

Gemeinde L o ß b u r g

Landkreis Freudenstadt

S a t z u n g

über den

Bebauungsplan "A u c h t w e i d e II" auf Gemarkung Loßburg

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949), der §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351), zuletzt geändert am 12. Februar 1980 (Ges. Bl. S. 116), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (Ges. Bl. S. 577) hat der Gemeinderat am 17. Januar 1984 den Bebauungsplan "Auchtweide II" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 17.12.1982, mit der blauen Änderung vom 11.2.1983 und den grünen Änderungen vom 27.4.1983 (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan vom 17.12.1982, mit den blauen und grünen Änderungen vom 11.2.1983 und 27.4.1983 sowie den textlichen Festsetzungen;
2. der Begründung vom 17.12.1982.

§ 3 Aufhebung bestehender Bauvorschriften

Durch diesen Bebauungsplan werden folgende bestehende Bauvorschriften aufgehoben:

1. Der Geltungsbereich des am 9.1.1970 genehmigten Bebauungsplanes "Auchtweide I" an der östlichen Grenze des Grundstückes Bahnhofweg 12;
2. die östlich des Bahnhofweges und des Lindenweges verlaufende Baulinie vom 26.9.1934, vom Grundstück Bahnhofweg 12 (alt: Gebäude Nr. 98) bis einschließlich Flurstück Nr. 1051.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. von § 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund den von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 17. Januar 1984



Schmid

S c h m i d
Bürgermeister

Bebauungsplan "Auchtweide II"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

INHALT	BLATT
ÜBERSICHTSPLAN	3
ZIELE UND ZWECKE	4
ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
- Landesentwicklungsplan	4
- Regionalplan	4
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT	4
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	
- Wasserversorgung	6
- Entwässerung	6
- Stromversorgung	6
- Gemeinschaftsantenne	6
BODENORDNUNG	6
KOSTEN	6
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
- Lage	7
- Topographie	7
- Größe	7
- Art der baulichen Nutzung	7
- Maß der baulichen Nutzung	7
- Nebenanlagen	7
- Bauweise und Firstrichtung	7
- Flächenverteilung	7
- Wohneinheiten	8
- Wohnungsdichte	8
- Einwohner	8
- Bruttowohndichte	8
- Nettowohndichte	8
- Erdgeschoßfußbodenhöhe	8
- Gebäudehöhe	9
- Friedhof	10
- Fließender Verkehr	11
- Ruhender Verkehr	11
- Fußgänger	11
- Spielflächen	11
*	

Bebauungsplan "Auchtweide II"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

Bearbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes:

