

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Unterbrändi I"
auf Gemarkung Sterneck

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 14. Juli 1992 den Bebauungsplan "Unterbrändi I" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 26.11.1991 (§ 2 Abs. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan vom 26.11.1991.
- (2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 02.07.1991/17.12.1991.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 der LBO handelt, wer aufgrund den von § 73 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 14. Juli 1992



S c h m i d
Bürgermeister



Fertigung 2 -Gemeinde

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Unterbrändi I"

Vorbemerkung

Um die Genehmigung privater Bauvorhaben zu ermöglichen, hat der Gemeinderat Loßburg am 30. Juli 1985 für den Ortsteil Unterbrändi der Ortschaft Sterneck eine Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz erlassen. Die Satzung ist am 15. November 1985 rechtsverbindlich geworden.

Der seit 1972 wirksame Flächennutzungsplan für die Ortschaft Sterneck weist am Ortseingang Unterbrändi aus Richtung Oberbrändi gesehen beidseits der Kreisstraße 4753 Wohnbaufläche aus (siehe hierzu Anlage 1, Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5.000).

Die Fläche unterhalb, d.h. nördlich der Kreisstraße soll aufgrund ihrer Lage und der Grundstückszuschnitte weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Bereich oberhalb, d.h. südlich der Kreisstraße wurde auf der Grundlage der Abrundungssatzung 1985 mit der Bebauung begonnen (Grundstück Unterbrändi 29, Flurstück 323/3). Das Gelände ist aufgrund der damit verbundenen Beschattung und des feuchten Untergrundes landwirtschaftlich nicht mehr interessant.

1. Ziele und Zwecke

Die Fortschreibung der Abrundungssatzung wird erneut durch private Bauvorhaben aus der Mitte der Bürgerschaft ausgelöst. Es erscheint zweckmäßig, die Satzung von 1985 nicht zu ändern, sondern für das neu zu schaffende Baugebiet einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Baugesetzbuch aufzustellen. Damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Der Bebauungsplan gibt die dafür notwendigen Festsetzungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 Baugesetzbuch vor.

Durch den Bebauungsplan werden neben dem bereits bebauten Grundstück Unterbrändi 29 drei weitere Wohnbauplätze geschaffen. Bei der Einteilung der einzelnen Bauplätze und bei der Festsetzung der Baugrenzen (Baufenster), wird auf die Eigenart des Ortsteiles Unterbrändi, auf die Besonderheiten bezüglich der Erschließung sowie auf die Wünsche der Bauherren und der Grundstückseigentümer Rücksicht genommen.

2. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

2.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die neue Baufläche entsteht ausschließlich aus der Aufteilung und Neuvermessung des Flurstückes 323. Die Voraussetzungen dafür werden seitens der Grundstückseigentümer und der Bauinteressenten geschaffen.

2.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung sind keine kommunalen Maßnahmen erforderlich. Die neu entstehenden Bauplätze müssen jeweils direkt von der Kreisstraße her angefahren werden.

Zwischen der Kreisstraße und den Baugrundstücken liegen private Flurstücke, die wegen ihrer Nutzung als Hausgärten nicht aufgegeben werden und deshalb auch nicht als Baufläche überplant werden können. Dies gilt im besonderen für die Parzelle Nr. 323/1 und die Parzelle Nr. 327. Die Parzelle Nr. 325 steht zum Teil für eine Grundstückszufahrt zur Verfügung.

2.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der neuen Baugrundstücke ist durch einen Anschluß an das öffentliche Kanalnetz und die Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Unteres Glattal gesichert. Aufgrund der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan wurde die neue Wohnbaufläche bei der Bemessung der Kanäle und der Kläranlage berücksichtigt.

Die Bauplätze können in den in der Kreisstraße liegenden öffentlichen Kanal entwässert werden. Die Anschlußleitungen sind von den Bauherren auf deren Kosten zu verlegen. Erschließungsmaßnahmen seitens der Gemeinde werden nicht erforderlich.

2.4 Wasserversorgung

Die Versorgung des neuen Baugebietes ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Baugrundstücke können an die in der Kreisstraße liegende öffentliche Versorgungsleitung angeschlossen werden. Die Erschließung ist Sache der Bauherren. Gemeindliche Baumaßnahmen werden nicht erforderlich.

