

S a t z u n g

**der Gemeinde Loßburg über die Änderung des Bebauungsplanes
"Obere und Untere Wolfäcker" auf Gemarkung Sterneck**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 27. Februar 1996 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Obere und Untere Wolfäcker" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich aus den Eintragungen im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 10. Juli 1995 (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Deckblatt zum Bebauungsplan vom 10. Juli 1995 und dem Änderungsvermerk zum Deckblatt vom 05. Juli 1995.
- (2) Zur Bebauungsplan-Änderung gehört außerdem die Begründung vom 26. September 1995.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 der LBO handelt, wer aufgrund den von § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Loßburg, den 27. Februar 1996

Schmid
S c h m i d
Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes "Obere und Untere Wolfäcker" in Sterneck

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan *Obere und Untere Wolfäcker* ist am 31. Oktober 1975 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei faktisch um ein allgemeines Wohngebiet (WA), das im Bebauungsplan wegen der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke als Dorfgebiet (MD) festgesetzt wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein bebautes Grundstück und 12 Bauplätze, davon ein Baugrundstück für ein öffentliches Mehrzweckgebäude.

In der Zwischenzeit wurden 10 Baugrundstücke mit Wohngebäuden überbaut, das heißt, 2 Bauplätze sind noch frei. Einer davon steht im Privateigentum, das heißt, die Gemeinde hat hinsichtlich der Verwertung und einer Überbauung keine Zugriffsmöglichkeit. Beim zweiten Baugrundstück handelt es sich um die öffentliche Gemeinbedarfsfläche, die als solche nicht mehr benötigt wird.

Im verbindlichen Flächennutzungsplan 1972 ist das bisher rechtskräftig überplante Baugebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die mit der jetzigen Bebauungsplan-Änderung geschaffene neue Baufläche geht in östlicher Richtung zwischen 30 und 40 m über die Baugrenze des Flächennutzungsplanes hinaus. Trotz dieser Abweichung kann die Änderung des Bebauungsplanes und damit die Erweiterung des Baugebietes noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden, wie dies der § 8 Abs. 2 BauGB vorschreibt.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Trotz derzeit nachlassender Baukonjunktur besteht in der Gesamtgemeinde Loßburg nach wie vor Bedarf an Wohnbaugrundstücken - vor allem für freistehende Einzelhäuser. Nachdem momentan im Kernort Loßburg keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, und um den Bauplatzwünschen aus den Ortschaften nachkommen zu können, ist es erklärte Absicht des Gemeinderates, auch in den Ortsteilen Wohnbauflächen zu schaffen, soweit der Flächennutzungsplan die dazu notwendigen Vorgaben liefert und die Erschließung gesichert - vor allem die Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

Mit den künftigen Wohngebieten in den Ortschaften - und dies gilt auch für die Änderung des Bebauungsplanes *Obere und Untere Wolfäcker* - soll nicht nur der aktuelle Bedarf abgedeckt, sondern noch eine Bauplatz-Reserve für eine gewisse Zeit geschaffen werden. Dies ist dadurch gewährleistet, daß die Gemeinde ihre Baugrundstücke nur an solche Interessenten verkauft, die seit mindestens einem Jahr entweder ihren Hauptwohnsitz oder einen festen Arbeitsplatz in Loßburg haben, und die bereit und finanziell in der Lage sind, mit ihrem Bauvorhaben innerhalb eines Jahres nach Erwerb des Bauplatzes zu beginnen.

Trotz dieser restriktiven Vergabe-Kriterien des Gemeinderates hält die Nachfrage nach Wohnbau-
plätzen seitens der Einheimischen an. Dies ist zum einen auf die Altersstruktur der Bevölkerung,
auf die hohen Geburtenzahlen, die gute Infrastruktur der Gemeinde und nicht zuletzt auf das große
Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zurückzuführen.

Die Gemeinde Loßburg stellt seit einigen Jahren nur noch dann Bebauungspläne für Wohnbebau-
ung auf, wenn sie in der Baulandumlegung oder durch freien Ankauf mindestens 50 % der entste-
henden Baufläche in ihr Eigentum bekommt. Nur so kann sichergestellt werden, daß der Bedarf für
eine gewisse Zeit abgedeckt werden kann. Auf diese Art kann gleichzeitig verhindert werden, daß
zu viele private Baugrundstücke über einen längeren Zeitraum unbebaut bleiben.

