

S A T Z U N G  
über die Änderung des Bebauungsplanes "Am Riesenmannsberg"  
(Ferienhausgebiet Sonnenrain)

---

Aufgrund der §§ 1,2,2a und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl.I.S. 2257), in der derzeit gültigen Fassung, der §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (GBl.S.351), in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22. Dezember 1975 (GBl.1976 S. 1), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Loßburg am 15. März 1983 die Änderung des Bebauungsplanes

"Am Riesenmannsberg"

für das Ferienhausgebiet Sonnenrain auf Gemarkung Wittendorf als Satzung beschlossen.

§ 1 GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind

1. die Aufhebung der Gemeinschaftsliegewiese westlich und südlich des Gemeinschaftshauses Sonnenrain 44;
2. die Aufhebung des Gemeinschaftskinderspielplatzes südlich der Grundstücke Sonnenrain 36, 37 und 38;
3. die Umwandlung der in Ziff. 1 und 2 beschriebenen Gemeinschaftsflächen in Bauflächen;
4. die Ausweisung eines Spielplatzes auf den Parz.Nrn. 957 und 957/1 mit entsprechender Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nach Süden;
5. die Aufhebung der Straße A und der Wege "b" und "c" und Umwandlung dieser Verkehrsflächen in Bauflächen;
6. die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes auf dem Grundstück Sonnenrain 36 von der Wendeplatte am Ende der Straße C bis zu den 4 Garagen (Ziffer 11) sowie eines Gehrechtes bis zur westlichen Grenze dieses Grundstückes;
7. die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Westen mit Abrundung der vorhandenen Bebauung;
8. die Ausweisung weiterer Stellplätze südlich des Gemeinschaftshauses Sonnenrain 44;
9. die Ausweisung weiterer Stellplätze auf Parz. Nr. 957 mit entsprechender Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nach Süden;

10. die Aufhebung der Gemeinschaftsstellplätze nördlich des Gemeinschaftshauses Sonnenrain 44;
11. die Aufnahme der abweichend vom Bebauungsplan 72 erstellten 4 Garagen am Ende der Straße C;
12. die Aufnahme der abweichend vom Bebauungsplan 72 erstellten Transformatorenstation südlich des Grundstückes Sonnenrain 30;
13. die Änderung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan;
14. die Aufhebung der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes an der Einmündung der Straße B in den Feldweg Parz. Nr. 944;

## § 2 INHALT DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan nach § 1 wird ergänzt durch ein Deckblatt nach Maßgabe der Begründung.

## § 3 BESTANDTEILE DES GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANES

Der geänderte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen

1. Begründung vom 21.2.1972 und vom 9.3.1982/4.10.1982/8.11.1982/15.3.1983;
2. Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 21.2.1972/2.5.1972 und vom 9.3.1982/4.10.1982/8.11.1982/15.3.1982;
3. Übersichtsplan im Maßstab 1: 5.000 vom 8.2.1972;
4. Lageplan zum Bebauungsplan vom 7.1.1972/2.5.1972 (rechtskräftig seit 19.5.1972) im Maßstab 1:500 mit dem Deckblatt vom 30.12.1981/ 28.9.1982/15.3.1983;
5. Straßenlängsprofil im Maßstab 1: 500/100;
6. Straßenregelprofil im Maßstab 1:50;
7. Geländeschnitte im Maßstab 1: 500;
8. Grünordnungsplan im Maßstab 1: 500;

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

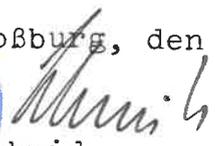
## § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

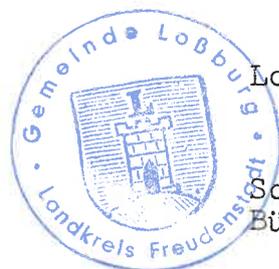
Ordnungswidrig im Sinne von § 112 der Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 111 der Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 15. März 1983

  
Schmid  
Bürgermeister



236

Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

Ä N D E R U N G

der textlichen Festsetzungen vom 21.2.1972/2.5.1972 zum  
Bebauungsplan "Am Riesenmannsberg" (Ferienhausgebiet  
Sonnenrain) in Wittendorf

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Am Riesen-  
mannsberg" (Ferienhausgebiet Sonnenrain) werden wie folgt  
geändert:

Ziff. 1.10 erhält folgende Fassung:  
Ziff. 1.10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 Abs. 1-9 BauNVO)

~~SO - Sondergebiet (§ 10 Abs. 1 BauNVO)  
Dieses Sondergebiet dient ausschließlich dem  
ferienmäßigen Wohnen. Jede andere Nutzung ist  
untersagt.~~

SO 1 = Sondergebiet (§ 10 Abs. 1 BauNVO)  
Über das ferienmäßige Wohnen hinaus dürfen diese  
Gebäude dauernd bewohnt werden, solange die  
Wohnungsinhaber für die Betreuung bzw. die Ver-  
waltung des Feriendorfes zuständig sind.