2.5 Stromversorgung, Fernmeldeanschluß

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

2.6 Kosten

Nachdem die Aufteilung und Vermessung der einzelnen Baugrundstücke privat geregelt werden und diese wie unter Ziffer 2.2 bis 2.4 beschrieben auf Kosten der Bauherren erschlossen werden müssen, entstehen der Gemeinde für Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes keine Aufwendungen.

3. Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes

3.1 Lage

Die Lage des Ortsteiles Unterbrändi, der Geltungsbereich der Abrundungssatzung vom 30. Juli 1985 und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Anlage 2 zur Satzung (Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:2.500).

Das neu geschaffene Baugebiet wird begrenzt

im Norden durch die Kreisstraße 4753;

im Osten durch das Grundstück Unterbrändi 17 (Flurstück 323/2);

im Süden durch das Restgrundstück Parzelle Nr. 323 und

im Westen durch das Waldgrundstück Parzelle Nr. 331.

3.2 Größe des Plangebietes, Wohneinheiten

Das Baugebiet hat eine Fläche von ca. 37 ar. Davon entfallen auf die drei neuen Bauplätze ca. 27 ar. Die Baugrenzen und Nutzungszahlen lassen eine Bebauung zwischen 6 und 8 Wohneinheiten zu.

3.3 Topographie

Das Gelände fällt von Süden nach Norden von 588,5 m über NN auf 587 m über NN.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung läßt der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse mit einer den Bauplatzgrößen angepaßten Grund- und Geschoßflächenzahl nach den §§ 19 und 20 Baunutzungsverordnung zu.

Aus städtebaulichen Gründen und mit Rücksicht auf die besondere Lage des Baugebietes am Ortsrand wird die Traufhöhe der Gebäude bergseitig begrenzt. Festgelegt wurde die Höhe zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut und der Hauswand sowie dem künftigen Gelände.

Die Gesamthöhe des Gebäudes ergibt sich durch die vorgegebene Dachneigung und die Traufhöhe. Diese überläßt den Bauherren die Wahl zwischen einem "Kniestock" und der Erdgeschoßfußbodenhöhe und soll nur den städtebaulich notwendigen äußeren Rahmen beschränken.

Um die Dachgeschosse sinnvoll nutzen zu können, wird eine Dachneigung zwischen 33° und 38° festgesetzt. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Damit trägt die Gemeinde der starken Wohnungsnachfrage und den Neuerungen im Baurecht Rechnung.

Die Hausgärten zwischen der Kreisstraße und den neuen Bauplätzen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Der östliche Teil des Flurstückes 323 zwischen dem Grundstück Unterbrändi 27 (Parzelle Nr. 323/2) und dem Flurstück 316 wird ebenfalls als private Grünfläche ausgewiesen. Dieser Grundstücksteil dient derzeit als privater Spielplatz und soll dem Flurstück 323/2 zugeschlagen werden.

Der nicht bebaubare und nicht als private Grünfläche ausgewiesene Teil des Flurstückes Nr. 323 wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

3.5 Bauweise und Firstrichtung

Es ist offene Bauweise vorgeschrieben. Es können Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen als Einzelhaus errichtet werden.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Firstrichtungen wird Rücksicht genommen auf die Ortsrandlage und die aufgelockerte Bebauung im Ortsteil Unterbrändi. Die Hauptfirstrichtung ist die überwiegende Firstrichtung, Winkelanbauten sind bei Einhaltung der Hauptfirstrichtung zulässig.

Um eine aufgelockerte Bauweise zu erreichen, wäre es wünschenswert, wenn die Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen dort erstellt würden, wo sie im Bebauungsplan festgesetzt sind. Der Standort der Garagen hängt jedoch davon ab, wie die Baugrundstücke von der Kreisstraße her ihre Zufahrt bekommen. Aus diesem Grunde handelt es sich bei den festgesetzten Garagenflächen lediglich um Vorschläge.

Aus städtebaulichen Gründen sollen sämtliche Garagen geneigte Dächer erhalten bzw. unter dem abgeschleppten Dach des Wohnhauses errichtet werden.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

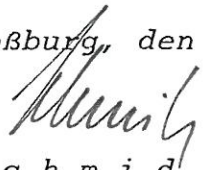
3.6 Spielflächen

Der Bebauungsplan sieht keinen öffentlichen Spielplatz vor. Die einzelnen Baugrundstücke sind ausreichend groß, um dort eigene Spielflächen zu schaffen.

