

Gemeinde L o ß b u r g
Landkreis Freudenstadt

S a t z u n g

über den

Bebauungsplan " O r t s m i t t e " auf Gemarkung Wittendorf

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949), der §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351), zuletzt geändert am 12. Februar 1980 (Ges. Bl. S. 116), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (Ges. Bl. S. 577) hat der Gemeinderat am 13. März 1984 den Bebauungsplan "Ortsmitte" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 24.7.1980/7.4.1981/22.9.1981/15.5.1983 mit der blauen Änderung vom 9.3.1984 (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan vom 24.7.1980/7.4.1981/22.9.1981/15.5.1983 mit der blauen Änderung vom 9.3.1984;
2. der Begründung vom 3.12.1980/22.9.1981/15.5.1983;
3. den Anbauvorschriften (textlichen Festsetzungen) zum Bebauungsplan vom 3.12.1980/22.9.1981/15.5.1983 mit der Änderung vom 9.3.1984;
4. dem Übersichtsplan vom 10.5.1974/24.2.1975/3.12.1980 im Maßstab 1: 5000;
5. dem Straßenlängsprofil vom 24.7.1980/15.5.1983 im Maßstab 1: 500/50;
6. den Straßenregelprofilen vom 16.7.1974/5.3.1975/15.5.1983 im Maßstab 1: 50.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund den von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 13. März 1984



Schmid
Schmid, Bürgermeister

Gemeinde Loßburg
Ortsteil Wittendorf
Kreis Freudenstadt

Bebauungsplan "Ortsmitte"

Anbauvorschriften

Auf Grund des § 9 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979, in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977, der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 und der Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung, werden für das Gebiet des Bebauungsplanes "Ortsmitte" der Gemeinde Loßburg folgende Anbauvorschriften festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 1 BBauG)

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan M 1:500 schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 - 9 BauNVO)

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (BGST. F. GBD.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG

(Sport- und Gemeindehalle, Kindergarten, Grünanlagen)

Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 6 Abs. 3 BauNVO:

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse	Siehe Planeinschrieb
Grund- und Geschoßflächenzahlen	Siehe Planeinschrieb
Die Festsetzung II (I + U) läßt zu:	
Ein Vollgeschoß als anrechenbares Untergeschoß sowie ein	
Vollgeschoß (§ 2 Abs. 7 und 8 Nr. 2 LBO).	

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Lageplan eingezeichneten Baugrenzen bestimmt.

Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 können als Ausnahme zugelassen werden.

6. Stellung der Gebäude

Siehe Planeinschrieb.

Die Gebäude sind parallel zu den Richtungspfeilen zu erstellen.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoßfußbodenhöhe) wird - sofern nicht durch Planeinschrieb festgelegt - im Einzelfall in der Baugenehmigung festgesetzt. (§ 15 und § 95 LBO)

Auf Hinweis des Landratsamtes Freudenstadt wurde die Ziffer 8 wie folgt vor dem Satzungsbeschluß neu gefaßt:

8. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die im Bebauungsplan innerhalb der Baugrenzen ausgewiesene Lage ist Richtlinie und keine Festsetzung.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.
Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für diese Änderung !
Loßburg, den 9.März 1984
gez. Schmid, Bürgermeister

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

Siehe Planeinschrieb

2. Dachdeckung

Dunkles Deckungsmaterial

3. Kniestock

Siehe Planeinschrieb

4. Dachaufbauten

Nicht zulässig

5. Einfriedigungen

Zulässig sind:

Zäune aus dunkel imprägniertem Holz als Zimmermannskonstruktion, senkrecht, waagrecht oder als Scherenzäune, ferner Hecken aus bodenständigen Sträuchern.

Andere Arten von Einfriedigungen können mit Zustimmung der Gemeinde durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

6. Böschungen

Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, werden grundsätzlich im angrenzenden Bauland angelegt.

7. Bepflanzung

Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. Im Mischgebiet sind die Baumassen und privaten Stellplätze zwingend einzugrünen.

8. Leitungen

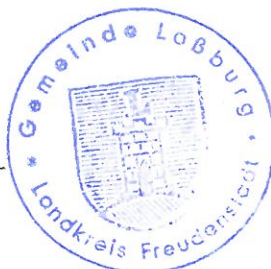
Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im Gebiet des Bebauungsplanes zu verkabeln. Fernseh- und Radioantennen dürfen nur max. 2,00 m über Firsthöhe der Gebäude errichtet werden. Je Gebäude ist nur 1 Antenne zugelassen. Freistehende Antennen für Amateurfunk sind nicht zugelassen.

