

S a t z u n g

der Gemeinde Loßburg über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Steingen II“ in Wittendorf

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I, Seite 137) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), hat der Gemeinderat am 17.02.2004 die erste Änderung des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften „Steingen II“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Deckblatt vom 28.07.2003 / 05.08.2003/04.09.2003/17.02.2004

§ 2

Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus:
1. dem Deckblatt im Maßstab 1 : 500 vom 28.07.2003 / 05.08.2003 / 04.09.2003 / 17.02.2004
 2. den textlichen Festsetzungen (Textteil) mit den örtlichen Bauvorschriften (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) vom 09.06.1987 / 07.07.1987
- (2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 24.07.2003 / 16.09.2003 / 17.02.2004.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

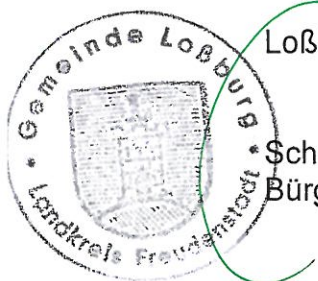
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 17. Februar 2004

Schreiber
Bürgermeister



3

**Gemeinde Loßburg
Gemarkung Wittendorf
Landkreis Freudenstadt**

**B e g r ü n d u n g
zur**

1. Änderung des Bebauungsplanes „Steingen II“

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Steingen II“ ist am 26.02.1988 in Kraft getreten. Das Baugebiet besteht im Westen aus einem Allgemeinen Wohngebiet, im Osten aus einem Gewerbegebiet, dazwischen liegt entsprechend der seinerzeit vorhandenen und geplanten Bebauung ein Mischgebiet.

Die Eigentümer der Flst. Nr. 506, 507, 507/1 und 508 wollen die zum Teil bereits bebauten Grundstücke baulich anders nutzen, als dies der rechtsverbindliche Bebauungsplan vorsieht. Dies ist nur über eine Änderung des Bebauungsplanes möglich.

2. Ziele der Bebauungsplanänderung

2.1. Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält an seiner westlichen Grenze noch den vorderen / südlichen Teil des gemeindeeigenen Feldweges Parz. Nr. 563 sowie eine Teilfläche des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flst. Nr. 539. Diese Festsetzung wurde bei der Aufstellung des jetzt gültigen Bebauungsplanes „Steingen II“ aus dem Vorgängerbebauungsplan „Steingen“ übernommen. Letzterer wurde vor der Flurbereinigung Wittendorf aufgestellt.

Es macht wenig Sinn, einen Teil des Feldweges und des angrenzenden Privatgrundstückes im Bebauungsplan zu belassen. Deshalb wird die Geltungsbereichsgrenze auf die östliche Grenze des Feldweges Parz. Nr. 563 zurückgenommen.

2.2. Darstellung der Waldgrenze

Nachdem auf dem Flst. Nr. 507 entgegen des bisher gültigen Bebauungsplanes gebaut werden soll und mit dem Neubau der Waldabstand von 30 m nicht eingehalten wird (siehe Ziff. 2.4) ist es erforderlich, die Grenze des gemeindeeigenen Waldes auf Flst. Nr. 512 im Bebauungsplan darzustellen. Das Waldgrundstück Parz. Nr. 512 liegt allerdings nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. wird selbst von der Bebauungsplanänderung nicht erfasst.

2.3. Änderungen beim Flst. Nr. 506 (Am Laiberg 44)

Auf diesem Grundstück sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zwei Hausgruppen für jeweils drei Reihenhäuser, ein Baufenster für Sammelgaragen sowie eine private Erschließungsfläche ausgewiesen. Dies entspricht dem ausdrücklichen Wunsch des früheren Eigentümers.

Die jetzigen Grundstücksbesitzer haben vorne an der Laibergstraße ein Wohnhaus mit Garage erstellt (Haus Nr. 44). Die hintere Hausgruppe kann nicht mehr entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes realisiert werden, weil das Flst. Nr. 507 nicht wie ursprünglich geplant vom Besitzer des Flst. Nr. 506, sondern vom Eigentümer des Flst. Nr. 508 erworben worden ist.

Eine Bebauung mit Reihenhäusern ist nicht mehr aktuell, zum anderen scheidet eine Bodenordnung / Grenzbegradigung zwischen den Flst. Nr. 506 und 507 aus.

Die beiden Baufenster für Hausgruppen werden aufgegeben, es werden dort zwei Baufenster für Einzelhäuser mit Garagenflächen festgesetzt. Außerdem fällt das bisher geplante Baufenster für Sammelgaragen weg. Die private Verkehrsfläche zur Erschließung des zweiten Baufensers wird nicht nur verkleinert, sondern auch an die östliche Grundstücksgrenze verlegt.

