

## **S a t z u n g**

der Gemeinde Loßburg über die 7. Änderung des Bebauungsplanes  
„Härten II“, Loßburg

---

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 20.07.1999 die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Härten II“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan - Änderung ergibt sich aus den Eintragungen im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 06. August 1998 (§ 2 Nr. 1).

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Deckblatt zum Bebauungsplan vom 06. August 1998 und dem Änderungsvermerk zum Deckblatt vom 06. August 1998 / 20. Juli 1999.
- (2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 13. Oktober 1998 / 20. Juli 1999.

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S. von § 74 der LBO handelt, wer auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB und den von § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt

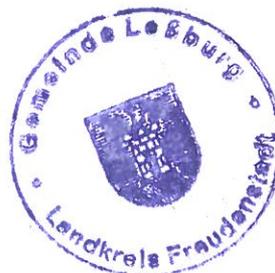
### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

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

Loßburg, den 20. Juli 1999

  
S c h m i d  
Bürgermeister



## Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Härten II“ Gemarkung Loßburg

### 1. Beschreibung der Situation

Nach dem Abbruch des Fabrikgebäudes der Firma Völkle wurde der Bebauungsplan „Härten II“ ein viertes Mal geändert. Diese Änderung ist am 31.05.1991 rechtsverbindlich geworden. Die Änderung umfaßte die Flurstücke 369/2 und 369/3 mit aufstehendem Gebäude Siemensstraße 2. Außerdem waren die gemeindeeigenen Flurstücke 371/4, 371/5 und 371/6 in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung mit einbezogen – allerdings wurde die dort nach dem ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung weitgehend übernommen.

Die nach der Bebauungsplan-Änderung konzipierte Neubebauung erforderte gleichzeitig auch eine neue Erschließung, die mit zwei Stichstraßen - endend mit einer Wendepalte - geplant war. Die von der Siemensstraße in nördliche Richtung abgehende Stichstraße wurde zwischenzeitlich hergestellt. Die von der Zeppelinstraße in südlicher Richtung abgehende Stichstraße konnte noch nicht angelegt werden, weil erst im Sommer 1998 nach der Dekontaminierung des Untergrundes die restliche Bodenplatte des früheren Fabrikgebäudes Völkle entfernt werden konnte.

Entsprechend des im Jahre 1991 geänderten Bebauungsplanes wurden lediglich die unmittelbar an die Siemensstraße und an die Gottlieb-Daimler-Straße angrenzenden Bauplätze bebaut. Neu entstanden sind folgende Gebäude:

- Siemensstraße 2 auf Parzelle 369/10
- Siemensstraße 6 auf Parzelle 369/7
- Gottlieb-Daimler-Straße 29 auf Parzelle 369/4
- Gottlieb-Daimler-Straße 31 auf Parzelle 369/5

Außerdem wurde das frühere Bürogebäude der Firma Völkle, Siemensstraße 4, auf Parzelle 369/9, zum Mehrfamilienhaus umgebaut.

Die übrige Fläche des Flurstückes 369/3 sowie die Flurstücke 371/4, 371/5 und 371/6 wurden wegen der sich über mehrere Jahre hinauszögernden Dekontaminierung des früheren Fabrikgeländes nicht bebaut. Es kam hinzu, daß der Bedarf an Mehrfamilienhäusern, wie sie die Bebauungsplan-Änderung vorsah, nachgelassen hat. Gleichzeitig besteht in der Gemeinde Loßburg nach wie vor eine große Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.

## **2. Ziel der 7. Bebauungsplan-Änderung**

Die 7. Bebauungsplan-Änderung beschränkt sich, wie dem Deckblatt vom 06.08.1998 zu entnehmen ist, auf den östlichen Teil des Flurstückes 369/3 sowie auf die Flurstücke 371/4, 371/5 und 371/6.

Der westliche Teil des Flurstückes 369/3, der bereits über die von der Siemensstraße abgehende Stichstraße erschlossen ist, bleibt von der 7. Bebauungsplan-Änderung unberührt, das heißt, dort gilt der Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung, die am 31.05.1991 in Kraft getreten ist. Am Ende der bereits angelegten Stichstraße können dort noch zwei Mehrfamilienhäuser erstellt werden.