SO 2 = Sondergebiet (§ 10 Abs. 1 BauNVO)  
Zur Ergänzung des ferienmäßigen Wohnens sind in  
diesem Gebiet ein Gemeinschaftshaus mit Gästehaus  
und Tagungsräumen, die im Zusammenhang mit dem  
Ferienhausgebiet stehen, zulässig.

Ziff. 1.21 erhält folgende Fassung:  
Ziff. 1.21 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt mit einer Aus-  
nahme:

Im SO 2 ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO besondere (ab-  
weichende Bauweise möglich. Dort ist eine Gebäude-  
länge bis maximal 77 m zulässig.

Folgende

Ziff. 1.24 a wird neu hinzugefügt:  
Ziff. 1.24 a VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

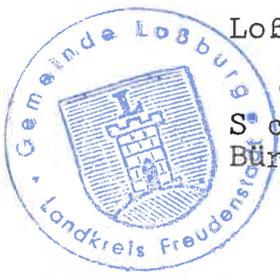
Die Wohnstraßen dürfen nur bei der Ankunft und Ab-  
fahrt der Gäste sowie zur Ver- und Entsorgung des  
Baugebietes mit Fahrzeugen benützt werden.

Loßburg, den 09.03.1982/04.10.1982/08.11.1982/15.03.1983

Schmid  
Bürgermeister

In blauer Farbe ersatzlos gestrichen:  
Abschnitt SO -Sondergebiet (§10 Abs.1 BauNVO)  
aufgrund des Genehmigungserlasses vom 3.6.83.  
Loßburg, den 10.6.1983  
gez. Schmid, Bürgermeister

Beglaubigt  
Wössner



Sie von Gemeinderat Lößburg am 15. März 1983 als Satzung beschlossene  
Änderung des Bebauungsplanes "Am Riesenmannsberg" / Wittendorf  
der Gemeinde Lößburg wird hiermit nach § 11 BBauG und § 111 Abs. 5 LBO  
i.V.n. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung  
des Bundesbaugesetzes v. 18.12.1979 (Ges.Bl. S. 42)

g e n e h m i g t .

Freudenstadt, den 3. Juni 1983

Landratsamt :

Beurlaubigt:

*BRS*  
Verw.-Angest.

(gez.) Röber



118

Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Riesenmannsberg"  
(Ferienhausgebiet "Sonnenrain") in Wittendorf

---

- A) Der Bebauungsplan "Am Riesenmannsberg" für das Ferienhausgebiet "Sonnenrain" auf Gemarkung Wittendorf ist am 19. Mai 1972 rechtskräftig geworden.

Nach dem Bebauungsplan ist auf der Westseite des Baugebietes in einem Sondergebiet ein Gemeinschaftshaus vorgesehen, das bereits auch erstellt ist. Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt nun, das Gemeinschaftshaus nach Westen und Osten zu erweitern. Der Gemeinderat hat am 15. Mai 1979 im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage dem Bauvorhaben zugestimmt. Das Landratsamt Freudenstadt hat seinerzeit eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Es wurde mit dem Bauherrn vereinbart, daß über die Bauvoranfrage nicht förmlich entschieden, sondern gleich das komplette Baugesuch eingereicht wird.

Die Erweiterung des Gemeinschaftshauses umfaßt ein Gästehaus, Aufenthaltsräume und einen Verwaltungstrakt. Es hat sich gezeigt, daß das Bauvorhaben nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan nicht genehmigt werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in verschiedenen Punkten nicht eingehalten. Die Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BBauG liegen für das o.g. Baugesuch nicht vor. Es ist daher vorab eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Gemeinderat hat im Hinblick auf die Zustimmung zur Bauvoranfrage am 09. März 1982 beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern, um damit die Grundlagen für die Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen.

Die Fläche des Sondergebietes "Ferienhaus" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Wittendorf enthalten. Dieser Flächennutzungsplan wurde am 29. Dezember 1972 vom Regierungspräsidium Südwürttemberg-Hohenzollern in Tübingen genehmigt. Die vorgesehene Erweiterungsfläche in westlicher Richtung ist bis auf einen Streifen zwischen 14 und 27 m Breite im Flächennutzungsplan enthalten. Die über die Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehende Fläche soll jedoch nicht überbaut werden. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet enthalten. Die geplante Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BBauG).