zuständiger Geschäftsführer: Wolfram Kaltenbacher

Projektleiter: Gerhard Stöckle

Mitarbeiter: Erich Mamber
Carola Schleidt

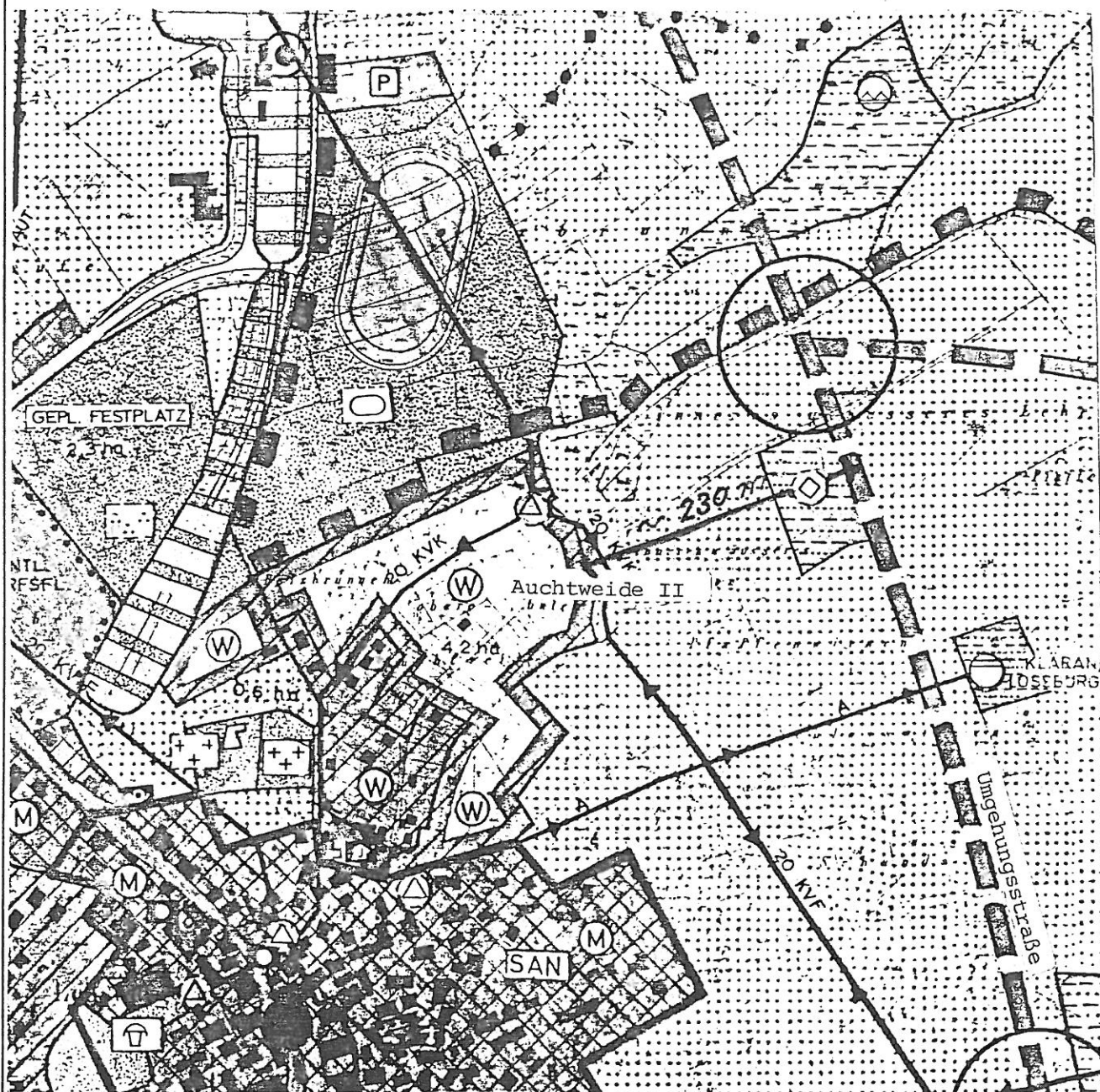
Bebauungsplan "Auchtweide II" ... in Loßburg, Kreis Freudenstadt	Begründung
Um den Zielen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes gerecht zu werden und um den Eigenbedarf an Wohnungen zu decken, ist die Gemeinde Loßburg gezwungen, weitere Wohngebiete zu erschließen. Dabei muß berücksichtigt werden, daß durch den Ausbau der vorhandenen Industrie die Nachfrage nach Wohnungen weiter steigt. Obwohl die Gemeinde Loßburg bereits vor vielen Jahren dazu übergegangen ist, Bauplätze nur an Einheimische bzw. nur an solche Auswärtige, die hier berufstätig sind, zu verkaufen, ist die Nachfrage nach Bauplätzen unvermindert hoch; mit ein Grund dafür dürfte auch der hohe Freizeitwert der Gemeinde sein. In den letzten Jahren konnte man feststellen, daß die Gemeinde Loßburg zu einem beliebten Wohnort für die Bevölkerung aus dem Raum Freudenstadt geworden ist. Der Gemeinderat Loßburg hat deshalb am 21.12.1976 beschlossen, für das Gebiet "Auchtweide II" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluß wurde am 13.05.1977 im Amtsblatt der Gemeinde Loßburg bekanntgemacht. Das Gebiet "Auchtweide II" ist die Fortsetzung des Baugebietes "Auchtweide I", für das im Jahre 1969 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Loßburg an der Entwicklungsachse Gaggenau/Gernsbach-Freudenstadt-Alpirsbach-Haslach-Hausach. Der Regionalplan (genehmigt am 15.02.1980) weist Loßburg an der Entwicklungsachse Baiersbronn-Freudenstadt-Loßburg-Alpirsbach als Kleinzentrum aus. Loßburg gehört zum Mittelbereich Freudenstadt. Loßburg ist eine Fremdenverkehrsgemeinde mit erheblichem Industriebestand. Der Regionalplan sieht einen Ausbau als Industriestandort und eine Erweiterung des Fremdenverkehrs sowie eine verstärkte Siedlungsentwicklung vor. Die Gemeinde Loßburg mit den Teilorten Rodt, Lom bach, Schömberg, Sterneck, Vierundzwanzig-Höfe und Wittendorf hatte am 30.09.1982 5552 Einwohner, Loßburg mit dem Ortsteil Rodt 2904 Einwohner. Die Gemeinde Loßburg bildet mit der Gemeinde Betzweiler-Wäldle eine Verwaltungsgemeinschaft. Loßburg gehört zum Landkreis Freudenstadt und zur Region Nordschwarzwald.	ZIELE UND ZWECKE ÜBERGEORDNETE PLANUNG - Landesentwicklungsplan - Regionalplan VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

