

Bebauungsplan " Obere und Untere Wolfäcker "

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG)

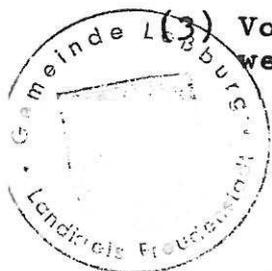
1. A r t d e r b a u l i c h e n N u t z u n g
Dorfgebiet § 5 BauNVO
2. M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g
Zahl der Vollgeschoße siehe Planeinschrieb
Geschoßflächenzahl siehe Planeinschrieb.
Sofern es sich aus der Hanglage ergibt, kann
im Einzelfall ein weiteres Vollgeschoß gemäß
§ 17 (5) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden,
wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten
wird.
3. B a u w e i s e (§ 22 BauNVO)
siehe Planeinschrieb,
offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
mit Beschränkung der Gebäudelängen innerhalb
der Baugrenzen.
4. S t e l l u n g d e r G e b ä u d e
siehe Planeinschrieb.
5. G a r a g e n u n d S t e l l p l ä t z e

Punkt 5 -Garagen und Stellplätze- erhält aufgrund des Erlasses
des Landratsamtes Freudenstadt vom 30.9.1975 Nr. 21/612.21
folgende Fassung:

- (1) Wird ersatzlos gestrichen.
 - (2) Garagen und Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenzen nur
auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- (3) Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,5 m (gemessen von Geh-
weg-Hinterkante bis Garagentor) herzustellen.

6. H ö h e n l a g e d e r b a u l i c h e n A n l a g e n
(§ 9 (1) Nr.1 BBauG)

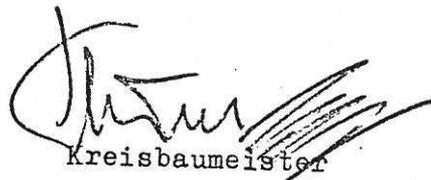
Die Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH), die
nicht im Bebauungsplan festgelegt worden sind,
werden im Einzelfall in der Baugenehmigung
festgesetzt (§ 15 und § 95 LBO, § 3 Abs.2 Nr.3
und 4 Bauvorlagenverordnung).



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. D a c h f o r m
siehe Planeinschrieb.
2. D a c h d e c k u n g
dunkles Deckungsmaterial.
3. K n i e s t o c k
siehe Planeinschrieb.
4. D a c h a u f b a u t e n
nur zulässig bei einer Dachneigung mit 40°
sie dürfen auf jeder Dachseite nicht mehr
als die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen.
5. E i n f r i e d i g u n g e n
zulässig sind:
Zäune aus dunkelimpregniertem Holz als
Zimmermannskonstruktion senkrecht, waagrecht
oder Scherenzäune. Die Gesamthöhe soll das
Maß von 0,75 m nicht überschreiten.
Hecken aus bodenständigen Sträuchern die lau-
fend zu unterhalten und zurückzuschneiden sind.
6. L e i t u n g e n.
Die für die Stromversorgung erforderlichen
Leitungen im Gebiet des Bebauungsplanes so-
wie die Fernmeldeleitungen sind unterirdisch
zu verlegen. Freistehende Antennen für Rund-
funk, Fernsehen und Amateurfunk sind nicht
zugelassen.

Freudenstadt, den 5.3.1973


Kreisbaumeister

Der vom Gemeinderat Loßburg am 13. Mai 1975 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "OBERE UND UNTERE WOLFÄCKER" für den Ortsteil Sterneck wird hiermit nach § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208)

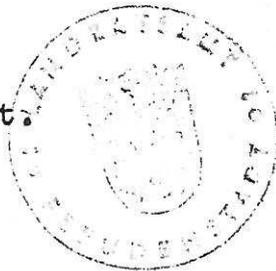
g e n e h m i g t .

Freudenstadt, den 30. Sept. 1975

Landratsamt :
In Vertretung

Beglaubigt:

BAG
Verw.-Angest.



(gez.)