2.4. Änderungen beim Flst. Nr. 507

Ein Großteil dieses Flurstückes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Der Eigentümer will dort ein Wohnhaus mit Garage errichten, was nur über eine Bebauungsplanänderung möglich ist.

Ursprünglich hatte die Gemeinde Loßburg vorgesehen, den westlich des Baugebietes „Steingen II“ liegenden Bereich „Stubenäcker“ als nächstes Wohngebiet zu überplanen und zu erschließen. Es war dabei angedacht, auch das Flst. Nr. 507 mit in die neue Planung aufzunehmen und dort eine Bebauung zu ermöglichen.

Aus erschließungstechnischen Gründen musste die Gemeinde ihre Erweiterungsabsichten ändern, d.h. mit dem künftigen Wohngebiet „Hohenrain II“ wird nicht im Bereich „Stubenäcker“ begonnen, sondern oberhalb der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Wittendorf und Lombach. Die Gemeinde steht nicht nur zu ihrer früheren Zusage gegenüber dem Eigentümer des Grundstückes Flst. 507, sondern will, bis im künftigen Baugebiet „Hohenrain II“ wieder Wohnbaufläche zur Verfügung stehen für Freiflächen innerhalb geschlossener Ortslage und am Ortsrand die planerischen Voraussetzungen für eine Bebauung schaffen. Deshalb wird dieses Grundstück über die erste Änderung des Bebauungsplanes „Steingen II“ als Baufläche ausgewiesen.

Mit dem Baufenster / geplanten Bauvorhaben wird der aktuelle Waldabstand von 30 m nicht eingehalten. Der Eigentümer / Bauherr muss deshalb gegenüber der Gemeinde als Waldbesitzerin eine Haftverzichtserklärung abgeben und muss außerdem in Abstimmung mit der Gemeinde und dem

zuständigen Revierleiter des Staatl. Forstamtes so viele Hochstämme entfernen, dass der Waldabstand eingehalten werden kann.

2.5. Änderungen bei den Flst. Nr. 507/1 und 508

- 2.5.1. Auf Antrag des Grundstückseigentümers wird das relativ große Baufenster, das sich bisher auf beide Flurstücke erstreckte, aufgeteilt. Das sich dabei ergebende vordere Baufenster muss aufgrund der tatsächlichen Bebauung und Nutzung etwas verbreitert und präzisiert werden.
- 2.5.2. Der Grundstückseigentümer hat nach vorheriger Einholung der erforderlichen Baugenehmigung auf dem Flst. 507/1 einen Maschinenschuppen erstellt, der als Bestand in das Deckblatt zur Bebauungsplanänderung übernommen wird.

3. Maßnahmen zur Realisierung der neuen Bebauung

3.1. Bodenordnung

Zur Realisierung der neuen Bebauung sind seitens der Gemeinde keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

3.2. Verkehrsmäßige Erschließung

- 3.2.1. Das Flst. 506 (Am Laiberg 44) ist über die Ortsstraße „Am Laiberg“ verkehrsmäßig erschlossen. Die nördliche Fläche dieses Grundstückes, auf dem ein Einzelbaufenster ausgewiesen wird, wird über einen Privatweg erschlossen.
- 3.2.2. Der neue Bauplatz Parz. Nr. 507 wird über den gemeindeeigenen Feldweg Parz. Nr. 563 verkehrsmäßig erschlossen. Die Gemeinde nimmt an diesem Weg zu diesem Zweck keinerlei bauliche Maßnahmen vor. Der Winterdienst ist in vollem Umfang vom Eigentümer des Flst. 507 / vom Bauherrn zu übernehmen.
- 3.2.3. Das Flst. Nr. 508 (Am Laiberg 40) ist über die Ortsstraße „Am Laiberg“ verkehrsmäßig erschlossen. Das rückwärtige Baufenster sowie der bereits erstellte Maschinenschuppen auf Flst. 507/1 werden über das Flst. 508 angefahren. Zur Absicherung wird im Bebauungsplan ein Fahrrecht eingetragen.

3.3. Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung

Die Flst. 506 und 508 sind bereits an die öffentliche Abwasserbeseitigung und an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Der Anschluss der Flst. 507 und 507/1 erfolgt privat, d.h. die Gemeinde übernimmt hier keinerlei Erschließungsaufwendungen. Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem vorbereitet. Zur Sicherung der Leitungen wird im Deckblatt zur Bebauungsplanänderung auf den Flst. 508 und 507/1 ein Leitungsrecht festgesetzt.

