Gemeinde L o ß b u r g

Landkreis Freudenstadt

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes " Härlen II "

Auf Grund von § 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 196o (BGBl.I S.341) und von § 111 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S.151) in Verbindung mit § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S.129) hat der Gemeinderat am 13. Juni 1972 folgenden

B e b a u u n g s p l a n

für das Baugebiet " Härlen II "

beschlossen.

§ 1

(1) Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 bis 7, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 3. Dezember 1971
2. Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 9. Dezember 1971
3. Lageplan zum Bebauungsplan vom 3. Dezember 1971 im Maßstab 1 : 5oo
4. Anhörungsbogen der beteiligten Behörden
5. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5ooo
6. Längsschnitte im Maßstab 1 : 5oo/5o
7. Absteckplan im Maßstab 1 : 5oo

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 3, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 2

Ordnungswidrig i.S. von § 112 Abs.2 Ziff.2 der Landesbauordnung handelt, wer den auf der Ermächtigungsgrundlage des § 111 der Landesbauordnung ergangenen, durch diese Satzung bestimmten bauordnungsrechtlichen Normen zuwiderhandelt.

Loßburg, den 13. Juni 1972

-Bürgermeister-

Kreis : Freudenstadt

Gemeinde : Loßburg

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Härlen II"
(Bauabschnitt I)

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) (BBauG).

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I. S. 1237) (BauNVO).

3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I. S. 21).

4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 108).

5. § 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 und 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2, 3, 4, 5 (BauNVO).

§ 1 - Baugebiet -

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG) gliedert sich in :

Reine Wohngebiete	(WR)	(§ 3 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete	(WA)	(§ 4 BauNVO)
Mischgebiete	(MI)	(§ 6 BauNVO)
Gewerbegebiete	(GE)	(§ 8 BauNVO)

§ 2 - Versorgungsanlagen -

Versorgungsanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21 a einschl. BauNVO)

§ 3 - Allgemeines -

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 4 - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung -

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO)

§ 5 - Bauweise - (§ 22 BauNVO)

1. Für das allgemeine Wohngebiet und reine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

2. Für die Gewerbegebiete wird besondere (b) Bauweise festgelegt.

§ 6 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1. Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden :
Balkone, Vordächer bis 1.50 m. Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig :

   Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Pfeilger, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0.50 m.

2. Gebäude als Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

IV. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind zulässig :

1. Auf den dafür ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes.

2. Garagen dürfen auch im Hauptgebäude niveaugleich mit der Straße eingebaut werden.

3. Bei mehr als zweigeschossiger Bebauung sind Tiefgaragen vorgesehen.

4. Der Mindeststauraum von den Garagen muß mind. 5,50 m betragen.

V. Stellung der Gebäude

Für die Stellung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan als Anhalt.

VI. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 d. BBauG)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind einzuhalten.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§ 111 Abs. 1 LBO)

I. Alle Gebiete

1. Dachform :	Satteldächer oder Flachdächer, gemäß Eintragung im Bebauungsplan
2. Dachneigung :	Satteldächer 26° bis 30° Flachdächer 0°
3. Dachdeckung :	landschaftsgebundene Farben (dunkles oder engobiertes Material) Flachdach : Kiespressdach
4. Dachaufbauten :	nicht zulässig

II. Garagen und Gebäude als Nebenanlagen

Flachdach der Garagen sind in Verbindung mit dem Hauptgebäude herzustellen.

Zusammenhängende oder Reihengaragen sind einheitlich zu gestalten.

III. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenweise einheitlich auszuführen im Einvernehmen mit dem Bürgermeisteramt. Die Gesamthöhe darf 1.00 m über Bürgersteig nicht überschreiten.

Zulässig sind : Sockel bis 0.30 m und Heckpflanzung
Die Höhe der Hecken darf 1 m nicht überschreiten.

Als Einfriedigungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur offene in Form von Latten- oder Maschendrahtzäunen und Hecken bis max. 1.00 m zulässig.
Die seitliche Einfriedigung muß der Einfriedigung entlang der Straße angepaßt werden.

IV. Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abgrabungen sind zulässig, müssen jedoch den angrenzenden Grundstücken angepaßt sein. Die Darstellung des vor Baubeginn vorhandenen Geländes und des vorgesehenen zukünftigen Geländes ist in der Bauvorlage darzustellen.

V. Entwässerung

Haus- und Regenabwässer sind in die Ortskanalisation nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde einzuleiten.

VI. Strom-/Fernsprechversorgung

Strom- und Fernsprechleitungen sind zu verkabeln. Für den Anschluß gelten die Bedingungen des Lieferwerkes.

VII. Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung gelten die satzungsrechtlichen Bedingungen der Gemeinde.