Dr. Kollnig

Satzung
über die Aufstellung des Bebauungsplanes
"Obere und Untere Wolfäcker"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341), §§ 111 Abs.1, 112 Abs.2 Nr.2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S.352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 16.9.1974 (Ges. Bl.S.373) hat der Gemeinderat am 13.Mai 1975 den Bebauungsplan

"Obere und Untere Wolfäcker"

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 4, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen, die Bestandteil dieser Satzung sind und zwar:

- 1.) Begründung zum Bebauungsplan vom 5.3.1973
- 2.) Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 5.3.1973
- 3.) Übersichtsplan Maßstab 1 : 10 000 vom 5.3.1973
- 4.) Lageplan zum Bebauungsplan vom 5.3.1973 mit Deckblatt vom 10.10.1973
- 5.) Profile I, II, III, IV
- 6.) Längenprofile Straße A und Straße B
- 7.) Regelprofil

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

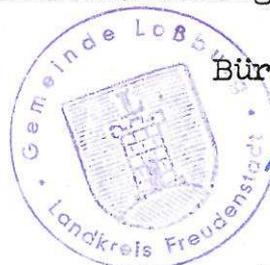
Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 13.Mai 1975



Bürgermeister

[Handwritten signature]



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Obere und untere Wolfäcker "

1. Erfordernis der Planaufstellung.

In Loßburg, im Ortsteil Sterneck, war vor Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Obere und untere Wolfäcker" kein zusammenhängendes Baugebiet vorhanden. Bauinteressenten vom Ortsteil Sterneck war es nicht möglich, innerhalb der geschlossenen Ortslage einen Bauplatz zu bekommen. Es herrschte dadurch geringe Bautätigkeit. Bereits schon im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Obere und untere Wolfäcker" hat sich gezeigt, daß unerwartet rasch sich Bauliebhaber gefunden haben. Durch den Zusammenschluß mit Loßburg hat sich die Nachfrage nach Bauplätzen noch verstärkt.

Da die Nachfrage nach Bauplätzen stark zugenommen hat, muß die Gemeinde Loßburg ein Baugebiet im Ortsteil Sterneck zur Verfügung stellen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die Überörtliche Planung und die Raumordnung.

Bei dem Baugebiet handelt es sich vorwiegend um einen sonnigen Südhang in einer landschaftlich reizvollen Lage. Dadurch eignet sich das Gebiet vornehmlich für eine Wohnbebauung. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen. Die Planung entspricht auch der Regionalplanung.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

Für das Gebiet sind bis jetzt noch keine Bebauungspläne aufgestellt worden.

4. Angaben zur Erschließung und Versorgung.

Die Entwässerung des Gebietes ist sehr günstig, da die Abwässer mit dem nötigen Gefälle zu dem vorgesehenen Kanalstrang, der als Ersatz für den in Richtung Heimbach verlaufenden Wassergraben bis unterhalb der L 407 verlegt werden soll, abgeleitet werden können. Solange keine Sammelkläranlage besteht, müssen die Abwässer in Einzelkläranlagen gereinigt werden. Wie die anfallenden Abwässer von Sterneck, Salzenweiler und eventuell von Dottenweiler in Zukunft ordnungsgemäß beseitigt werden können, ist das Ingenieurbüro Götzelmann beauftragt, der Gemeinde Loßburg Vorschläge mit entsprechenden

Kostenberechnungen auszuarbeiten. Die Versorgung mit Wasser und Licht bieten keine technischen Schwierigkeiten. Die durch das Baugebiet führende Falleitung der Wasserversorgung muß entsprechend verlegt werden.

5. Die bauliche und sonstige Nutzung.

Aus Ziffer 1. ergeben sich die Beweggründe die den Planer veranlaßt haben, das Gebiet als Wohngebiet auszuweisen. Es sollte auch nicht vergessen werden, da es sich um einen ländlichen Bereich handelt, in dem Überwiegend mit Vorhaben zu rechnen sein wird die z.B. nicht in reinen Wohngebieten, dagegen in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind z.B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Eine zu strenge Einteilung würde dem ländlichen Raum nicht entsprechen, es sollte vielmehr in städtischen Bezirken verwirklicht werden.

6. Kostenschätzung.

Die Erschließungskosten für das vorgesehene Baugebiet mit einer Größe von ca. 1,7 ha werden voraussichtlich

DM 300.000.--

betragen.

7. Planverwirklichung - Folgeverfahren.

Eine Baulandumlegung ist zunächst nicht vorgesehen. Folgeleistungen dürften der Gemeinde zweifellos entstehen, da die Besiedlung auch durch Auswärtige erfolgen wird, die zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl beitragen.

~~8. Sicherung der Planung.~~

~~Es sollte nach Möglichkeit Sorge dafür getragen werden, daß der Charakter des Gebietes nicht zu sehr durch Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4-6 BauNVO belastet wird. Auch von üblichen Ausnahmen sollte nur sparsam Gebrauch gemacht werden.~~

Die Ziffer 8 wurde aufgrund des Erlasses des Landratsamtes Freudenstadt vom 30.9.1975 Nr. 21/612.21 ersatzlos gestrichen, nachdem das früher vorgesehene allgemeine Wohngebiet in ein Dorfgebiet umgewandelt wurde.

Freudenstadt, den 5.3.1973


Klumpp
Kreisbaumeister