Bebauungsplan "Auchtweide II"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

Im wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt 1972, ist das Baugebiet als Wohngebiet ausgewiesen. Die geplante Umgehungsstraße (B 294) verläuft im Abstand von ca. 230 m zum Baugebiet. Nach dem Planungsstand des Straßenbauamtes Freudenstadt aus dem Jahr 1982 weicht die Trasse der B 294 vom Flächennutzungsplan ab, siehe dazu Lageplan.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan im M. 1 : 5000

Bebauungsplan "Auchtweide II"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert.

MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

- Wasserversorgung

Die Entwässerung des Baugebietes ist durch den Anschluß an die mechanisch-biologische Kläranlage des Zweckverbandes "Oberes Glattal" gewährleistet. Die Kapazität der Kläranlage ist auf die zusätzliche Belastung ausgelegt. Ein Vorentwurf zur Entwässerung der Baugrundstücke wurde gefertigt und berücksichtigt.

- Entwässerung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Versorgung wird durch die EVS-Freudenstadt zur Verfügung gestellt.

- Stromversorgung

Von der Gemeinde Loßburg wird eine Gemeinschaftsantenne erstellt. Jedes Grundstück erhält eine Anschlußmöglichkeit. Der Standort der Antenne wurde auf Flurstück 1031 ausgewiesen.

- Gemeinschaftsantenne

Die Gemeinde hat bereits mit den Eigentümern über freiwilligen Grenzausgleich bzw. über eine freiwillige Umlegung Gespräche geführt, dabei wurden mit den Grundstückseigentümern die im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücksgrenzen abgesprochen. Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind weitere bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

BODENORDNUNG

An Erschließungskosten einschließlich Mehrwertsteuer wurden überschlägig ermittelt (Stand Dezember 1982):

KOSTEN

o Wasserversorgung		
Hauptleitungen wurden verlegt für Hausanschlüsse	ca. DM	30.000
o Entwässerung		
Hauptleitungen wurden verlegt für Hausanschlüsse (öffentlicher Teil)	ca. DM	30.000
o Straßenbau mit Straßenbeleuchtung		
Straßenunterbau mit Straßenabläufen und Tragschicht ist ausgebaut, für den Restausbau	ca. DM	350.000
o Gemeinschaftsantenne	ca. DM	60.000

Summe (ohne Versetzen der Friedhofsmauer)	ca. DM	470.000
---	--------	---------

Die Finanzierung für die Wasserversorgung und Entwässerung ist durch die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz gesichert. Der Anteil der Gemeinde an

Bebauungsplan "Auchtweide II"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

den Erschließungskosten nach dem BBauG kann aus dem Haushalt finanziert werden. Die Gemeinschaftsantennenanlage wird auf die angeschlossenen Grundstücke umgelegt.

