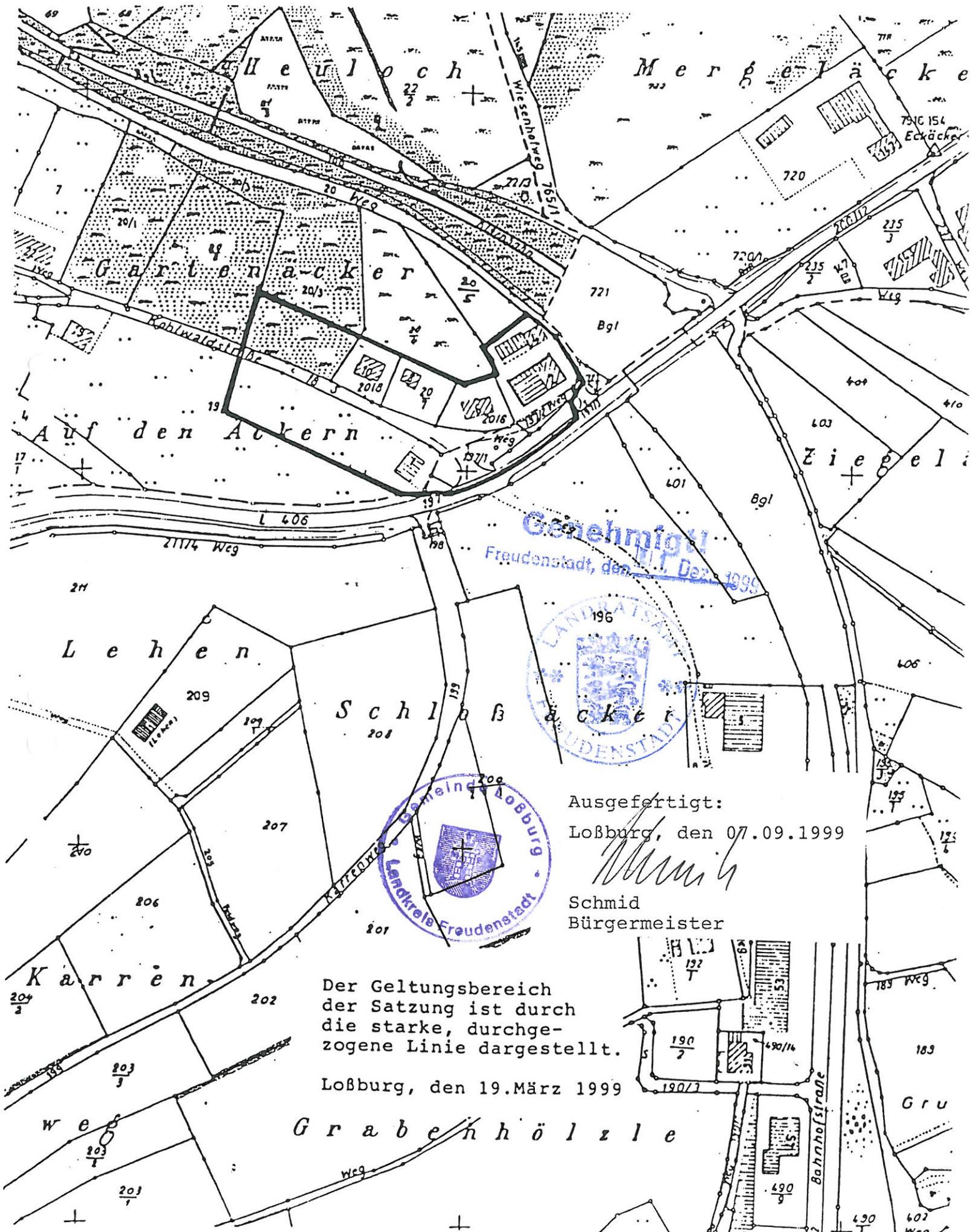


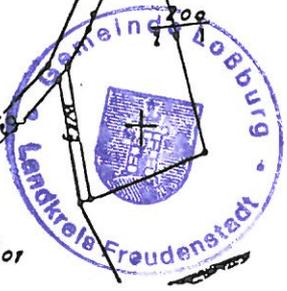
Gemeinde Loßburg  
Außenbereichssatzung für die „Vordere Kohlwaldstraße“  
in Sulzbach, Ortsteil Lombach auf Gemarkung Loßburg

Maßstab 1: 2500

7. Fertigung



**Genehmigt**  
Freudenstadt, den 11. Dez. 1999



Ausgefertigt:  
Loßburg, den 07.09.1999

*Schmid*  
Schmid  
Bürgermeister

Der Geltungsbereich  
der Satzung ist durch  
die starke, durchge-  
zogene Linie dargestellt.

Loßburg, den 19. März 1999

Grabenhölzle

# AUßENBEREICHSSATZUNG

für das Gebiet der

## Vorderen Kohlwaldstraße in Sulzbach, Ortsteil Lombach, Gemarkung Loßburg

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 07. September 1999 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### § 2

#### Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne des § 1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

### § 3

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan vom 19. März 1999 dargestellt.

### § 4

#### Bestandteile der Satzung

Der Lageplan vom 19. März 1999 ist Bestandteil dieser Satzung. Zu dieser Satzung gehört außerdem die Begründung vom 07. September 1999.