Wie unter Ziffer 1 bereits beschrieben, besteht in Loßburg nach wie vor großes Interesse an Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilien-Häusern bebaut werden können - und dies, obwohl gemeindeeigene Grundstücke seit Jahren nur an solche Bewerber verkauft werden, die in der Gemeinde seit einem Jahr entweder einen festen Wohnsitz oder aber einen festen Arbeitsplatz haben. Die Erwerber müssen außerdem im Mutterort Loßburg die von der Gemeinde gekauften Bauplätze innerhalb eines Jahres bebauen. Die starke Nachfrage ist zurückzuführen auf das große Arbeitsplatzangebot, den hohen Freizeitwert der Gemeinde und die gute Infrastruktur.

Nachdem auf der anderen Seite der Bedarf an Mehrfamilienhäusern spürbar nachgelassen hat, hat der Gemeinderat nach mehreren Vorberatungen am 13. Oktober 1998 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern und dem heutigen Bedarf an Wohnbauplätzen anzupassen. Mit entscheidend war dabei auch, daß die gemeindeeigenen Bauplätze im Baugebiet „Härten IV“ in Loßburg und im Baugebiet „Steigbaum“ in Wittendorf bereits veräußert sind, daß von insgesamt 11 gemeindeeigenen Baugrundstücken im Baugebiet „Hallwiesen“ in Lombach bereits nach einem halben Jahr nur noch 3 übrig sind, und daß die Überplanung und Erschließung des Neubaugebietes „Masselstraße II“ in Rodt mehr Zeit in Anspruch nimmt, als ursprünglich angenommen. Für die Übergangszeit, bis dort neue Bauplätze angeboten werden können, muß über die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Härten II“ der dringendste Bedarf abgedeckt werden.

## **3. Inhalt der 7. Bebauungsplan-Änderung**

Die 7. Bebauungsplan-Änderung beinhaltet insgesamt 6 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilien-Häuser; 3 dieser neuen Bauplätze liegen auf dem östlichen Teil des Flurstückes 369/3; 3 weitere auf den direkt an die Zeppelinstraße angrenzenden Flurstücken 371/4, 371/5 und 371/6. Die Größe der Bauplätze orientiert sich am derzeitigen Bedarf und an den finanziellen Möglichkeiten der Kaufbewerber.

Die Erschließung dieser neuen 6 Bauplätze erfolgt über eine Stichstraße mit Wendepflanzung – abgehend von der Zeppelinstraße. Die Straße mit Wendepflanzung wurde so geplant, daß nicht nur die Zu- und Abfahrten, sondern auch die Abfallbeseitigung und der Winterdienst problemlos erfolgen können.

Die Bauweise paßt sich dem an, was der Bebauungsplan „Härten II“ in alter Fassung vorgibt. Abweichend davon wurde bei der Dachneigung ein Spielraum von 33 bis 38° vorgegeben und eine maximale Traufhöhe festgelegt. Um eine gewisse Abstufung zu der entlang der Zeppelinstraße vorhandenen Bebauung zu erreichen, wurde unmittelbar hinter bzw. nördlich der höheren und komprimierten Bebauung entlang der Siemensstraße eine Traufhöhe von 6,0 m gewählt. Entlang der Zeppelinstraße wurde die Traufhöhe auf Grund der Gegebenheiten und der umgebenden Bebauung auf 4,5 m festgesetzt. Die Traufhöhen beziehen sich auf den Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie dem bestehenden Gelände (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO). Die Höhe des bestehenden und künftigen Geländes ist in den Bauvorlagen nachzuweisen. Der Zuschnitt der einzelnen Bauplätze sowie eine gute Besonnung und Belichtung der künftigen Gebäude machten es notwendig, die Firstrichtung im Bebauungsplan vorzuschreiben.

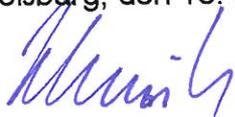
#### 4. Erschließung des zu ändernden Bereiches

Für die Erschließung der 6 neuen Bauplätze ist, wie bereits beschrieben, die Anlegung einer Stichstraße mit Wendepflanzung – abgehend von der Zeppelinstraße – notwendig. Es handelt sich dabei um eine öffentliche Straße. In dieser werden auch die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

Die Erschließungsaufwendungen der Gemeinde können durch die Beiträge nach Bundesbaugesetz und Kommunalabgabengesetz sowie aus dem Erlös von Bauplatzverkäufen finanziert werden.

Das Landratsamt Freudenstadt hat der Gemeinde bestätigt, daß der Untergrund des früheren Fabrikgeländes vollständig dekontaminiert sei. Damit steht einer Neubebauung des Geländes nichts mehr im Wege bzw. ist eine Bebauung als allgemeines Wohngebiet unbedenklich.

Loßburg, den 13. Oktober 1998 / 20. Juli 1999



Schmid  
Bürgermeister