FESTSETZUNGEN DES
BEBAUUNGSPLANES

Das Baugebiet liegt nördlich des alten Ortskerns von Loßburg und ist von der Bundesstraße (B 294) über den Bahnhofweg oder über den Brunnenweg zu erreichen. Durch den Bebauungsplan für das Gebiet "Schlagwald" wird der Ausbau des Brunnenweges gesichert, der Bebauungsplan "Schlagwald" befindet sich zur Zeit in Bearbeitung.

- Lage

Von 665 m ü. NN im Westen (Lindenweg) fällt das Gelände auf 651 m ü. NN im Osten und hat damit ein durchschnittliches Gefälle von 11 %.

- Topographie

Das Baugebiet ist ca. 3,3 ha groß und weist außer den örtlichen Verkehrsflächen 36 (bebaute und geplante) Baugrundstücke aus.

- Größe

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Um den Anforderungen einer Fremdenverkehrsgemeinde gerecht zu werden, sind als Ausnahme Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

- Art der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Gebiet zwei Vollgeschosse mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

- Nebenanlagen

Im Gebiet sind die Gebäude in der offenen Bauweise als Einzelhäuser ausgewiesen. Die Baugrenzen sind relativ eng festgelegt, da die beabsichtigte gelockerte Überbauung eine gute Sicht und Besonnung gewährleisten soll. Mit aus diesem Grunde wurden die Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zwingend festgesetzt. Die teilweise festgelegten Firstrichtungen sollen eine gute Durchsicht zwischen den Baukörpern gewährleisten.

- Bauweise und First-
richtung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bruttobauland) mit 3,3 ha = 100,0 % gliedert sich in:

- Flächenverteilung

Verkehrsfläche	1)	ca. 43,0 a	=	13,0 %
Verkehrsgrünflächen		ca. 0,5 a	=	0,2 %
Nettobauland		ca. 286,5 a	=	86,8 %

1) wobei der Lindenweg nur einseitig angebaut wird.

Bebauungsplan "Auchtweide II"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

WA ₁	bestehende Bebauung	=	1	WE	- Wohnheiten
	geplante Bebauung	=	3	WE	
WA ₂	bestehende Bebauung	=	6	WE	
	geplante Bebauung	=	24	WE	
WA ₃	geplante Bebauung	=	18	WE	
WA ₄	geplante Bebauung	=	3	WE	
MI	bestehende Bebauung	=	2	WE	
	geplante Bebauung	=	2	WE	

Summe bestehende Bebauung	=	9	WE
Summe geplante Bebauung	=	50	WE

Summe	=	59	WE
-------	---	----	----

Bei 3,3 ha Bruttobauland und 59 WE ergibt sich eine Wohnungsdichte von 17,9 WE/ha. - Wohnungsdichte

Bei Zugrundelegung von 2,8 EW/WE ergeben sich 140 EW für die geplante Bebauung, für die gesamte Bebauung 165 EW. - Einwohner

Die Bruttowohndichte bei 3,3 ha Bruttobauland und 165 EW beträgt 50 EW/ha. - Bruttowohndichte

Die Nettowohndichte bei 2,86 ha Nettobauland und 165 EW beträgt 58 EW/ha. - Nettowohndichte

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) wurden als Obergrenzen festgelegt. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten soll vermieden werden, daß EFH von Gebäuden talwärts der Verkehrsflächen höher liegen als die Verkehrsfläche. Bei einigen Gebäuden wurde die Obergrenze durch Maßangaben über Normal-Null (NN) angegeben. - Erdgeschoßfußbodenhöhe

Bei Gebäuden bergwärts der Verkehrsflächen ist eine Festsetzung der EFH aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, da hier die talseitige Beschränkung der Gebäudehöhe (Textteil Nr. 1.14) ausreicht.