Aufgestellt:

Freudenstadt, 3.12.1980/22.9.1981/15.5.1983

Loßburg

INGENIEURBÜRO
DIETER EBERHARD
7291 FDS-WITTLENSWEILER
SCHÖNBLICK 1. TEL. 07441-7388



Schmid, Bürgermeister

Gemeinde Loßburg
Ortsteil Wittendorf
Kreis Freudenstadt

Begründung zum Bebauungsplan "Ortsmitte"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Wunsch des Ortschaftsrates Wittendorf der Gemeinde Loßburg auf Erstellung einer Sport- und Gemeindehalle sowie eines neuen Kindergartens haben im Gewinn "Ob den Gärten" die Ausweisung von Bauflächen für den Gemeinbedarf erforderlich gemacht.

Ferner hat die starke Nachfrage nach Wohngebäuden mit 1 - 2-geschossiger Bebauung (die anderen Baugebiete sind überbaut) und die Bereitschaft der Eigentümer zur Überleitung ihrer Grundstücke in Bauland, sowie der Wunsch eines Betriebes für landwirtschaftliche Geräte auf Ausweisung einer Lager- und Ausstellungshalle es sinnvoll erscheinen lassen, das bisher unverplante Gebiet südlich der Laibergstraße mit einer Größe von 2,33 ha in einem Bebauungsplan "Ortsmitte" der geordneten Bebauung zuzuführen.

Die Flächen des Bebauungsplanes sind im genehmigten Flächennutzungsplan des Ortsteils Wittendorf als Gemeinbedarfs- bzw. Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" nach § 8 BBauG ist damit gegeben.

2. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Ortsmitte" wird als Baugrundstück für Gemeinbedarf BGST. F. GBD. (Sport- und Gemeindehalle sowie Kindergarten und Hausmeisterwohnung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG, und als Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Lediglich 2 Bauplätze westlich der Sport- und Gemeindehalle sind unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung entlang der Gartenstraße und einer möglichen Erweiterung des Bebauungsplanes bis zur Heerstraße als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgesehen.

3. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Das Baugebiet wird durch die 5,50 m breite geplante Straße A mit talseitigem Gehweg und bergseitigem Bankett erschlossen.

Vom Katzengäßle O.W. 11 ist eine Fußweg-Verbindung bis zur Laibergstraße O.W. 22 eingeplant.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über geplante Kanalleitungen in der Straße A und die vorhandene Kanalisation im Katzengäßle zur bestehenden Sammelkläranlage.

Die Versorgung mit Wasser sowie mit Strom- und Fernsprechan-schlüssen ist sichergestellt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist für das Gebiet des Bebauungsplanes "Ortsmitte" nicht erforderlich, da sich die Grundstückseigentümer auf freiwilliger Basis einigen wollen.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes	2,33 ha	=	100,0 %
a) Verkehrsflächen	0,23 ha	=	9,9 %
b) Baugrundstücke f. Gemeinbedarf	0,77 ha	=	33,0 %
c) Mischgebiete MI	1,17 ha	=	50,2 %
d) Allgemeine Wohngebiete WA	0,16 ha	=	6,9 %
Summe	2,33 ha	=	100,0 %

6. Kostenschätzung

Die restlichen Erschließungskosten (Kanalisation, Wasserleitung, Straßenbau mit Beleuchtung) werden voraussichtlich ca DM 500 000.-- betragen.

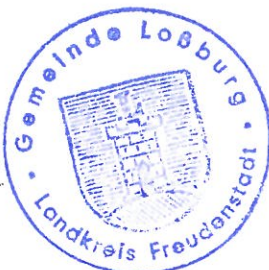
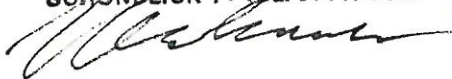
Sie werden im Vermögenshaushalt der Gemeinde bereitgestellt und im wesentlichen durch Anliegerleistungen und Anschlußbeiträge der Grundstückseigentümer abgedeckt.

Aufgestellt:

Freudenstadt, 3.12.1980/22.9.1981/15.5.1983

Loßburg

INGENIEURBÜRO
DIETER EBERHARD
7291 FDS-WITTLERSWEILER
SCHÖNBLICK 1 • TEL. 07441-7308



Schmid, Bürgermeister