### § 5

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Loßburg, den 07. September 1999

Schmid  
Bürgermeister



Gemeinde Loßburg

Landkreis Freudenstadt

## Begründung

### zur Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches für den Bereich „Vordere Kohlwaldstraße“ in Sulzbach, Ortsteil Lombach, Gemarkung Loßburg

#### 1. Vorbemerkung, Planungsvorgaben

- 1.1 Der gültige Flächennutzungsplan 1972 für die Ortschaft Lombach weist die Gebäude an der Vorderen Kohlwaldstraße als Bestand aus. Eine weitere bauliche Entwicklung war dort seinerzeit nicht beabsichtigt. Die Gebäude Kohlwaldstraße 1, 2, 4, 8 und 10 befinden sich somit im Außenbereich. Sie wurden vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1972 genehmigt.
- 1.2 Die Gebäude an der Hinteren Kohlwaldstraße sind mit den angrenzenden Freiflächen im Flächennutzungsplan 1972 als gemischte Baufläche festgesetzt. Die dortigen Gebäude werden noch überwiegend für Wohnungszwecke und landwirtschaftlich genutzt. Bezüglich einer Überplanung in Form eines Bebauungsplanes oder einer Außenbereichssatzung besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Früher oder später wird eine planerische Aussage der Gemeinde notwendig sein, weil der Großteil der Gebäude dringend saniert werden muß.
- 1.3 Die Freifläche zwischen dem Geltungsbereich der jetzt geplanten Außenbereichssatzung „Vordere Kohlwaldstraße“ und dem Bereich „Hintere Kohlwaldstraße“ (Teilflächen der Flurstücke 19, 20/1 und 20/2) wird landwirtschaftlich genutzt. Frühere Überlegungen der Gemeinde, alle Grundstücke entlang der Kohlwaldstraße in einen Bebauungsplan einzubeziehen und dort beidseits der Straße eine größere Wohnbaufläche zu erschließen, scheiterte am Widerstand einiger Grundstückseigentümer.
- 1.4 Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes 1972 sind aus dem beiliegenden farbigen Lageplan Nr. 1 ersichtlich. Die Lage der neuen Bauflächen ist im Plan Nr. 2 (Auszug aus der Wanderkarte) dargestellt.

## 2. Ziele und Zwecke

- 2.1 Die Gemeinde will mit der Außenbereichssatzung „Vordere Kohlwaldstraße“ die Bebaubarkeit für Teilflächen der Flurstücke 19 und 20/3 erreichen.
- 2.2 Unter Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke Kohlwaldstraße 2, 4, 6, 8 und 10 soll eine sinnvolle und städtebaulich vertretbare Abrundung erreicht werden. Bei den vorgenannten Gebäuden handelt es sich um reine Wohngebäude, wobei dem Haus Kohlwaldstraße 2 früher eine Landwirtschaft angegliedert war. Das Gebäude Kohlwaldstraße 1 auf Flurstück 19 wird als Maschinenschuppen rein landwirtschaftlich genutzt.
- 2.3 Die Grenzen der Außenbereichssatzung sind im Lageplan vom 19. März 1999 (Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2500) mit einer durchgezogenen Linie dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
- 2.4 Je nach Größe der künftigen Baugrundstücke können im Geltungsbereich dieser Satzung bis zu 5 Wohngebäude mit ca. 10 Wohneinheiten erstellt werden.

## 3. Maßnahmen zur Realisierung / Erschließung

- 3.1 Seitens der Gemeinde sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Kosten für die Vermessung und Vermarkung der zu bebauenden Flächen gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer bzw. Bauherren.
- 3.2 Für die verkehrsmäßige Erschließung der künftigen Bauflächen sind keine kommunalen Maßnahmen notwendig. Die zu bebauenden Flächen sind von der Landesstraße 406 und über die Kohlwaldstraße erreichbar. Zusätzliche Zufahrten bzw. Verbesserungen an bestehenden Erschließungseinrichtungen sind von den Bauherren auf deren Kosten herzustellen.
- 3.3 Die Gebäude der Vorderen Kohlwaldstraße sind wie der gesamte Bereich Sulzbach an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Abwässer werden im Mischsystem der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Glattal in Glatten zugeleitet. Die neuen Gebäude werden, wie dies auch von der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Landratsamt verlangt wird, im Trennsystem entwässert. Eine Möglichkeit dafür ist vorhanden.

Die Gemeinde geht davon aus, daß der in der Kohlwaldstraße verlegte Mischwasserkanal ausreichend dimensioniert ist, um das in den neuen Gebäuden anfallende Schmutzwasser aufnehmen zu können. Die Kanaluntersuchung ist in Auftrag gegeben. Der entsprechende Nachweis wird der Unteren Wasser - und Bodenschutzbehörde vorgelegt.

- 3.4 Sulzbach ist an das Stromnetz der Energieversorgung Schwaben AG und an das Tele-fonnetz der Telekom angeschlossen. Bei Neuinstallationen haben sich die Bauherren direkt an das jeweilige Versorgungsunternehmen zu wenden.
- 3.5 Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, die künftigen Bauherren über eien entsprechende Auflage in der Baugenehmigungsurkunde zu verpflichten, bezogen auf die jeweilige Bauplatzgröße, Großgrün zu pflanzen.

#### 4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtlich bleibt der Geltungsbereich der Satzung Außenbereich. Dies bedeutet, dass für Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung nicht unmittelbar das Einfügungsgebot nach § 34 Baugesetzbuch gilt. Im Hinblick darauf, dass aber Bauvorhaben, nach § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch das Orts - und Landschaftsbild nicht verunstalten dürfen, ist ein an die vorhandene Bebauung angepasstes Bauen Voraussetzung für deren Zulassung. Das Vorliegen der Voraussetzungen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft bzw. werden in diesem Zusammenhang entsprechende Auflagen erteilt. Auf den Erlaß planungs - und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen als Bestandteil der Satzung wird daher verzichtet.

Die Erschließung ist, wie sich aus Ziffer 3 ergibt, gesichert.

Loßburg, den 07. September 1999



Schmid  
Bürgermeister