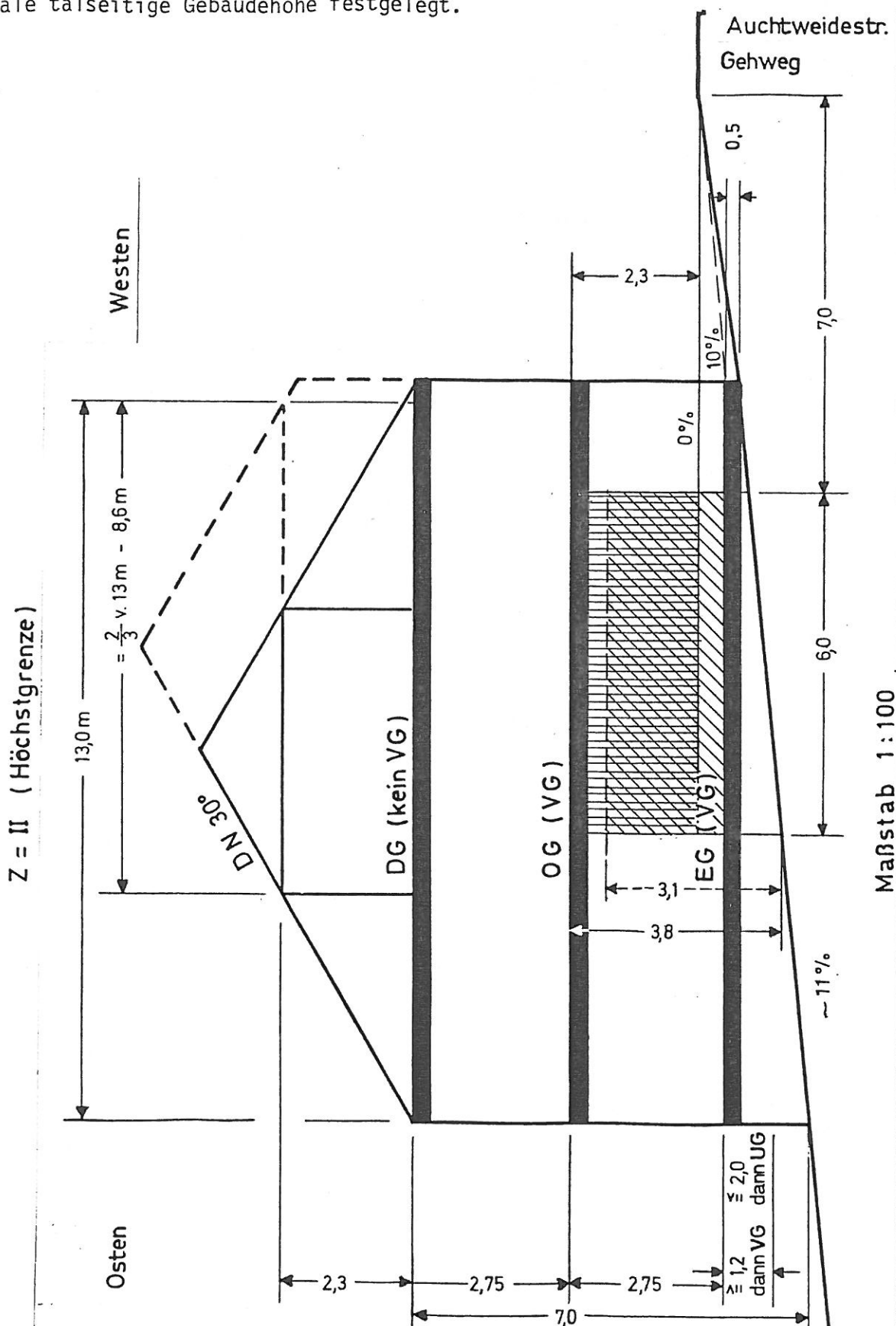
Die Entwässerung der Grundstücke ist aus dem Vorwurf zur Planung der Entwässerung ersichtlich.

Bebauungsplan "Auchtweide II"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

Um die Höhenentwicklung der Gebäude einem städte- - Gebäudehöhen
baulich vertretbaren Maß anzupassen, wurde eine
maximale talseitige Gebäudehöhe festgelegt.