3.4. Stromversorgung / Fernmeldeanschluss

Ein Anschluss an das Strom- und Telefonnetz ist möglich. Die Kosten hierfür tragen die Grundstückseigentümer.

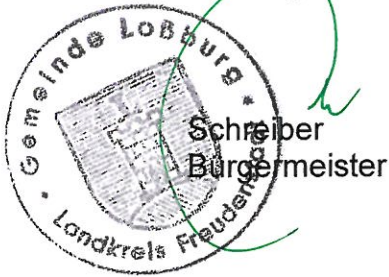
4. Örtliche Bauvorschriften

Der Textteil zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Steingen II“ gilt im Wesentlichen auch für den Planbereich der jetzigen ersten Planänderung.

Was die Abweichungen bei den Grund- und Geschossflächenzahlen, bei der Bauweise und bei der Dachneigung betrifft, so wird auf die Zeichenerklärung und die Nutzungsschablonen im Deckblatt verwiesen.

Dieser Begründung sind Auszüge aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 8500 und der Flurkarte im Maßstab 1 : 2500 beigelegt.

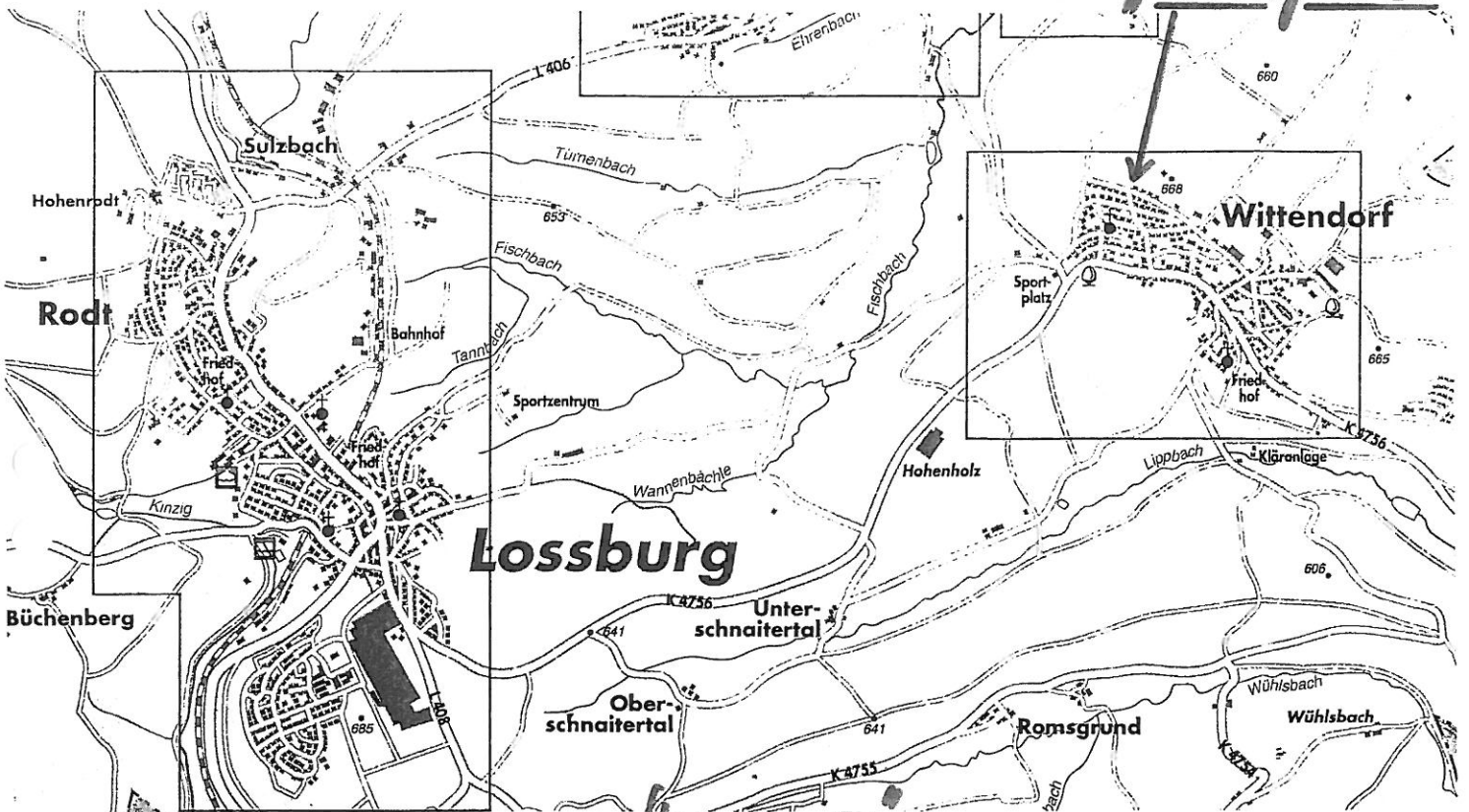
Loßburg, 24. Juli 2003 / 16.09.2003 / 17.02.2004



