

Gemeinde Loßburg

Landkreis Freudenstadt

SATZUNG

zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberes Dottenweiler (Abrundungssatzung)

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 07. September 1999 folgende Satzung beschlossen:

Die Rechtsgrundlage wird aufgrund des Erlasses vom 01.12.1999 um § 34 Abs. 4 Nr. 3 ergänzt.

§ 1 Gegenstand

13.12.1999, *Rapp*



Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberes Dottenweiler werden festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberes Dottenweiler sind im Lageplan vom 10.04.1995 / 07.09.1999 dargestellt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Lageplan vom 10.04.1995 / 07.09.1999 ist Bestandteil dieser Satzung. Zu dieser Satzung gehört außerdem die Begründung vom 03.07.1995 / 07.09.1999.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Genehmigt!

Freudenstadt, den 17. Dez. 1999

Loßburg, den 07. September 1999

Schmid
Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

zur Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Bereich "Oberes Dottenweiler" auf Gemarkung Sterneck der Gemeinde Loßburg

1. Vorbemerkung

- 1.1. Das obere Dottenweiler bestand ursprünglich aus drei Wohn- und Ökonomiegebäuden, den Gebäuden
 Dottenweiler 4 (Flst. 227)
 Dottenweiler 5 (Flst. 226) und
 Dottenweiler 7 (Flst. 225/3)
- 1.2. Im Zusammenhang mit Generationenwechseln entstanden die Flurstücke 225/2, 229 und 230. Die beiden letztgenannten wurden mit den Gebäuden
 Dottenweiler 14 (Zweifamilienhaus) und
 Dottenweiler 15 (Wohn- u. Geschäftsgebäude)
 überbaut. Das Flurstück 225/2 ist noch nicht bebaut, aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der vorhandenen Bebauung und der gesicherten Erschließung aber als Baulücke nach § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen.
- 1.3. Um den Handwerksbetrieben in den Gebäuden
 Dottenweiler 5 (Zimmereigeschäft) und
 Dottenweiler 15 (Hoch- und Tiefbau)
 die weitere Entwicklung zu ermöglichen, wurden im Laufe der letzten Jahrzehnte die Gebäude
 Dottenweiler 5/1 (Flst. 228, Abbindehalle)
 Dottenweiler 17 (Flst. 231, Lagerhalle)
 Dottenweiler 18 (Flst. 238, Wohn- u. Geschäftsgebäude)
 sowie
 Dottenweiler 19 (Flst. 231, Werk- u. Lagerhalle mit Bauhof)
 genehmigt bzw. erstellt.
- 1.4. Die verkehrsmäßige Erschließung aller in diesem Bereich liegenden Flurstücke und Gebäude erfolgt über die beiden öffentlichen Wege 227/1 und 225/4 und über den privaten Gemeinschaftsweg 225/8.

2. Ziele und Zwecke

Bereits bei den unter Ziff. 1.3 genannten Bauvorhaben stellte sich die Frage, ob seitens der Gemeinde planerische Vorgaben notwendig sind, um die künftige Entwicklung dieses Bereiches zu steuern.

Dieses Thema wird nun erneut aktuell, nachdem folgende weitere private Bauvorhaben geplant sind:

- a) Der Inhaber des Flurstücks 225/1 und dessen Geschwister wollen auf den südöstlich des Gebäudes Nr.5 gelegenen, durch Vermessung neu entstandenen Flurstücken Nr. 225/1, Nr. 225/5, Nr. 225/6 und Nr. 225/7 Wohngebäude erstellen.

- b) Das in den Gebäuden Dottenweiler 15, 17, 18, und 19 ansässige Baugeschäft will den vorhandenen Bauhof auf eine Teilfläche des Flurstückes 237 ausdehnen.
- c) Eine weitere Teilfläche des Flurstückes 237 ist für die Erweiterung des Zimmereigeschäftes Dottenweiler 5/1 vorgesehen.
- d) Neben diesen aktuellen Baumaßnahmen ist davon auszugehen, daß mittel- bzw. langfristig die übrigen Flurstücke bzw. Freiflächen einer Bebauung zugeführt werden.

Der Flächennutzungsplan 1972 für die Ortschaft Sterneck weist den Bereich "Oberes Dottenweiler" als Mischbaufläche (M) aus.

Der Gemeinerat hat am 25. April 1995 beschlossen, auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zu erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die Grenzen der Satzung sind im Lageplan des Landratsamtes, Bau- und Umweltschutzamt vom 10. April 1995 gestrichelt dargestellt.

Die Grenzen des zu überplanenden bzw. noch zu bebauenden Bereiches sind im wesentlichen vorgegeben durch

- * den Wald im Süden, Westen und Norden bzw. den vorgeschriebenen Waldabstand;
- * den Weg Flst. 225/4 im Süden und
- * die Landstraße 412 im Osten.

3. Maßnahmen zur Realisierung/Erschließung

- 3.1. Seitens der Gemeinde sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Freiflächen sind bebaubar bzw. sind auf Kosten der Grundstückseigentümer oder Bauherren zu vermessen.
- 3.2. Bezüglich der verkehrsmäßigen Erschließung sind keine kommunalen Maßnahmen notwendig. Die neuen Baugrundstücke werden ausschließlich über die beiden vorhandenen Wege Parz.Nr. 225/4 und 227/1 erschlossen. Eventuell erforderlich werdende Zufahrten zu diesen Wegen sind seitens der Bauherren herzustellen und zu unterhalten.
- 3.3. Der ganze Ortsteil Dottenweiler ist kanalisiert und an die Sammelkläranlage Sterneck angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.
- 3.4. Die Versorgung der künftigen Bauflächen mit Trinkwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert.
- 3.5. Die erforderliche Leistung zur elektrischen Versorgung wird durch die EVS Freudenstadt zur Verfügung gestellt. Das gleiche gilt sinngemäß für den Telefonanschluß durch die Telekom.

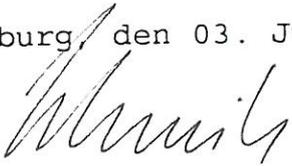
3.6. Wie sich aus den Ziff. 3.1. bis 3.5. ergibt, sind die künftigen Bauflächen auf Privatkosten aufzuteilen und zu vermessen sowie zu erschließen. Auf die Gemeinde kommen somit keine Erschließungskosten zu.

4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bebauung der Freiflächen beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, d.h. künftige Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Erschließung ist, wie sich aus Ziff. 3 ergibt, gesichert.

Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft bzw. werden in diesem Zusammenhang entsprechende Auflagen gemacht. Auf den Erlaß planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen als Bestandteil dieser Satzung wird daher verzichtet.

Loßburg, den 03. Juli 1995 / 07. September 1999



S c h m i d
Bürgermeister