Darstellung der talseitigen Gebäudehöhen (als Beispiel Flst. 1022)

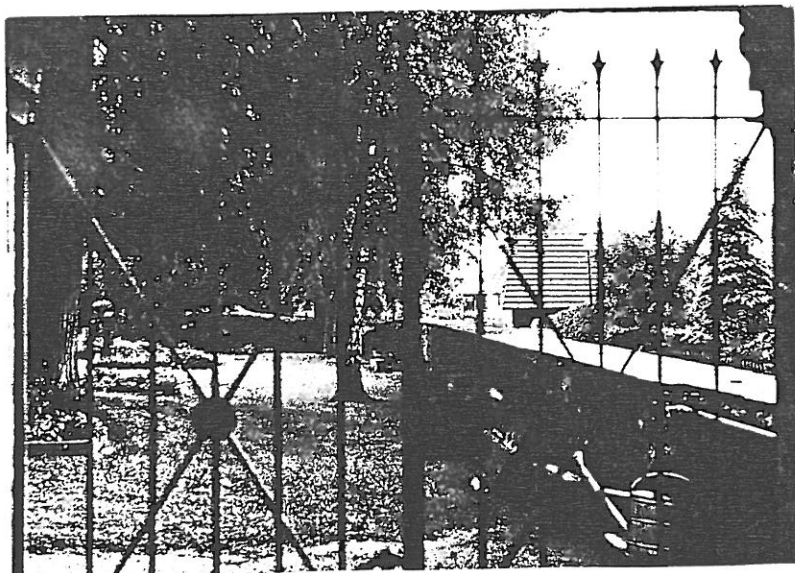


Bebauungsplan "Auchtweide II"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

Nach § 3 Abs. 1 des Bestattungsgesetzes sind von Gräberfeldern zu Gebäuden mindestens 25 m Abstand einzuhalten; Absatz 2 läßt hiervon jedoch Ausnahmen zu, wenn dies mit nachbarlichen Belangen vereinbar ist, Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen. Die bestehende Gräberreihe hat heute von bestehenden Gebäuden einen Abstand von ca. 17 m; für den Ausbau des Bahnhofsweges muß die Friedhofsmauer versetzt werden und eventuell eine oder zwei Grabreihen verlegt werden, dadurch würde sich der Abstand der Gebäude zu den Gräberfeldern vergrößern.

- Friedhof



Bebauungsplan "Auchtweide II"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann über den Bahnhofsweg, der in die B 294 einmündet sowie über die Straße "Auchtweide" abgewickelt werden. Der Lindenweg mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m dient auch als Zubringer zum künftigen Sportzentrum. Die Straße "Auchtweide" ist eine reine Anliegerstraße und wurde deshalb mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m ausgewiesen, diese Breite ist auch im anschließenden Bebauungsplan "Auchtweide I" vorgesehen.

- Fließender Verkehr

Für 36 Baugrundstücke sind 60 Garagen ausgewiesen, was bei 59 WE durchschnittlich 1,0 Garagen/WE entspricht. Stellplätze können zusätzlich eingerichtet werden.

- Ruhender Verkehr

Entlang den Fahrbahnen sind einseitige Gehwege mit einer Breite von 1,5 m ausgewiesen.

- Fußgänger

Beim künftigen Sportzentrum sind Spielflächen vorgesehen; auf eine Ausweisung von Spielflächen wurde deshalb im Baugebiet verzichtet.

- Spielflächen

Gefertigt:

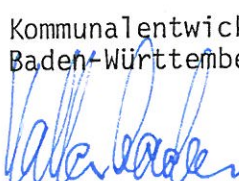
Aufgestellt:

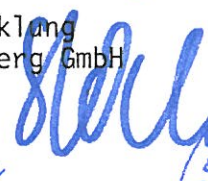
Stuttgart, den 17.12.1982

Loßburg, den 17.12.1982

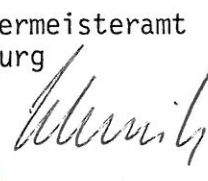
Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

