

Gemeinde L o b b u r g  
Landkreis Freudenstadt

S a t z u n g

Über den Bebauungsplan " K a r r e n w e g " auf Gemarkung Rodt

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 8. November 1983 den Bebauungsplan "Karrenweg" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 26. Juli 1983/20. September 1983 (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan vom 26. Juli 1983/20. September 1983 mit den rechtlichen Festsetzungen
2. der Begründung vom 26. Juli 1983/4. August 1983
3. dem Lageplan Straßenbau "B 294, Karrenweg, Straße A"
4. dem Lageplan "Kanal- und Wasserversorgung Straße A"
5. dem Längsschnitt "Kanal- und Wasserversorgung Straße A"
6. dem Längsschnitt "Straße A und Karrenweg"
7. den Querprofilen und dem Längsschnitt "B 294"
8. den Querprofilen "Karrenweg"
9. den Querprofilen "Straße A"

-die Bestandteile Ziffer 3 bis 9 jeweils vom Juli 1983-

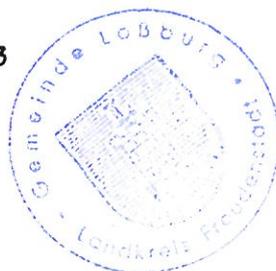
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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 8. November 1983



*Schmid*

S c h m i d  
Bürgermeister

Gemeinde L o ß b u r g  
Landkreis Freudenstadt

B e g r ü n d u n g  
zum  
Bebauungsplan K a r r e n w e g

---

Der Gemeinderat hat am 16. November 1982 beschlossen, für das Baugebiet "Karrenweg" auf Gemarkung Rodt einen Bebauungsplan aufzustellen.

1. Übergeordnete Planung

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Loßburg an der Entwicklungsachse "Gaggenau/Gernsbach-Freudenstadt-Alpirsbach-Hausach-Haslach". Der Regionalplan weist Loßburg an der Entwicklungsachse "Freudenstadt-Loßburg-Alpirsbach" als Kleinzentrum aus.

Loßburg gehört zum Mittelbereich Freudenstadt und ist eine Fremdenverkehrsgemeinde mit erheblichem Industriebestand. Der Regionalplan sieht einen Ausbau als Industriestandort und eine Erweiterung des Fremdenverkehrs vor. Die Gemeinde hatte zum 1. Januar 1983 rund 5.500 Einwohner. Sie bildet mit der Gemeinde Betzweiler-Wäldle eine Verwaltungsgemeinschaft und gehört zum Landkreis Freudenstadt.

2. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet "Karrenweg" ist im Flächennutzungsplan, der am 29. Dezember 1972 genehmigt wurde, als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. \* Ergänzung siehe unten

3. Auswahl des Baugebietes

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist wegen eines privaten Bauvorhabens auf dem Flurstück Nr. 152/1 erforderlich geworden. Das Landratsamt sah sich nicht in der Lage, aufgrund des Flächennutzungsplanes eine Baugenehmigung zu erteilen, da dann u.U. eine Ausuferung der Bebauung in nordöstlicher Richtung zu befürchten gewesen wäre.

Um auch die künftige Nutzung der noch nicht bebauten Fläche des Flurstückes Nr. 146/2 in den Griff zu bekommen, wurde der Bebauungsplan auf den Bereich südöstlich des Karrenweges ausgedehnt. Außerdem wurde das gemeindeeigene Flurstück Nr. 152/2 in den Geltungsbereich mit einbezogen. Speziell in Loßburg und Rodt besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde kann derzeit solche weder in Loßburg noch in Rodt zur Verfügung stellen. Mit der Überplanung und Erschließung dieses Grundstückes ist die Gemeinde wieder in der Lage, vier Bauplätze anbieten zu können.

\* Ergänzung zu Ziffer 2:

Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes werden in nordöstlicher Richtung um zwei Bautiefen überschritten. Die Gemeinde ist der Meinung, daß der Bebauungsplan trotzdem entsprechend § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### a) Lage

Das Baugebiet liegt im Urtsteil Rodt und ist von der Bundesstraße (B 294) über den Karrenweg (Flurstück Nr. 147) erreichbar.

Es wird wie folgt begrenzt:

- . im Südwesten durch die Bundesstraße;
- . im Nordwesten durch die Flurstücke Nr. 153, 154/1 und 155;
- . im Nordosten durch die Flurstücke Nr. 146/1, 152/3 und Freudenstädter Str. 22;
- . im Südosten durch die Flurstücke Nr. 147 (Karrenweg), 501/2 und Freudenstädter Str. 22.

##### b) Größe

Das Baugebiet ist ca. 1,18 ha groß und weist außer den Verkehrs- und Grünflächen zwölf (bebaute und geplante) Baugrundstücke aus.

##### c) Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist aufgeteilt in ein allgemeines Wohngebiet (WA1) nach § 4 BauNVO und in Mischgebiete (MI 1 - MI 3) nach § 6 BauNVO. Im allgemeinen Wohngebiet sind als Ausnahme Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen, um den Anforderungen einer Fremdenverkehrsgemeinde gerecht zu werden.

Die Art der baulichen Nutzung widerspricht wegen des allgemeinen Wohngebietes nicht dem Konzept des Flächennutzungsplanes. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die vom Gemeinderat bereits beschlossen ist, wird dieser das Baugebiet entsprechend darstellen. Außerdem wird dann das Baugebiet, das im östlichen Bereich etwas über die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugrenze hinausgeht, in vollem Umfange berücksichtigt.

