Fertigung 2 - Gemeinde

B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung des Bebauungsplanes "Pflegersäcker II" auf Gemarkung Rodt

1. Beschreibung der Situation

Der Bebauungsplan "Pflegersäcker II" für das gleichnamige Baugebiet auf Gemarkung Rodt ist am 16. Juni 1983 rechtsverbindlich geworden. Die Baugrundstücke sind bis auf wenige Ausnahmen bebaut, die Erschließung ist entsprechend des Bebauungsplanes abgeschlossen.

Der evang. Verein für Müttergenesungsheime e.V. mit Sitz in Stuttgart betreibt in diesem Baugebiet im Gebäude Pflegersäcker 21 (Flurstück Nr. 132/2 und 133/2) ein Mütterkurheim. Dieses ist derzeit für eine Belegung mit 26 Personen ausgelegt.

2. Geplante Bauvorhaben, Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Es ist vorgesehen, im Zusammenhang mit einer dringend erforderlichen Modernisierung das Haus zum Mutter-Kind-Kurheim auszubauen. Dadurch erhöht sich die Belegungszahl auf 27 Mütter und ca. 35 Kinder. Im bestehenden, d.h. zur Modernisierung heranstehenden Heim sollen 19 Mütter und ca. 23 Kinder, im vorgesehenen Erweiterungsbau 8 Mütter und ca. 12 Kinder untergebracht werden.

Das Kurheim soll in folgenden Abschnitten erweitert werden:

1. Bauabschnitt:

1.1 Anbau eines zweizügigen eingeschossigen Kindergartens auf der Westseite des seitherigen Personal- und Verwaltungsgebäudes. Der Erweiterungsbau wird teilweise in den nördlich des Gebäudes liegenden Hang eingeschoben und erdüberdeckt.

1.2 Erneuerung des Eingangsbereiches zwischen dem Haupthaus und dem Personal- und Verwaltungsgebäude.

1.3 Modernisierung des jetzigen Kurheimes mit Einbau von Mutter-Kind-Einheiten einschließlich der dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Erneuerung der Heizung.

2. Bauabschnitt:

Erstellung eines dreigeschossigen Zimmertraktes an der Westseite des jetzigen Hauptgebäudes. Geplant sind im Ober- und im Dachgeschoß insgesamt 8 Mutter-Kind-Einheiten, im Erdgeschoß die erfoderlichen Behandlungsräume.

3. Bauabschnitt:

Zu einem späteren, heute noch nicht bekannten Zeitpunkt, ist ein Anbau an den als 2. Bauabschnitt geplanten Zimmertrakt vorgesehen.

.../2

In Form einer Bauvoranfrage wurden die einzelnen Bauvorhaben vom Landratsamt Freudenstadt bauplanungs- und bauordnungsrechtlich geprüft. Es hat sich dabei gezeigt, daß der Bebauungsplan "Pflegersäcker II" geändert werden muß, um die einzelnen Umbauten und Erweiterungen genehmigen und verwirklichen zu können.

3. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Die nach Ziffer 2 beschriebenen Baumaßnahmen machen folgende Änderungen am bzw. im Bebauungsplan erforderlich:

3.1 Der geplante Kindergarten geht über die im Bebauungsplan festgesetzte nördliche und westliche Baugrenze hinaus. Außerdem wird der 30 m Waldabstand nicht mehr eingehalten.

In Abstimmung zwischen Bauherr, Gemeinde, Landratsamt Freudenstadt und Staatliches Forstamt Alpirsbach wurde eine Lösung gefunden, den Kindergartenanbau unter Abweichung vom Waldabstand erstellen und den Bebauungsplan entsprechend ändern zu können. Zur Sicherheit der sich im Gebäude aufhaltenden Personen muß der Anbau baulich entsprechend verstärkt werden. Die Einzelheiten dazu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.2 Auf der Ostseite des jetzigen Gebäudes sollen außerhalb der derzeitigen Baugrenze, vorhandene Garagen und Stellplätze entfernt und an anderer Stelle des Grundstückes durch neue ersetzt werden. Dies wird bei der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.3 Die Erneuerung des Eingangsbereiches sowie die Modernisierung und der Umbau des Haupthauses lassen sich auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verwirklichen.

3.4 Die Erweiterung des Haupthauses um einen neuen Zimmertrakt erfordert auf der Westseite eine Ausdehnung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen und der Baugrenzen (Baufenster). Das gleiche gilt auch für den späteren 3. Bauabschnitt.