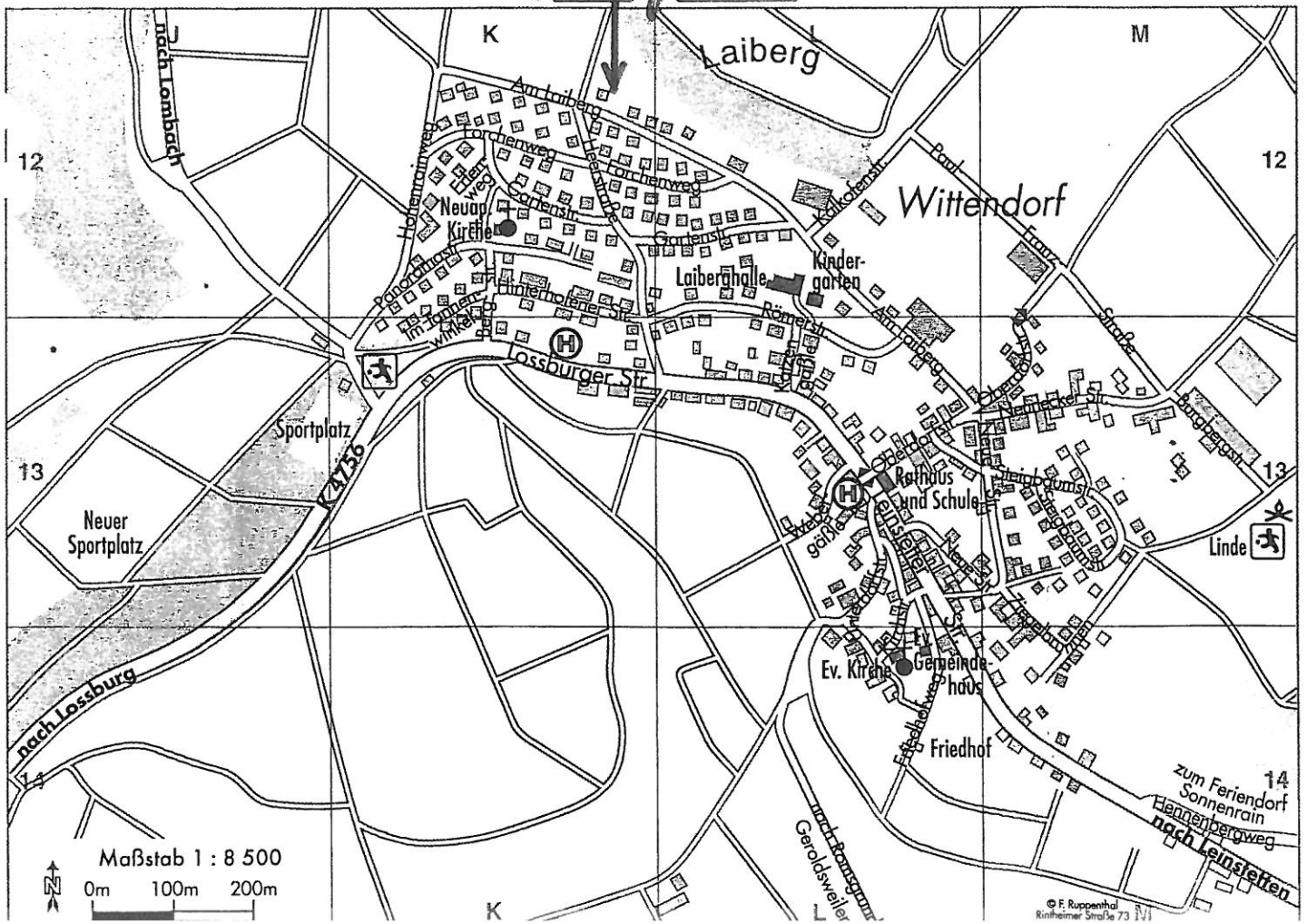
Ortspläne der Gemeinde

Lossburg

Heingen II



Heingen II



Maßstab 1 : 8 500

0m 100m 200m

