

Ortsteil Wittendorf Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde seinerzeit auf Wunsch der Familie Haist, Theodor – Heuss – Straße 8, Freudenstadt initiiert.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat keine Rechtskraft erlangt. Das Verfahren wurde nicht weitergeführt, nachdem Familie Haist ihre Bauvoranfrage am 20.02.2012 zurückgezogen hat.

Loßburg, 29.03.2012

Sieß





Ortsteil **Wittendorf**
Gemeinde **Loßburg**
Landkreis **Freudenstadt**

Anlage 2

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 und Satz 3 des
Baugesetzbuches

**für den Teilbereich Gassenäcker im
Ortsteil Wittendorf**

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Erfordernis der Planung
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Abgrenzung des Plangebietes
4. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung
5. Örtliche Gegebenheiten
6. Planinhalt und seine Festsetzungen
7. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft
8. Erschließung
9. Bodenordnung
10. Kosten
11. Hinweise

Flurstück Nr. 1060
Flurstück Nr. 1061

4. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Loßburg und deren Ortsteilen stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

Der FNP sieht für das Plangebiet größtenteils (außer für Flurstück Nr. 1061) Mischnutzung vor. Städtebaulich wird durch Einbeziehung des Flurstücks Nr. 1061 durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ein harmonischer Abschluss des Ortsrandes geschaffen, zumal das Grundstück an einer ausgebauten Straße, die bereits einseitig bebaut ist, liegt.

Da der Großteil des Geltungsbereiches im FNP als Mischgebiet festgesetzt ist, und die Festsetzungen im FNP als nicht parzellenscharf anzusehen sind, ist dem Entwicklungsgebot ausreichend Rechnung getragen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.



5. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist bereits in typischer Mischnutzung, Wohngebäude und Schuppen, bebaut. Das Flurstück Nr. 1061 wird als Garten in extensiver Bodennutzung gepflegt.

- **Schutzgut Wasser**

Um die Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Bodenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Flurstück Nr. 1061 breitflächig über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Eine Nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

- **Schutzgut Boden**

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bei dem Flurstück Nr.1061 kann durch Oberbodenabtrag geordneter Lagerung und der Wiederverwendung vor Ort in den Gartenanlagen minimiert werden.

Die Reduzierung der Bodenleistungen ist als gering anzusehen.

7.1. Pflanzenliste 1

„Empfehlenswerte Obstsorten für den Kreis Freudenstadt“.

Baumart	Sorte
Apfel	z.B. Boskoop, Oldenburg, Brettacher, uvm.
Birne	z.B. Conference, Frühe aus Trevoux, uvm.
Steinobst	z. B. Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy, Hedelfinger, Schwäbische Weinwechsel (Süß- und Sauerkirsche), Sämling (Walnuss), uvm.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen gesichert. Ein Ausbau von Straßen ist nicht erforderlich

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den jeweils vor Ort bestehenden Ortskanal.

9. Bodenordnung

Private Grenzregelungen bleiben von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Teilbereich Gassenäcker in Wittendorf unberührt.

10. Kosten

Die Grundstücke befinden sich vollständig in Privateigentum. Da gegenwärtig für das Flurstück Nr. 1061 kein Baurecht besteht, wird die städtebauliche Entwicklung über städtebauliche Verträge mit dem Eigentümer sichergestellt. Die Gemeinde Loßburg kann auf diese Weise bei der Planung und Umsetzung entstehende Kosten auf den betroffenen Eigentümer umlegen.

11. Hinweise

Belange des Umweltschutzamtes:

Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Planungsgebietes ist ein Massenausgleich anzustreben, dies ist in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.