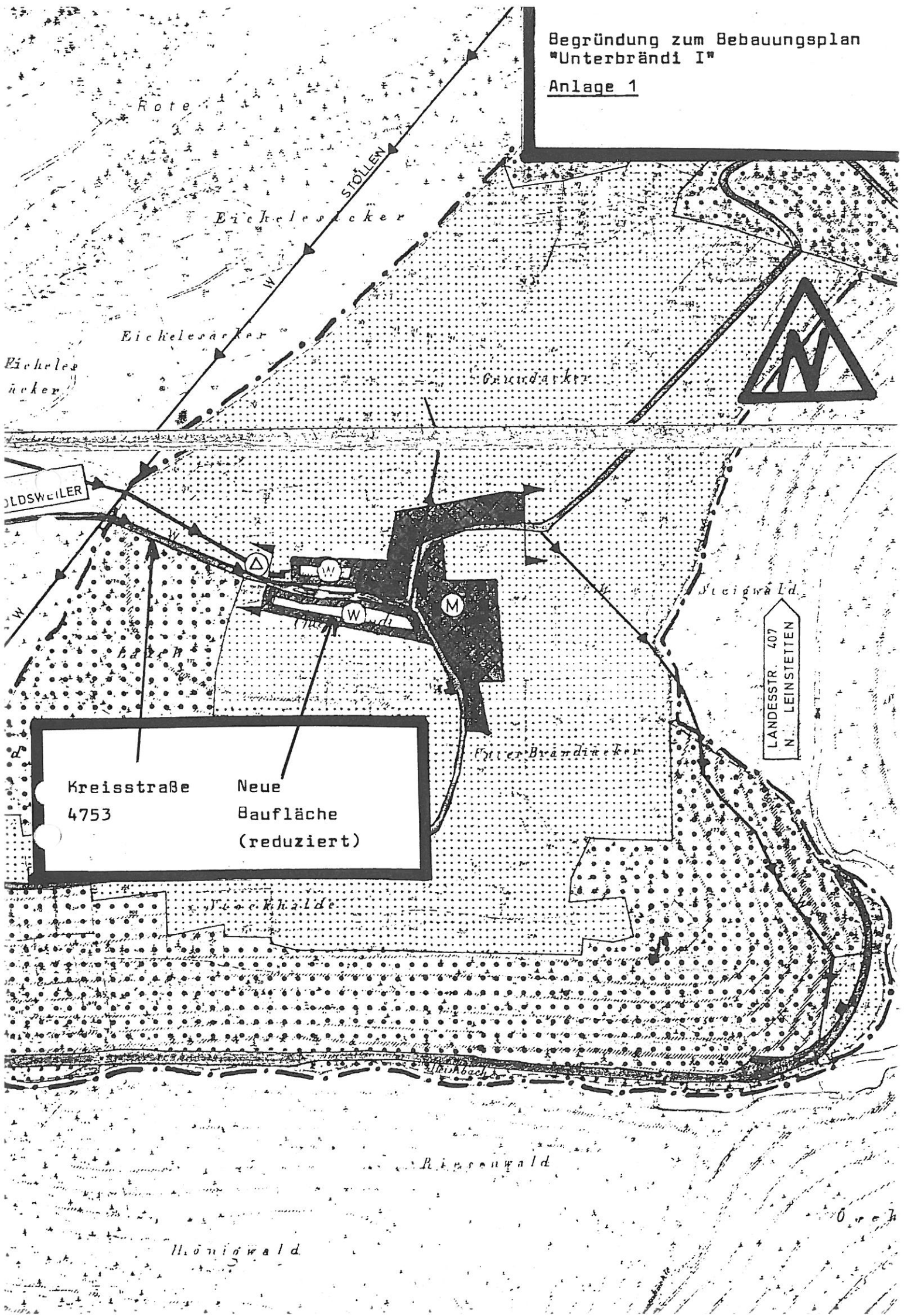
3.7 Grünordnungsplan

Die nach dem Bebauungsplan vorgesehene aufgelockerte Bauweise paßt sich nicht nur der vorhandenen Bebauung entlag der Kreisstraße, sondern auch der freien Landschaft im Süden und Westen an. Die bauliche Entwicklung auf dieser Seite der Kreisstraße ist aufgrund der Gegebenheiten mit dieser Planung abgeschlossen, eine Erweiterung ist nicht möglich. Die landwirtschaftlich genutzte Freifläche im Süden und das Waldgrundstück im Westen übernehmen weitgehend eine grünordnerische Funktion. Es kann außerdem davon ausgegangen werden, daß die nicht überbauten Flächen auf den relativ großen Baugrundstücken begrünt und bepflanzt werden.