Durch die Erweiterung des Baugebietes *Obere und Untere Wolfäcker* und die Überplanung der
nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsfläche im bisherigen Baugebiet, können insgesamt 8 neue
Wohnbaugrundstücke geschaffen werden; 4 davon werden der Gemeinde zugeteilt, die restlichen 4
bleiben im Eigentum der beteiligten Grundstückseigentümer, die ausnahmslos Eigenbedarf haben.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

3.1 Bodenordnung

Zur Realisierung der neuen Bauplätze ist keine Baulandumlegung erforderlich. Die neuen Bau- und
Verkehrsflächen entstehen aus der Aufteilung und Neuvermessung der Flurstücke 78/1, 78/4, 79, 87
und 88.

3.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße
Flurstück 78/2 gewährleistet. Die Stichstraße endet im Osten mit einer Wendepflanzung, die so geplant
ist und angelegt wird, daß dort Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wenden können. Die Fläche für die
zu verlängernde Erschließungsstraße ist durch Ankauf gesichert (Ziffer 3.1). Die Höhenlage der ge-
planten Verkehrsfläche ergibt sich aus der Straßenplanung. Böschungen und Abstützungsbauwerke zur Her-
stellung der Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen und von den Anliegern
zu dulden und zu erhalten.

3.3 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Sterneck ist im Trennsystem an eine öffentliche Sammelkläranlage angeschlossen. Die
neue Baufläche lag aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan beim Bau der Kanalisation
und der Kläranlage der damaligen Planung zugrunde.

Berechnungen des Ingenieurbüros Dr. Götzelmann, Stuttgart, haben ergeben, daß die vorhandenen
Kanalsammler ausreichend dimensioniert sind und die Kläranlage genügend Reserve hat, um das
zusätzlich anfallende Abwasser aufnehmen bzw. das Frischwasser dem Heimbach zuleiten zu kön-
nen.

3.4 Beseitigung von Oberflächenwasser

Vom nördlich des Baugebietes liegenden Hanggelände, das landwirtschaftlich, das heißt überwiegend als Grünland bewirtschaftet wird, fallen bei Schneeschmelze und starken Niederschlägen große Mengen Oberflächenwasser an, das bisher breitflächig über die künftige Baufläche lief, dort teilweise versickerte, teilweise im offenen Graben entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes gesammelt und dann über die Frischwasserleitung zum Heimbach geführt wurde.

Untersuchungen der Wasserwirtschaftsverwaltung und des Ingenieurbüros Wössner und Partner, Sulz, haben ergeben, daß dieses Oberflächenwasser oberhalb der neuen Baufläche gesammelt, durch das Baugebiet hindurchgeleitet und mittels einer neuen Anschlußleitung an die Frischwasserleitung zum Heimbach angeschlossen werden muß. Letztere ist ausreichend dimensioniert.

In Übereinstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung, wird oberhalb der neuen Erschließungsstraße ein offener Graben angelegt; unterhalb wird diese Leitung mit Rücksicht auf eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung verdolt.

Im Verlaufe der noch nicht abgeschlossenen Erschließungsplanung wird untersucht, ob das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser an diese Leitung angeschlossen werden kann.

Der offene Graben wird als öffentliche Fläche ausgewiesen; die verdolte Leitung wird durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

3.5 Wasserversorgung

Die Versorgung des neuen Baugebietes ist mengen- und druckmäßig gesichert.. Die in der vorhandenen Erschließungsstraße liegende Versorgungsleitung kann problemlos verlängert werden. Der Anschluß der südlich liegenden Bauplätze ist an einer vorhandenen Leitung gewährleistet.

3.6 Stromversorgung, Fernmeldeanschluß

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Versorgung wird durch die EVS Freudenstadt zur Verfügung gestellt. Das gleiche gilt sinngemäß für den Telefonanschluß durch die Deutsche Bundespost.

3.7 Kosten

Die Kosten für die Erschließung werden über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und Eigenmittel der Gemeinde finanziert. Die Aufwendungen für die zusätzlich notwendige Oberflächenwasserableitung werden in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zu gleichen Teilen auf die neuen Bauplätze umgelegt.

4. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und die landwirtschaftlich geprägte Struktur des Ortsteiles Sterneck, wird die neue Baufläche als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoß. Die Höhe der einzelnen Gebäude wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

4.3 Bauweise

Im Erweiterungsgebiet wird offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgelegt. In der offenen Bauweise sind die Abstandsflächen bzw. Grenzabstände nach der Landesbauordnung einzuhalten. Hausgruppen sind nicht zulässig, weil eine dörfliche Struktur des Gebietes erreicht werden soll.

4.4 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche

Nachdem der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 Baugesetzbuch erhalten soll, ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

4.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan, soll die städtebaulich/plannerische Gestaltung sichern. Andere, untergeordnete Firstrichtungen, beispielsweise für Querbauten und Garagen, sind zulässig.

4.6 Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Im Erweiterungsgebiet gibt es keine Biotope nach § 24a Landesnaturschutzgesetz. Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz werden einerseits durch die Erhaltung eines Baum- und Buschgürtels entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, und andererseits durch die Anlegung eines 7,50 m breiten Pflanzgürtels entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze erreicht. Dieser Pflanzgürtel wird als private Grünfläche den angrenzenden Bauplätzen zugewiesen und mit einem Pflanzgebot zur Bepflanzung mit Streuobstbäumen (Hochstämme) festgelegt. Außerdem muß auf den nicht bebaubaren Flächen - entsprechend der Bauplatzgrößen - standortgerechtes Großgrün gepflanzt werden. Die Anzahl der Bäume wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Der geplante offene Graben oberhalb der neuen Erschließungsstraße und dessen Einpflanzung mit standortgerechtem Gebüsch, wird ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme herangezogen.

4.7 Spielplatz

Die Anlegung eines Spielplatzes im Baugebiet ist nicht erforderlich. Im Abstand von ca. 350 m (fußläufige Entfernung) steht ein ausreichend bemessener öffentlicher Spielplatz zur Verfügung. Außerdem sind die einzelnen Bauplätze so groß, daß auf den nicht überbaubaren Flächen Spielgeräte für Kleinkinder aufgestellt werden können.

4.8 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan sind lediglich Garagenflächen festgesetzt. Diese sind verbindlich, soweit die Garagen nicht zusammen mit dem Hauptgebäude innerhalb der Baugrenzen erstellt werden. Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Im übrigen gelten für das Erweiterungsgebiet die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes *Obere und Untere Wolfäcker*.

Loßburg, den 26. September 1995/
27. Februar 1996



.....
S c h m i d
Bürgermeister

Änderungsvermerk zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Obere und untere Wolfäcker“, genehmigt am 30.09.1975, rechtsverbindlich seit 31.10.1975, wird wie folgt geändert:

- a) Im Lageplan durch Deckblatt Nr. 1
 - 8 zusätzliche Baugrundstücke als MD
 - 3 private Grünflächen
 - 1 Leitungsrecht

- b) Im Längsschnitt
 - keine Änderungen

- c) In der Begründung durch Ergänzung
 - Gebietserweiterung

- d) Im Textteil
 - nach I.6 (Höhenlage der baulichen Anlage) wird eingefügt:

„7. Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

*siehe Planeinschrieb,
die vorhandenen Bäume und Sträucher entsprechend der Darstellung im Lageplan sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

*siehe Planeinschrieb,
die Pflanzflächen mit einer Breite von 7,50 m entsprechend der Darstellung im Lageplan sind zu begrünen und mit Obstbäumen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).*

9. Leitungsrechte

*siehe Planeinschrieb,
als Leitungsrecht ist eine Verdolung für den Abfluß von Oberflächenwasser festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).“*

Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 479).



Änderungsvermerk zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Bearbeiter:

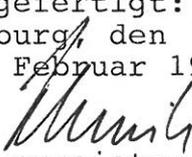
Stuttgart, den 05.07.1995
Kö/kör

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH



i.A. Stöckle

Ausgefertigt:
Loßburg, den
27. Februar 1996


Bürgermeister



Anlagen

Deckblatt Nr. 1 der KE vom 10.07.1995

Ergänzung der Begründung der Gemeinde vom 26.09.1995

Geprüft!

12. Juli 1996

Freudenstadt, den
Landratsamt -

