erwähnt, sowohl entlang der südlichen Satzungsbegrenzung, als auch im nördlichen Bereich, private Grünflächen festgesetzt.

Als weitere Minderungsmaßnahme wird durch die Darstellung im Lageplan vom 04.04.1997 / 17.06.1997 / 07.01.1999 / 20.07.1999 der Erhalt der Hecken entlang der südlich gelegenen Grünfläche garantiert.

Es ist zudem angestrebt, in den Baugenehmigungen entsprechende Pflanzgebote, bezogen auf die jeweilige Bauplatzgröße, zu erlassen, um die Gebäude in die Landschaft einzubinden.

Die Verwaltung ist sich im klaren darüber, daß durch die o.g. Maßnahmen kein 100 % - er Ausgleich geschaffen, aber doch eine Minderung des Eingriffs erreicht werden kann. Diese eingeschränkte Lösung kann so auch vom Gemeinderat mitgetragen werden.

Weitere Grundstücke innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden für Ausgleichsmaßnahmen nicht herangezogen.

4. Maßnahmen zur Realisierung / Erschließung

4.1 Seitens der Gemeinde sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Vermessung und Vermarktung der künftigen Bauplätze ist Sache der Grundstückseigentümer bzw. Bauherren.

4.2 Für die verkehrsmäßige Erschließung der künftigen Bauflächen sind keine kommunalen Maßnahmen notwendig. Die zu bebauenden Flächen sind von der Kreisstraße erreichbar. Zusätzliche Zufahrten bzw. Verbesserungen an bestehenden Erschließungseinrichtungen sind von den Bauherren auf deren Kosten herzustellen.

4.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

4.3.1 Wittendorf ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, ist kanalisiert und verfügt über eine eigene öffentliche Kläranlage. Im Zusammenhang mit der Erneuerung des öffentlichen Kanals von der Leinstetter Straße zur Kläranlage wurde ein Anschluß für die künftigen Bauplätze unterhalb der Leinstetter Straße hergestellt. Die einzelnen Hausanschlußleitungen werden in der Abrundungssatzung über Leitungsrechte abgesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

.../5

- 4.3.2** Die beiden Baugrundstücke oberhalb der Leinstetter Straße können in den vorhandenen Kanal in der Kreisstraße entwässert werden. Trotzdem wird dafür vorsorglich auf den Flurstücken 1034 und 1035 unterhalb der Leinstetter Straße ein Leitungsrecht in die Abrundungssatzung aufgenommen.
- 4.3.3** Die Versorgung der künftigen Bauplätze mit Trink- und Löschwasser ist über eine in der Leinstetter Straße vorhandene Versorgungsleitung gesichert.
- 4.3.4** Die Hausanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind von den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren auf deren Kosten herzustellen.
- 4.4** Der Gehweg talseitig der Leinstetter Straße endet momentan beim Gebäude Leinstetter Straße 28. Auf Grund der künftigen Bebauung wird früher oder später eine Verlängerung des Gehweges bis zum Gebäude Leinstetter Straße 40 notwendig sein. Der geplante Gehweg ist in der Abrundungssatzung dargestellt. Er kann auf öffentlicher Fläche realisiert werden, das heißt, private Grundstücksflächen sind dafür nicht erforderlich. Die Kosten des Gehweges werden über Erschließungsbeiträge finanziert.
- 4.5** Bergseits der Leinstetter Straße ist bis zum Ortsende bereits ein Gehweg vorhanden. Dort sind daher seitens der Gemeinde keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
- 4.6** Wittendorf ist sowohl an das Stromnetz der EVS, als auch an das Erdgasnetz und das Telefonnetz der Telekom angeschlossen. Bei Neuinstallationen haben sich die Bauherren direkt an das jeweilige Versorgungsunternehmen zu wenden.
- 4.7** Der auf dem Flurstück 156/4 befindliche Wasserbehälter über den der Friedhof mit Wasser versorgt wird, ist bei der Bebauung der Grundstücke zu erhalten. Dessen Lage ist im Lageplan zur Abrundungssatzung dargestellt.

5. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

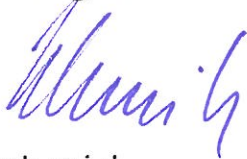
Die Bebauung der künftigen Bauflächen beurteilt sich unter Berücksichtigung der im Lageplan zur Abrundungssatzung enthaltenen Festsetzungen nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch, das heißt, künftige Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Begründung zur Abrundungssatzung
„Bühl“ auf Gemarkung Wittendorf

- 6 -

Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft bzw. werden in diesem Zusammenhang entsprechende Auflagen gemacht. Auf den Erlass weitergehender planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen als Bestand dieser Satzung wird daher verzichtet.

Loßburg, den 20. Juli 1999



Schmid
Bürgermeister

