Gemeinde Loßburg

Landkreis Freudenstadt

Satzung

der Gemeinde Loßburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und die örtlichen Bauvorschriften „Friedhofweg“ in Wittendorf

---

Auf Grund 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)) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), hat der Gemeinderat am 17.02.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und die örtlichen Bauvorschriften „Friedhofweg“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 01.07.2003 / 22.07.2003.

§ 2
Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan im Maßstab 1: 500 vom 01.07.2003 / 22.07.2003
2. den örtlichen Bauvorschriften vom 22.07.2003, bestehend aus den planungsrechtlichen und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

(2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 22.07.2003 / 17.02.2004

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 der LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 17. Februar 2004

Gemeinde Loßburg Landkreis Freudenstadt

Schreiber
Bürgermeister

Gemeinde Loßburg
Gemarkung Wittendorf
Landkreis Freudenstadt

Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Friedhofweg“

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

1.1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141), zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl I, S. 3762).

1.2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I, S. 466).

1.3. Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I, S.58).

1.4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl S. 760).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 – 3 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden den Bebauungsplan nach § 9 BauGB mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan

2.2.1. Vollgeschoss, Geschoss-, Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan

2.2.2. Höchstgrenze der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

2.4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur innerhalb der mit „Gar" bezeichneten Flächen errichtet werden. Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt.

2.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die nicht überbaubare und nicht als Hof- und Zufahrtsfläche nutzbare Grundstückfläche wird als private Grünfläche festgesetzt und ist als solche zu erhalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche (Wohnbaugrundstücksanteil) ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden darauf angerechnet.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

3.1. Äußere Gestaltung

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken (§ 11 LBO). Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig. Als Ausnahme kann Metall zugelassen werden.

3.2. Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.
Für das Wohngebäude und das Stallgebäude sind nur Satteldächer mit Betondachsteinen oder Tonziegeln zulässig. Die Dachneigung wird einheitlich auf 33° bis 38° festgesetzt.

Dachaufbauten (Gauben) sind ab 35° Dachneigung zulässig. Die Summe der Längen aller Dachgauben pro Dachseite darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss mind. 0,7 m, die Giebelwand mind. 2,0 m und zur Traufe einschl. Dachvorsprung mind. 0,8 m

betragen. Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf max. 1,3 m nicht überschreiten.

Für Garagen sind ebenfalls nur Satteldächer mit Betondachsteinen oder Tonziegeln zulässig. Die Dachneigung wird auf 25° bis 38° festgesetzt. Andere Dachformen (auch Flachdächer) können nur als Ausnahme zugelassen werden.

Das Dachdeckungsmaterial ist für alle Gebäude einschl. Garagen nur in den Farben ziegelrot bis rotbraun zulässig.

3.3. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Beim Wohngebäude ist nur eine Dachantenne zulässig. Eine Parabolantenne zum Empfang von Satellitensignalen darf nicht über den Dachfirst hinausragen und muss farblich auf die Dachfläche oder die Hauswand abgestimmt sein, an der sie angebracht ist.

Weitere Außenantennen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch die Informationsfreiheit gewahrt wird.

3.4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind zulässig.

3.5. Gestaltung der unbebauten Fläche des bebauten Grundstückes (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebaute Fläche des bebauten Grundstückes mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Hofräume und Zufahrten sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.6. Gestaltung der Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen. Die Oberfläche muss wasserdurchlässig sein.

3.7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

3.8. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für jede Wohneinheit werden 2 Stellplätze verlangt.

4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

4.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 01.07.2003 / 22.07.2003 innerhalb der gestrichelten Linie dargestellt.

5. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

5.1. Zum Bebauungsplan und den örtlichen Vorschriften gehört die Begründung der Gemeinde Loßburg vom 22.07.2003.

6. Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk

6.1. Bearbeitung

Der Lageplan wurde von Herrn Kreisbaumeister Dieter Mengeringhausen vom Bau- und Umweltschutzamt des Landratsamtes gefertigt.

6.2. Aufgestellt und ausgefertigt

Loßburg, den 22. Juli 2003 / 17. Feb. 2004

Bürgermeisteramt

Loßburg • Landkreis Freudenstadt •

Schreiber
Bürgermeister

Gemeinde Loßburg
Gemarkung Wittendorf
Vorhaben- u. Erschliessungsplan "Friedhofweg"
M. 1 : 500

Landratsamt Freudenstadt
Bau- u. Umweltschutzamt

Freudenstadt, den 16.06.03

.....