Bürgermeisteramt
Loßburg


Kaltenbacher

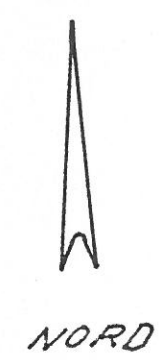
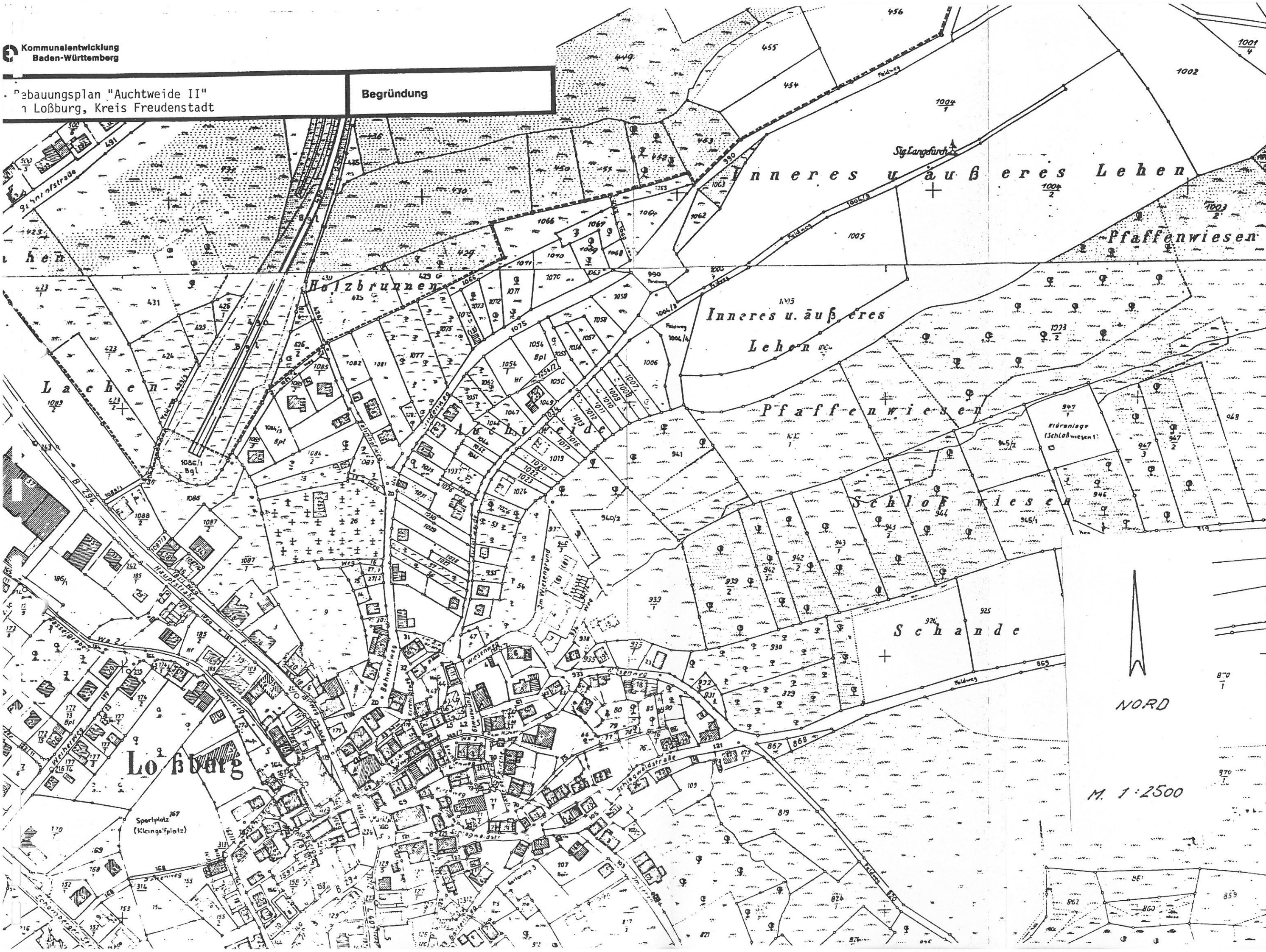

Stöckle




Schmid, Bürgermeister

Bebauungsplan "Auchtweide II"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung



M. 1:2500