- B) Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den vorhandenen baulichen Bestand sinnvoll abzurunden und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu sichern. Bei dieser Gelegenheit sollte der Bebauungsplan auch noch in anderen Bereichen geändert bzw. überarbeitet werden.
1. Die Gemeinschaftsliegewise westlich und südlich des Gemeinschaftshauses wird aufgehoben. Ein Bedarf dafür besteht nicht mehr, da das geplante Hallenbad nicht zur Ausführung kommt.
  2. Der Gemeinschaftskinderspielplatz kann an der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stelle östlich des Gemeinschaftshauses nicht hergestellt werden. Er wird daher aufgehoben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auch nach Aufhebung dieses Kinderspielplatzes drei weitere Spielplätze vorhanden. Außerdem ist auf der Ostseite eine Gemeinschaftsspielwiese mit einer Fläche von ca. 2 600 qm ausgewiesen. Diese Anzahl von Spielplätzen wird für ausreichend angesehen. Auf Parz. Nr. 957 und 957/1 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein weiterer Spielplatz geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend nach Süden erweitert. Alles Nähere dazu ergibt sich aus Ziff. 6 a) dieser Begründung.
  3. Die nach Ziffer 1 und 2 freiwerdenden Flächen werden in Bauflächen umgewandelt.
  4. Ebenfalls aufgehoben werden die Straße A, die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes bis oberhalb, d.h. nördlich des Gemeinschaftshauses Sonnenrain 44 verläuft, der Weg "b" östlich des Gemeinschaftshauses und der Weg "c" (Verbindung zwischen Weg b und Straße C). Das ursprüngliche Erschließungskonzept für den Baublock Nr. 44 (Zufahrt über Straße A und Zugang über die Wege b) und c) wurde aus topographischen Gründen nie verwirklicht. Die Anlieferung erfolgte bisher über die Straßen B und C. Die restliche Erschließung erfolgte über den Feldweg, Parz. Nr. 944.

Die Verkehrsflächen (Straße A, Weg b und Weg c) sind künftig nicht mehr erforderlich. Sie werden daher in Bauflächen umgewandelt.

Die Anlieferung für den Baublock Nr. 44 erfolgt künftig ausschließlich über den Feldweg, Parz. Nr. 944. Durch die Festsetzung eines Gehrechtes oberhalb, d.h. nördlich des Gebäudes Sonnenrain 36, ist eine ständige Zu- und Abfahrt über die Straßen B und C ausgeschlossen. Das Gehrecht soll lediglich als Notzufahrt dienen. Dies wird durch die Aufstellung eines Hindernisses und eines Verkehrsschildes gewährleistet.

Damit die Straßen B und C nur bei der Ankunft und Abfahrt der Gäste befahren werden, wird die auf der Straße B ausgewiesene Schranke im Bebauungsplan belassen. Außerdem wird dort ein entsprechendes Verkehrsschild angebracht.

5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang des Flurstückes Nr. 937 wird nach Westen verschoben bis an die östliche Grenze des Flurstückes 936. Die Erweiterungsfläche ist zwischen 14,00 (direkt am Feldweg 16/5) und 27,00 m (an der Grenze zum Flurstück 935) breit. Diese Erweiterungsfläche ist nicht bebaubar.

6.a) Südlich des Gemeinschaftshauses Sonnenrain 44 werden 26 private Stellplätze in den Bebauungsplan aufgenommen. Davon wurden am 09. Februar 1978 bereits 17 genehmigt. Im ursprünglichen Bebauungsplan waren an dieser Stelle keine Stellplätze vorgesehen.

Die Überprüfung des Bedarfs an Stellplätzen für dieses Gebäude hat ergeben, daß für die geplante Erweiterung noch weitere Stellplätze nachzuweisen sind. Auf den Parz.Nrn. 957 und 957/1 südlich des Baugebietes sind weitere Stellplätze geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend erweitert. Die beiden Parzellen werden in den Bebauungsplan einbezogen. Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft künftig bis zur Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 957/1 und 959 entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 960.

Zum Schutz der nördlich angrenzenden Bebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird im Bebauungsplan zwischen den Stellplätzen und dem Feldweg Parz. Nr. 958 eine Schutzbepflanzung vorgeschrieben. Nachdem eventuelle Einwirkungen erst nach Inbetriebnahme des Parkplatzes gemessen werden können, soll in die Baugenehmigung für die Stellplätze eine Auflage mit dem Inhalt aufgenommen werden, daß durch dieselben die in einem solchen Baugebiet zulässigen Immissionswerte einzuhalten sind und daß entsprechende Schutzmaßnahmen anzubringen sind, wenn höhere Werte erreicht werden.

b) Südlich der Baugrundstücke Sonnenrain 36 und 39 waren bisher 43 Gemeinschaftsstellplätze und 15 öffentliche Stellplätze, zusammen also 58 Stellplätze ausgewiesen. Die öffentlichen Stellplätze waren nach den Überlegungen im Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit 19. Mai 1972) als Besucherstellplätze gedacht.