Gemeinde Loßburg
Gemarkung Wittendorf
Landkreis Freudenstadt

B e g r ü n d u n g
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Friedhofweg“

1. Vorbemerkung

Der Eigentümer des Flst. Nr. 1041 am Friedhofweg auf Gemarkung Loßburg-Wittendorf betreibt dort eine Schafhaltung. Er beabsichtigt, den vorhandenen Schafstall zu erweitern und ein Wohnhaus mit Garage zu erstellen.

Damit soll nicht nur der Bestand der bereits vorhandenen Schafhaltung, sondern auch deren weitere Entwicklung gesichert und die Bewirtschaftung zahlreicher sonst brach liegen bleibender Flächen auf Gemarkung Wittendorf gewährleistet werden.

Die Bewirtschaftung landwirtschaftlich nicht mehr interessanter Grundstücke ist für die Gemeinde im Hinblick auf die Freihaltung der Kulturlandschaft und auf den Fremdenverkehr ein wichtiger Aspekt. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat auf Empfehlung des Ortschaftsrates Wittendorf beschlossen, die Bauabsichten des Grundstückseigentümers / Schafhalters zu unterstützen. Dieser muss sich im Gegenzug verpflichten den Tierbestand aufzustocken und den mit der Gemeinde abgeschlossenen Landschaftspflegevertrag nicht nur zu erweitern, sondern auf längere Frist abzuschließen.

Das Landratsamt Freudenstadt als zuständige Baugenehmigungsbehörde und das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Horb haben übereinstimmend festgestellt, dass das Wohnhaus zur Sicherung der Schafhaltung nicht betriebsnotwendig sei, d.h. dass für eine Einzelgenehmigung die Privilegierung nach § 35 BauGB fehle. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, für das Flst. Nr. 1041 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan hat folgende Ziele:

2.1. Erweiterung des vorhandenen Schafstalles

2.2. Erstellung eines Wohnhauses mit Garage für den Betreiber der Schafhaltung

Wie sich aus dem Lageplan vom 01.07.2003 / 22.07.2003 ergibt, ist die Wohnnutzung auf dem Flst. Nr. 1041 an die dort vorhandene Schafhaltung gebunden. Dies wird durch eine öffentlich-rechtliche Baulast gesichert.

2.3. Die Bebauung ist im Lageplan durch Baugrenzen dargestellt.

2.4. Die nicht bebaubare Grundstücksfläche ist als private Grünfläche zu erhalten.

3. Maßnahmen zur Bebauung

3.1. Grundstück

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Größe und der Zuschnitt des Flst. Nr. 1041 reichen aus, um die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung realisieren zu können.

3.2. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Flst. Nr. 1041 kann über den gemeindeeigenen Ortsweg „Friedhofweg" und über den Feldweg Flst. Nr. 1038 verkehrsmäßig erschlossen werden. Evtl. notwendige bauliche Maßnahmen am Feldweg Flst. Nr. 1038 sind vom Eigentümer des Flst. Nr. 1041 / vom Bauherrn zu übernehmen bzw. hat dieser der Gemeinde die Kosten in voller Höhe zu erstatten.

3.3. Abwasserbeseitigung

Das Flst. Nr. 1041 ist auf Kosten des Eigentümers / Bauherrn im Trennsystem zu entwässern. Die Voraussetzungen hierfür sind durch einen Anschluss an vorhandene Kanalleitungen zwischen der Leinstetter Straße und der Kläranlage Wittendorf gegeben.

3.4. Wasserversorgung

Die Versorgung des Flst. Nr. 1041 ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Kosten für den Anschluss hat in voller Höhe der Grundstückseigentümer / Bauherr zu übernehmen.

3.5. Stromversorgung / Fernmeldeanschluss

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Versorgung wird durch die EnBW zur Verfügung gestellt. Das gleiche gilt sinngemäß für den Telefonanschluss. Die dadurch entstehenden Kosten hat der Grundstückseigentümer / Bauherr in voller Höhe zu tragen.