Der Verein für Müttergenesungsheime hat die Möglichkeit vom westlich angrenzenden Flurstück 133/1, das als landwirtschaftliche Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist, Fläche auf einer Breite von durchgehend 20 m zu erwerben. Diese bisherige landwirtschaftliche Fläche wird in Baufläche (allgemeines Wohngebiet, WA) umgewandelt.

Die Planung nimmt, soweit dies aufgrund der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung sowie der organisatorischen Zwangspunkte möglich war, auf die Belange der Natur und Landschaft sowie der Nachbarbebauung Rücksicht.

.../3

Durch den quergestellten Erweiterungsbau (2. Bauabschnitt) ergibt sich im Vergleich zu anderen Alternativen ein insgesamt harmonisches Erscheinungsbild. Es wurde unter anderem überlegt, diesen Anbau nach Norden, also um 180° zu drehen. Dagegen sprechen jedoch zwei wesentliche Faktoren:

1. Das Gebäude wäre zu einem Großteil innerhalb der Waldabstandsfläche zu stehen gekommen. Eine Befreiung wäre in diesem Umfange nicht möglich gewesen.

2. Der Anbau hätte den nach Westen offenen Hof, der auch als Spielplatz für den Kindergarten dienen soll, geschlossen und somit zu einer Beschattung geführt.

Eine weitere Alternative mit einem 2. Gebäude vorne an der Pflegersäckerstraße im Bereich der Stellplätze auf dem Flurstück 132/2 scheidet aus organisatorischen Gründen aus.

Bei allen Baumaßnahmen werden, soweit dies bautechnisch und organisatorisch möglich ist, die vorhandenen Bauformen und die Architektur übernommen.

4. <u>Erschließung, Kosten</u>

Durch die stärkere Belegung des erweiterten Kurheimes wird der Verkehr auf der Pflegersäckerstraße, die als Sackgasse ausgebaut ist, kaum zunehmen, da in erster Linie Plätze für Kinder geschaffen werden, die während des Kuraufenthaltes ihrer Mutter im gleichen Hause wohnen sollen.

Das Kurheim war bisher schon an alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen seitens der Gemeinde werden durch die einzelnen Um- und Erweiterungsbauten nicht ausgelöst, so daß für die Gemeinde auch keine Kosten entstehen.

Loßburg, den 28.05.1991/17.12.1991

S c h m i d
Bürgermeister

Gemeinde Loßburg · Landkreis Freudenstadt

Fertigung 2 - Gemeinde

Bebauungsplan "Pflegersäcker II" in Loßburg . Fertigung
Landkreis Freudenstadt

1. Änderung

Verfahrensvermerke zum Deckblatt vom 26.11.1991 / 04.01.1993 *

(Vollzug des Gemeinderatsbeschl.v.10.11.92)

Rechtliche Grundlage für die Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert am 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert am 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124).

Der Bebauungsplan, genehmigt am 6. Juni 1983, rechtsverbindlich seit 16. Juni 1983, wird im Lageplan wie folgt geändert:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe)
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Dachform, Dachneigung
- überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung der baulichen Anlagen
- Flächen für Garagen
- Flächen für Landwirtschaft
- Bauweise

Stuttgart, den 26.11.1991/04.01.1993 *
VI-Pi/sch

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

Stöckle

Anlagen
Deckblatt der KE vom 26.11.1991

Geprüft! 6. Mai 1993
Freudenstadt, den .....
Landratsamt -

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

Fertigung 2 - Gemeinde

Gemeinde Loßburg Landkreis Freudenstadt

S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplanes "Pflegersäcker II"

Aufgrund 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 10. Nov. 1992 die Änderung des Bebauungsplanes "Pflegersäcker II" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich aus dem Deckblatt zum Bebauungsplan vom 26.11.1991 (§ 2 Abs. 1 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Deckblatt vom 26.11.1991
2. den Verfahrensvermerken zum Deckblatt vom 26.11.1991

(2) Zur Bebauungsplan-Änderung gehört außerdem die Begründung vom 28.05.1991/17.12.1991

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 der LBO handelt, wer aufgrund den von § 73 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 10. Nov. 1992

Gemeinde Loßburg Landkreis Freudenstadt

S c h m i d
Bürgermeister