Die Stellplätze wurden im Deckblatt zur Bebauungsplanänderung entsprechend ihrer tatsächlichen Herstellung und Nutzung dargestellt. Es ergab sich dabei eine Reduzierung auf 51 Stellplätze. Diese Anlage wird auf der Westseite um zwei private Stellplätze für das Gebäude Sonnenrain 44 erweitert.

c) Die Gemeinschaftsstellplätze nördlich des Baublockes Nr. 44 entfallen, da eine Parkierung an dieser Stelle städtebaulich unerwünscht ist und die Straße B und C nur für die Anlieferung dienen.

7. Bei der Erweiterung des Gemeinschaftshauses nach Westen wird der gesetzliche Abstand von 30,00 m zu den Waldgrundstücken, Parz. Nr. 935 und 936, nicht eingehalten. Nach einem Gutachten des Staatlichen Forstamtes Alpirsbach soll der angrenzende Wald nicht ausgestockt werden, sondern als Parkwald erhalten bleiben.

8. Nördlich der Wendeplatte am Ende der Straße C (Parz. Nr. 937/1) waren im Bebauungsplan für die Grundstücke, Sonnenrain 36 und 37, drei Garagen vorgesehen. Diese Garagenplätze werden aufgehoben, dafür werden westlich der Wendeplatte 4 Garagenplätze ausgewiesen. Die Garagen sind bereits erstellt.
9. Auf dem Baugrundstück Sonnenrain 30 war an der Grenze zum Grundstück Sonnenrain 31 eine Transformatorenstation geplant. Das Gebäude (Nr. 44/1) wurde entgegen dieser Festsetzung erstellt und zwar direkt an der Straße C. Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.
10. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1.10) und bezüglich der Bauweise (Ziff. 1.21) zu ändern. Außerdem wird die Ziff. 1.24a neu eingefügt.

Ziff. 1.10

In den Festsetzungen zum am 19.05.1972 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan ist das ganze Ferienhausgebiet zum Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung 1968 erklärt worden, das ausschließlich dem ferienmäßigen Wohnen dienen soll. Jede andere Nutzung ist untersagt.

Das Landratsamt Freudenstadt hat bereits am 03. Januar 1973 für die beiden Grundstücke Sonnenrain 36 und 37 Befreiung von dieser Auflage erteilt, solange die Gebäude von den Verwaltern des Feriendorfes bewohnt werden. Diese Befreiung sollte als Ausnahme nach § 10 Abs. 1 Baunutzungsverordnung 1977 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Für das Grundstück Sonnenrain 44 (Gemeinschaftshaus) muß ebenfalls eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um die jetzige und künftige Nutzung rechtlich abzusichern. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan werden insoweit geändert, als hier zur Ergänzung des ferienmäßigen Wohnens ein Gemeinschaftshaus mit Gästehaus und Tagungsräumen zulässig sind.

Ziff. 1.21

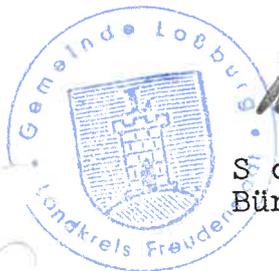
Für das ganze Baugebiet war bisher offene Bauweise festgesetzt. Die Erweiterung des Gemeinschaftshauses mit Gästehaus und Tagungsräumen ist ohne Befreiung von dieser Bestimmung nicht möglich. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan werden geändert bzw. ergänzt. Auf dem Grundstück Sonnenrain 44 ist künftig besondere (abweichende) Bauweise möglich. Dort ist eine Gebäudelänge bis max. 77 m zulässig.

Ziff. 1.24a Satz 3 (blaue Änderung) der textlichen Festsetzungen vom 21.2.1972/02.5.1972 wird als separate Bestimmung (Verkehrsflächen) in die Festsetzungen aufgenommen. Die Ausnahme bezüglich des Befahrens der Straße A ist hin-fällig geworden, nachdem diese aufgehoben wurde (siehe hierzu Ziff. 4 dieser Begründung).

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Erschließungsanlagen sind bereits vollständig hergestellt. Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsgebietes ist gesichert. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Der Lageplan zum Bebauungsplan wird bezüglich der Ziffern 1 bis 9 dieser Begründung durch ein Deckblatt ergänzt. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan werden nach Ziffer 10 geändert.

Loßburg, den 09.03.1982/04.10.1982/08.11.1982/15.03.1983



*Schmid*  
S c h m i d  
Bürgermeister