

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan Sonnhalde

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S.341) (BBauG), §§ 111 Abs.1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.Juli 1955 (Ges.Bl.S.129) hat der Gemeinderat am 29.5.1972 den Bebauungsplan für das Gebiet Sonnhalde als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff.3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Begründung des Bebauungsplanes
2. Festsetzung zum Bebauungsplan
- 2a. Festsetzungen zum Bebauungsplan nachrichtlich
3. Bebauungsplan
4. Übersichtsplan
5. Absteckplan
6. Längsschnitte Straße A, B und C
7. Querschnitte 1 - 45 (6 Pläne)
8. Regelquerschnitt

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Betzweiler-Walde, den 29. Mai 1972



Bürgermeister

W ä l d e
Kreis Freudenstadt

12

Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sonnhalde" .

Für den Bebauungsplan "Sonnhalde", dessen räumlicher Geltungsbereich im Lageplan bezeichnet ist, gelten außer den im Lageplan eingezeichneten Festsetzungen nachstehende Bestimmungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- f) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- g) Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der (echten) Vollgeschoße im Sinne von § 2 Abs.4 Satz 1-4 LBO ist je nach den Eintragungen im Lageplan als Höchstgrenze festgesetzt bzw. zwingend. Neben der im Lageplan festgesetzten Zahl der (echten) Vollgeschoße im Sinne von § 2 Abs.4 Satz 1-4 LBO sind die nach § 2 Abs.4 Satz 5 LBO anzurechnenden Vollgeschoße zugelassen, soweit sie nach den übrigen Festsetzungen möglich sind.

Die Zahl der (echten) Vollgeschoße wird errechnet ab "festgesetzter Höhenlage" (Erdgeschoßfußbodenhöhe).

- 2.2. Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschoße, der Grundflächenzahl oder der Grundfläche Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird und wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 2.3. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte nach § 17 BauNVO in der Fassung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1233), soweit die im Lageplan eingezeichneten Baugrenzen diese Höchstwerte zulassen.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise im Sinne von § 22 BauNVO festgesetzt.

4. Stellung der Gebäude

Die im Lageplan eingezeichnete Firstrichtung ist grundsätzlich für die Stellung der Gebäude verbindlich.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Lageplan eingezeichneten Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

6. Garagen


- 6.1. Die Einrichtung von Garagen in den Gebäuden ist zugelassen. Die angedeutete Lage der Garagen in den Gebäuden ist keine Festsetzung.
- 6.2. Garagen müssen in Stellung, Dachform, Material und Farbe mit den Hauptgebäuden, dem Gelände und der Straßenhöhe in Einklang gebracht werden.
- 6.3. Der Abstand zwischen Straßengrenze und Garagentor muß mindestens 4,50 m, die Traufhöhe der Garagen an der Straßenseite höchstens 2,50 m betragen. Garagen als Grenzbauten sind so zu gestalten, daß auf den Nachbargrundstücken ohne baugestalterische Schwierigkeiten eine Garage angebaut werden kann.
- 6.4. Terrassen dürfen nur auf bergseitig gelegenen Garagen angelegt werden und sind hinsichtlich der Brüstungen an die Nachbargarage anzugleichen.

7. Weitere Festsetzungen (§ 111 Abs.5 Satz 4 LBO)

- 7.1. Dachform:
Satteldächer.
- 7.2. Dachneigung:
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
- 7.3. Dachdeckung bei Satteldächern:
Dunkles Dachdeckungsmaterial.
- 7.4. Kniestock:
Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß ist ein Kniestock von höchstens 0,60 m zulässig.
- 7.5. Dachaufbauten:
Werden nicht zugelassen.
- 7.6. Gebäudehöhe: (Traufhöhe)
Gebäude mit 1 Vollgeschoß bergseitig: 3,50 m ab festgelegter Geländeoberfläche, talseitig: 6,00 m ab festgelegter Geländeoberfläche.
Gebäude mit 2 Vollgeschoßen bergseitig: 6,00 m ab festgelegter Geländeoberfläche, talseitig: 7,00 m ab festgelegter Geländeoberfläche.
- 7.7. Gebäudelänge und Gebäudebreite:
Bei eingeschossigen Gebäuden muß die Mindestlänge 10 m, die Mindestbreite 7,50 m betragen.
Bei zweigeschoßigen Gebäuden muß die Mindestlänge 11 m, die Mindestbreite 7,50 m betragen.
Die Außenwände des Untergeschoßes sind -soweit sichtbar- mit einem dunklen Farbton zu versehen.

- 7.8. Einfriedigungen:
Sofern die Grundstücke überhaupt eingefriedet werden, sind die Einfriedigungen im Einvernehmen mit dem Bürgermeisteramt für jeden Straßenzug einheitliche herzustellen.
- 7.9. Aufschüttungen und Abgrabungen:
werden nur ausnahmsweise zugelassen, müssen auf die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke Rücksicht nehmen und dürfen die harmonische Einheit des Orts- und Landschaftsbildes nicht stören.
- 7.10. Böschungen:
Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) welche zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, werden grundsätzlich im angrenzenden Bauland angelegt.
- 7.11. Erdgeschoßfußbodenhöhe:
Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoßfußbodenhöhe) wird in der Baugenehmigung festgelegt (§ 15 und § 95 LBO, § 3 Abs.2 Nr.3 und 4 Bauvorlagenverordnung).

Freudenstadt, den 23.5.1969


Kreisbaumeister

17

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " S o n n h a l d e " in W ä l d e .

Die Einwohnerzahl der Gemeinde betrug am 30.6.1968 - 483 E.
Die Zunahme betrug von 1956 - 1965: 438/464 = 6 %.

Die Gemeinde ist als Wohngemeinde mit nennenswerter Landwirtschaft zu betrachten. Die Gemeinde gehört zur Mittelpunktgemeinde Loßburg und liegt an der L 412, welche den Raum Loßburg-Dornhan verbindet.

Die Erschließung eines neuen Baugebiets wird notwendig, da das bisherige Baugebiet "Killberg-Halde" zum großen Teil überbaut ist.

Nach dem hier vor dem Abschluß stehenden gemeinsamen Flächennutzungsplan "Loßburg-Dornhan" ist das Gebiet als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Eine Umlegung in diesem Gebiet nach § 45 BBauG ist erforderlich.

Im Bebauungsplanentwurf ist die Erstellung von rd. (45) Wohneinheiten vorgesehen, außerdem ist in dem angrenzenden Waldstück ein Kinderspielplatz projektiert.

Der Anschluß an Wasserversorgung und Kanalnetz ist geplant, die Leitungen für Stromversorgung und Fernsprechan Anschlüsse werden verkabelt. Entsprechende Koordinationspläne werden aufgestellt.

Die Erschließungskosten für das vorgesehene Baugebiet in einer Größe von rd. 4,2 ha werden voraussichtlich

DM 420.000.--

betragen.

Freudenstadt, den 22.5.1969



Kreisbaumeister