##### d) Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) ein Vollgeschoß mit einer den Bauplatzgrößen angepaßten Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO festgesetzt. In Anpassung an die Topographie und aus städtebaulichen Gründen wurde im Mischgebiet (MI 1 bis MI 3) das zweite Geschoß als anrechenbares Dachgeschoß festgesetzt.

##### e) Nebenanlagen

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, daß Gartenflächen als Freiflächen erhalten bleiben.

\* Bei Buchstabe f) Satz 1 wie folgt neu formuliert:

- 3 -

Im Baugebiet ist offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### f) Bauweise und Firstrichtung

\* ~~Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser ausgewiesen.~~ Um durch die beabsichtigte gelockerte Bebauung eine gute Sicht und Besonnung zu erreichen, wurden die Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zwingend festgesetzt. Die festgelegten Firstrichtungen sollen eine gute Durchsicht zwischen den Baukörpern gewährleisten. Sie sind als Hauptfirstrichtung zu betrachten, die Winkelbauten zuläßt.

#### g) Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bruttobauland) gliedert sich in:

• Verkehrsfläche					
.. privat	200 qm	= 1,7 %			
.. öffentlich	1180 qm	= 10,0 %			
			zus. = 1.380 qm	= 11,7 %	
• private Grünfläche			= 500 qm	= 4,2 %	
• private landwirtschaftliche Fläche			= 1.860 qm	= 15,8 %	
• Nettobauland			= 8.060 qm	= 68,3 %	

---

Gesamtfläche = 11.800 qm = 100 %.

=====

#### h) Wohneinheiten

WA 1 geplante Bebauung	= 8 WE,
MI 1 bestehende Bebauung	= 1 WE,
geplante Bebauung	= 4 WE,
MI 2 bestehende Bebauung	= 6 WE,
MI 3 bestehende Bebauung	= 3 WE.

---

Summe bestehende Bebauung	= 10 WE,
Summe geplante Bebauung	= 12 WE.

---

Gesamtsumme Wohneinheiten = 22 WE.

=====

#### 5. Spielflächen

Im Plangebiet sind keine Spielflächen ausgewiesen. Bei sechs geplanten Gebäuden mit zusammen 12 Wohneinheiten erschien dies dem Gemeinderat nicht erforderlich. Die Baugrundstücke sind flächenmäßig so groß, daß dort private Spieleinrichtungen für Kinder geschaffen werden können.

Für größere Kinder sind im Ortsteil Rodt beim Schul- und Sportzentrum ein Kinderspielplatz und ein Kleinspielfeld vorhanden, die außerhalb des Kindergarten- und Schulbetriebes der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Spielplätze sind vom Baugebiet "Karrenweg" ca. 350 m entfernt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist über die Gemeindewasserversorgung gesichert.

b) Entwässerung

Die Entwässerung ist über den Anschluß an die öffentliche Kanalisation und die mechanisch-biologische Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Oberes Glattal" gewährleistet.

c) Stromversorgung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Versorgung wird durch die EVS Freudenstadt zur Verfügung gestellt.

7. Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Eine Umlegung ist jedoch nicht notwendig. Die Einteilung der Bauplätze erfolgt über private Grenzregelungen. Das Flurstück Nr. 152/2 steht im Eigentum der Gemeinde. Die Abgabe der Bauplätze und die damit verbundene Vermessung wird sich nach dem Bebauungsplan richten.

8. Erschließung des Baugebietes

a) Planung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde an der Einmündung des Karrenweges in die Bundesstraße sowohl in südwestlicher als auch in nordwestlicher Richtung ein Sichtfeld aufgenommen.

Im qualifizierten Bebauungsplan ist bereits die ingenieurmäßige Straßenplanung eingearbeitet. Die Höhen der Verkehrsflächen sind in den Längsschnitten dargestellt. Soweit Böschungen und Abgrabungen notwendig sind, sind diese im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

b) Kosten

An Erschließungskosten wurden überschlägig ermittelt (7/83):

• Wasserversorgung	10.000,-- DM
• Entwässerung	62.500,-- DM
• Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	116.600,-- DM

---

Summe Erschließungskosten 189.100,-- DM.

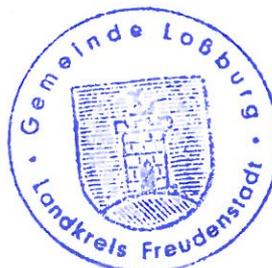
---

Die Finanzierung ist bei der Wasserversorgung und der Entwässerung durch Beiträge und Gebühren nach dem Kommunalabgabengesetz gesichert. Der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten nach dem Bundesbaugesetz kann aus dem Haushalt finanziert werden.

Die vier Baukörper auf dem Flurstück Nr. 152/2 werden über zwei in nordöstlicher Richtung von der öffentlichen Erschließungsstraße abgehende private Wohnwege erschlossen. Kosten entstehen der Gemeinde für diese beiden Wege daher nicht.

Loßburg, den 26. Juli 1983  
4. August 1983

Anmerkung Seite 5



*W. Schmid*  
S c h m i d  
Bürgermeister

Anmerkung

Aufgrund des Erlasses des Landratsamtes Freudenstadt vom 2.8.1983 Nr. 21/621.41 (612.21) wurde die Ziffer 2 ergänzt und Satz 1 der Ziffer 4 f) neu formuliert.

Loßburg, den 4. August 1983

gez. Schmid, Bürgermeister

Beglaubigt



(Wössner)