3.6. Erschließungskosten

Die Gemeinde Loßburg übernimmt keinerlei Kosten für die Erschließung des Flst. Nr. 1041. Für den Anschluss der geplanten Gebäude hat der Grundstückseigentümer die satzungsgemäßen Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten.

4. Örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung der Bebauung werden örtliche Bauvorschriften (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) erlassen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nachdem die bauliche Nutzung klar definiert ist, ist eine Charakterisierung / Festlegung des „Baugebietes" nach der Baunutzungsverordnung nicht erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Lageplan zum Bebauungsplan.

4.2. Ausgleichsmaßnahmen

Die Erweiterung des Schafstalles und die Errichtung eines Wohnhauses stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diesen Eingriff nimmt die Gemeinde im Hinblick auf die durch den größer werdenden Schafhaltungsbetrieb bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen und die dadurch gesicherte Freihaltung der Kulturlandschaft in Kauf.

Um den Eingriff zu minimieren, müssen auf dem Baugrundstück standortheimische Laubbäume gepflanzt werden.

4.3. Spielplatz

Ein Spielplatz ist für diese Bebauung nicht erforderlich. Im Übrigen steht in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der Kirchengemeinde ein Spielplatz zur Verfügung, der für die Allgemeinheit offen ist.

4.4. Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan ist lediglich eine Garagenfläche festgesetzt. Diese ist verbindlich, soweit die Garage nicht zusammen mit dem Hauptgebäude innerhalb der Baugrenzen erstellt wird. Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

