

Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

S A T Z U N G
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes
„Pflegersäcker II“ auf Gemarkung Rodt

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 73 und 74 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 15. Juli 1997 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pflegersäcker II“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich aus den Eintragungen im Deckblatt zum Lageplan vom 9. Januar 1997 / 4. Februar 1997 / 17. Juni 1997 (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus:
1. dem Deckblatt zum Lageplan vom 9. Januar 1997 / 4. Februar 1997 / 17. Juni 1997,
 2. dem Änderungsvermerk zur 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 9. Januar 1997 / 17. Juni 1997.
- (2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 9. Januar 1997 / 17. Juni 1997.

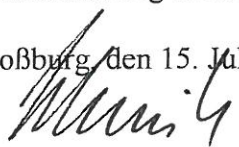
§ 3
Ordnungswidrigkeiten

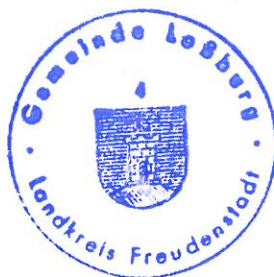
Ordnungswidrig i.S. von § 74 der LBO handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB und den von § 73 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 15. Juli 1997


Schmid
Bürgermeister



**Bebauungsplan „Pflegersäcker II“ in Loßburg-Rodt
Landkreis Freudenstadt**

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Pflegersäcker II“, genehmigt am 06.06.1983, rechtsverbindlich seit 16.06.1983 (1. Änderung genehmigt am 06.05.1993, rechtsverbindlich seit 28.05.1993), wird wie folgt geändert:

a) Im Lageplan durch Deckblatt Nr. 2

- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Traufhöhe
- Dachform, Dachneigung
- private Grünfläche
- Erhaltung von Bäumen
- Fläche für Garagen/Stellplätze.

b) Im Textteil

- keine Änderungen

c) Im Längsschnitt

- keine Änderungen.

d) In der Begründung durch Ergänzung

- Anlaß der Änderung
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung.

Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert am 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

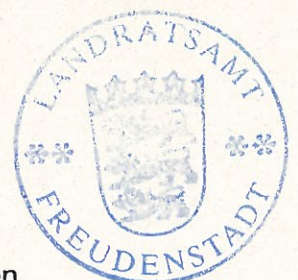
Stuttgart, den 09.01.1997/17.06.1997
St/rud

KOMMUNALENTWICKLUNG
Baden-Württemberg GmbH



Stöckle

Geprüft!
Freudenstadt, den 23. Dez. 1997
Landratsamt



Anlagen

Deckblatt Nr. 2 der KE vom 09.01.1997/17.06.1997 mit Verfahrensvermerken
Ergänzung der Begründung der Gemeinde vom 09.01.1997/17.06.1997

BEGRÜNDUNG

zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Pflegersäcker II“ auf Gemarkung Loßburg-Rodt

1. Beschreibung der Situation

Der Bebauungsplan „Pflegersäcker II“ für das gleichnamige Baugebiet auf Gemarkung Rodt ist am 16. Juni 1983 rechtsverbindlich geworden. Die in den Jahren 1991 und 1992 durchgeführte erste Änderung ist am 28.05.1993 in Kraft getreten. Das Bebauungsplangebiet umfaßte bisher 25 Wohnbaugrundstücke für ca. 40 Wohneinheiten. Davon sind 21 bebaut bzw. 32 Wohneinheiten realisiert. Die restlichen Grundstücke befinden sich in Privateigentum und werden für den eigenen Bedarf der jeweiligen Besitzer vorgehalten. Sie stehen also der Gemeinde bzw. dem freien Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

2. Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Der Eigentümer der Flurstücke 130/1 und 130/2 beabsichtigt, auf einer Teilfläche des Flurstücks 130/1 ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit zu erstellen.

Beide vorgenannten Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sind jedoch als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Um das private Bauvorhaben ermöglichen zu können, muß die bisher landwirtschaftliche Fläche zum Teil in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Der Flächennutzungsplan 1972 weist die beiden Grundstücke als Sonderbaufläche „Kur“ aus. Bei der derzeit laufenden zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes wird die geplante Umwandlung in Wohnbaufläche berücksichtigt. Der Vorentwurf zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes geht demnächst ins Verfahren.

3. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung, Ausgleichsmaßnahmen

Auf der westlichen der beiden überbaubaren Flächen soll das unter Ziffer 2 beschriebene private Wohnbauvorhaben erstellt werden. Es handelt sich dabei um ein Bauvorhaben der gehobenen Klasse mit einer entsprechenden Größe, die wiederum unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes, den die Gemeinde den Bauherren einräumen will, ein entsprechend großes Baufenster erfordert.

Um die Neubebauung an die bestehende anzubinden, ist es erforderlich, entlang, das

heißt westlich der Pflegersäckerstraße ein zweites Baufenster auszuweisen, das entsprechend der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche kleiner ausfällt und den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht. An dieser Stelle wurde der Forstverwaltung als seinerzeitigem Eigentümer des Flurstückes 130/2 in den sechziger Jahren bereits einmal die Genehmigung für ein Forsthaus erteilt, das jedoch nicht erstellt wurde. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1983 wurde dieses Grundstück ebenso wie das Nachbargrundstück, Parzelle Nr. 130/1, als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, weil kein Bedarf mehr für ein Forsthaus und im übrigen kein Interesse an einer Bebauung bestand. Dies entsprach auch den seinerzeitigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde, den westlichen Bereich zwischen jetzigem Baugebiet Pflegersäcker II - Schulzentrum - und Evangelischem Mütterkurheim von einer Bebauung freizuhalten.

Durch die jetzige Bebauungsplan-Änderung wird die vom Gemeinderat früher beschlossene und die dem Flächennutzungsplan 1972 zugrundeliegende Entwicklungskonzeption für den Mutterort Loßburg-Rodt nur in geringem Umfang tangiert. Mit der teilweisen Umwandlung der bisher landwirtschaftlichen in Wohnbaufläche wird das Baugebiet bzw. Plangebiet nach Westen sinnvoll abgerundet. Ohne öffentlichen Erschließungsaufwand können auf diese Weise am Ortsrand zwei zusätzliche Wohnbauplätze geschaffen werden.

Bei der Planung wurde größter Wert darauf gelegt, daß die bei der ersten Änderung des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Mütterkurheimes Pflegersäcker 21 nach Westen ausgedehnte Baugrenze nicht überschritten und die verbleibende Grundstücksfläche auch im Interesse des Landschaftsschutzes und des Landschaftsbildes als landwirtschaftliche Fläche erhalten wird. Damit kann auch eine Beeinträchtigung der im Westen und Norden des zu ändernden Bereiches liegenden Waldflächen -und damit eine Beeinträchtigung der forstlichen Interessen- ausgeschlossen werden.

Für die neugeschaffenen Wohnbauflächen gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung nehmen auf die Natur und Landschaft sowie auf die Nachbarbebauung Rücksicht.

Bei den beiden Flurstücken 130/1 und 130/2 handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche ohne Bewuchs. Der Bebauungsplan setzt den westlichen Teil des Flurstückes 130/1 aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Hausgarten als private Grünfläche fest. Die Bauherren beabsichtigen nach dem bereits eingereichten Baugesuch die nicht überbauten Flächen ebenfalls zu begrünen und zu bepflanzen. Auf dem im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Bereich ist seitens des Grundstückseigentümers eine aufgelockerte Obstbaumbepflanzung geplant. Die vorhandene Baumreihe entlang des öffentlichen Feldweges, Parzelle Nr. 130/3, muß -wie sich aus dem Lageplan zum Bebauungsplan ergibt- erhalten werden. Auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz kann daher verzichtet werden.

4. Verkehr - Erschließung - Kosten

Durch die weitere Bebauung wird der Verkehr auf der Pfligersäckerstraße, die als Sackgasse ausgebaut ist, unwesentlich stärker. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger bzw. Grundstücksnachbarn ist nicht zu befürchten.

Das Baugebiet ist erschlossen; die Erschließungs- und Anschlußbeiträge sind abgerechnet. Für die Erschließung der neuen Wohnbaufläche entstehen der Gemeinde keine Aufwendungen. Die Ver- und Entsorgung der neuen Wohnbaufläche ist Sache der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer.

Loßburg den 9. Januar 1997 /
17. Juni 1997



Schmid
Bürgermeister



Plan 1
ossburg