Loßburg, den 02.07.1991/17.12.1991

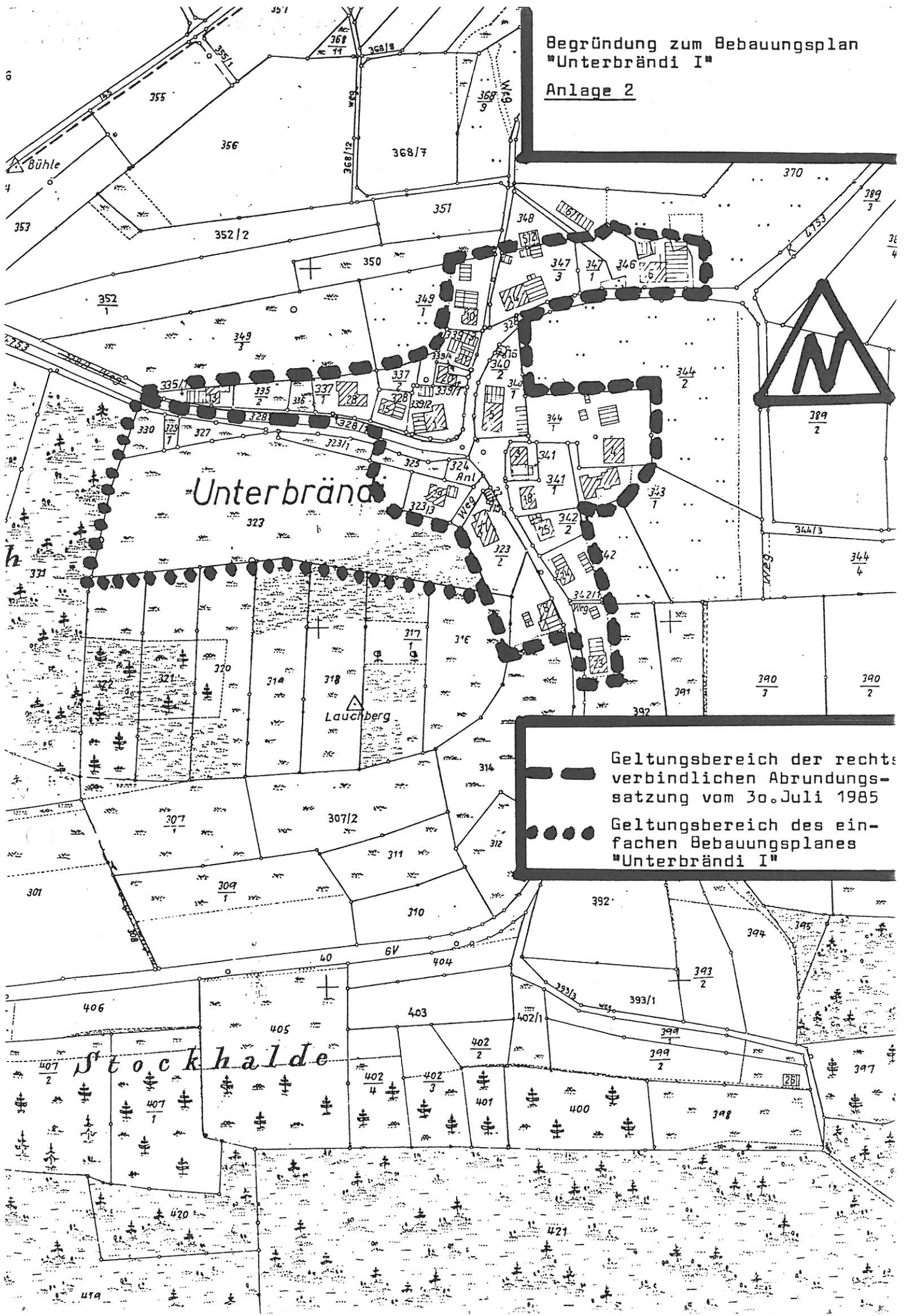

S c h m i d
Bürgermeister





Begründung zum Bebauungsplan
"Unterbrändi I"

Anlage 2



Unterbrändi

Lauchberg

Stockhalde

--- Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung vom 30. Juli 1985
..... Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes "Unterbrändi I"