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

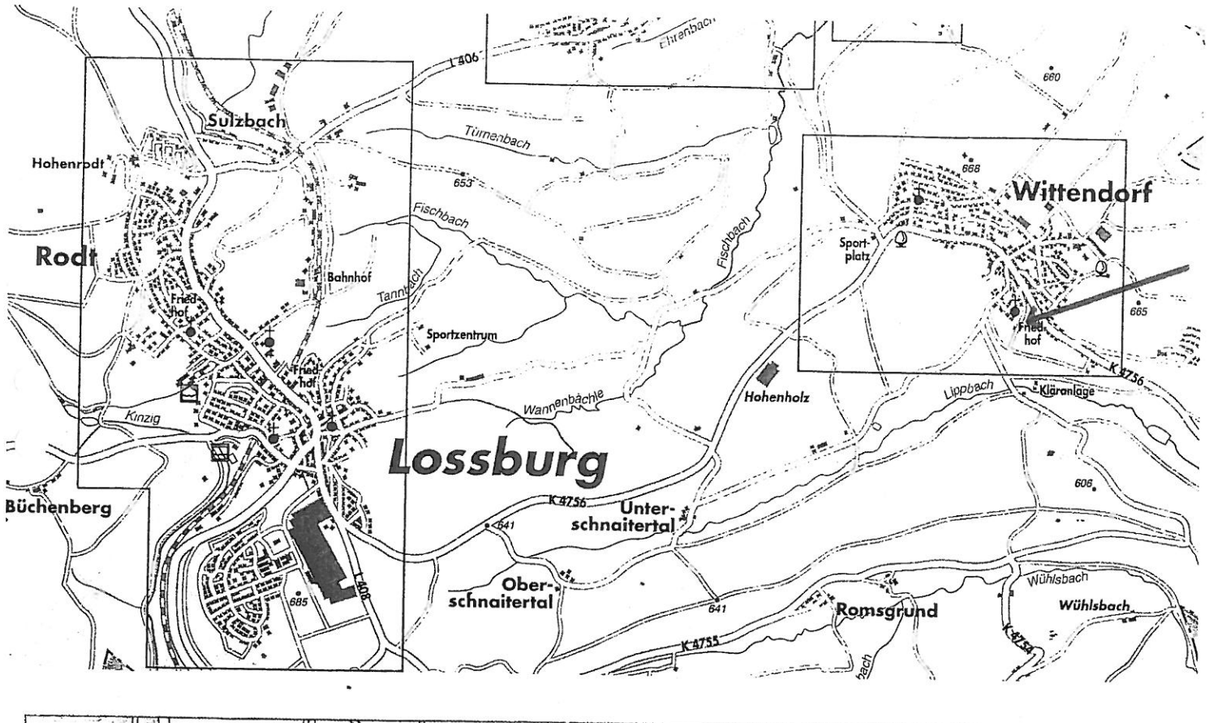
Loßburg, 22. Juli 2003/17. Feb. 2004

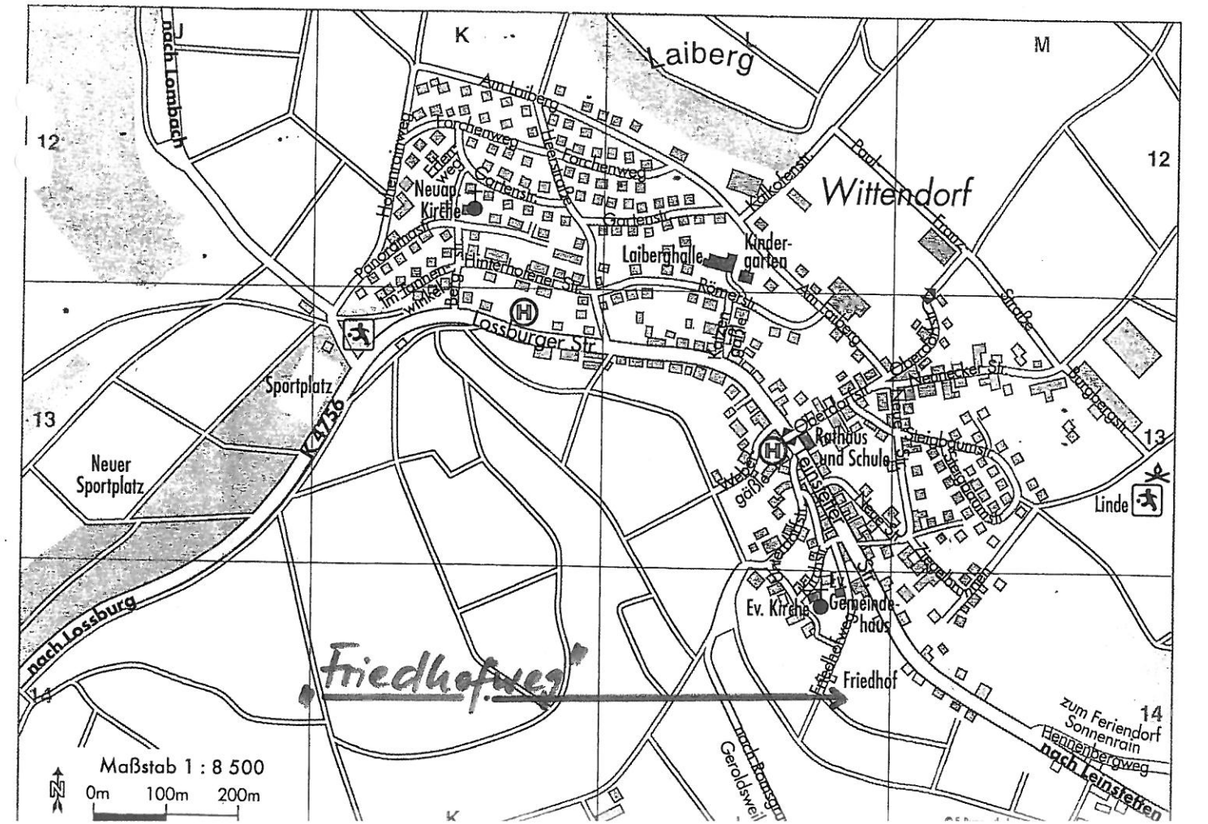
Gemeinde Loßburg · Landkreis Freudenstadt

Schreiber
Bürgermeister

Ortspläne der Gemeinde

Lossburg





Römerstraße
Böffinger Weg
Loßburger Straße
Neunecker Straße
Oberdorfstraße
Steigbaumstraße
Neue Straße
Unterdorfstraße
Friedhofstraße
Ziegelbrunnen Weg
Leinstetter Straße
Friedhofweg
Obere
Dorfwiesen
Gässen äcker
„Friedhofweg"
Gemarkung
Flur
Wittendorf
4515
100 50 0 100 m
Maßstab 1 2500 (1 cm = 25 m)
Herausgegeben vom Landesvermessungsamt Baden-Württe