VIII. Antennen für Rundfunk und Fernsehen

Im Baugebiet sind nur öffentliche Gemeinschaftsantennen zulässig. Zuleitungen sind zu verkabeln.

Aufgestellt :
Sulz/Neckar, den 9. Dez. 1971

BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE BAUGESELLSCHAFT
FÜR STADT- UND GEMEINDEENTWICKLUNG MBH

Ingenieurbüro : Sulz/Neckar

i.V. Lehmann i.V. Gr 1/1/71

Anerkannt :

Loßburg, den .....

Der Bürgermeister.

Landkreis : Freudenstadt

Gemeinde : Loßburg

Begründung

zum Bebauungsplan "Härlen II"

I. Allgemeines

Die Gemeinde Loßburg expandiert sowohl als Industrie- und gewerbliche Gemeinde sowie als Kurort. Beides hat zur Folge, daß immer mehr Wohnungen gebaut werden müssen.
Da die Gemeinde keine Bauplätze mehr zum freien Verkauf anbieten kann, hat sich der Gemeinderat entschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan, der fast abgeschlossen ist, ist dieses Gebiet als Wohngebiet vorgesehen. Es schließt sich an das Baugebiet "Härlen I" an.

Wegen des großen Bedarfs an Ein- und Zweifamilienheimen sieht der Bebauungsplan diese Bauform [illegible] auch Mischbebauung und [illegible] geplant. Ein Teil der Fläche ist dem Geschäftsbereich [illegible]

II. Kosten

Die Überschlägige Ermittlung [illegible] der [illegible] von Vorplanungsobjekt [illegible]

[illegible]

angegeben werden.

Im Bebauungsplan ist ein unverbindlicher Straßenschlag eingezeichnet.

Anerkannt :

Leßburg, den .....

Der Bürgermeister .....

Gemeinde : Loßburg Landkreis : Freudenstadt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Härlen II", Bauabschnitt I

I. Allgemeines

Die Gemeinde Loßburg ist eine ländliche Mittelpunktgemeinde. Durch die Entwicklung verschiedener Industriebetriebe, den sehr hohen Baulandbedarf der Bevölkerung, den notwendigen Bedarf an Wohnbauflächen wegen der Umsetzung verschiedener Bewohner aus dem in der Bauvorbereitung befindlichen Sanierungsgebiet und durch die Schaffung von Mietwohnungen der einheimischen Industrie, ist die Gemeinde gezwungen, den Bebauungsplan "Härlen II", Bauabschnitt I so rasch als möglich zu realisieren.
Der Gemeinderat hat aus diesem Grunde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Größe des Baugebietes umfaßt im ersten Bauabschnitt eine Fläche von rund 20 ha.
Die Gemeinde ist dringend darauf angewiesen, daß der erste Bauabschnitt in diesem Umfange seitens der Aufsichtsbehörde zur Bebauung genehmigt wird, weil sonst die derzeitige Unterversorgung der Gemeinde auf dem städtebaulichen Sektor nicht gedeckt werden kann.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet schließt an die bestehende Bebauungi im Oster an. Innerhalb des Baugebietes befinden sich verschiedene Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe, die in der Gesamtplanung berücksichtigt werden müssen. Aus diesem Grunde ist die Gliederung des Bebauungsplanes nach der BauNVO in verschiedenen Arten vorgesehen.

a) Reines Wohngebiet im Süden und Westen

b) Allgemeines Wohngebiet im Norden und Süden

c) Mischgebiet im Mittelbereich

d) Gewerbegebiet im Norden und Osten des räumlichen Geltungsbereiches.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen betragen :

für Straßenbau	DM	1 944 100,--
für Abwasserbeseitigung	DM	536 000,--
für Straßenbeleuchtung	DM	154 000,--
für Wasserversorgung	DM	268 000,--
für Nebenkosten	DM	250 000,--
	DM	3 152 100,--

Diese Kosten enthalten die gesamte Erschließung des Baugebietes "Härlen II", Bauabschnitt I.
Die Gemeinde beteiligt sich an diesen Kosten mit 10 v. H.
Der Anteil der Gemeinde beträgt somit DM 315 210,--

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die städtebauliche Neuordnung in diesem Gebiet durchgeführt werden. Die Realisierung des Bebauungsplanes soll durch die Maßnahme einer gesetzlichen Baulandumlegung nach dem Bundesbaugesetz 4. Teil unter Hinzuziehung eines Maßnahmen- und Erschließungsträgers im Sinne des Bundesbaugesetzes § 123 Abs. 3 erfolgen.

Zusammengestellt :

Baden-Württembergische Baugesellschaft für Stadt- und Gemeindeentwicklung mbH

Ingenieurbüro : Sulz/Neckar

Sulz/N., den 16. Jan. 1971

Anerkannt :

Loßburg, den .....

(Bürgermeister)