



Kreis Freudenstadt

GEMEINDE  
BETZWEILER - WÄLDE

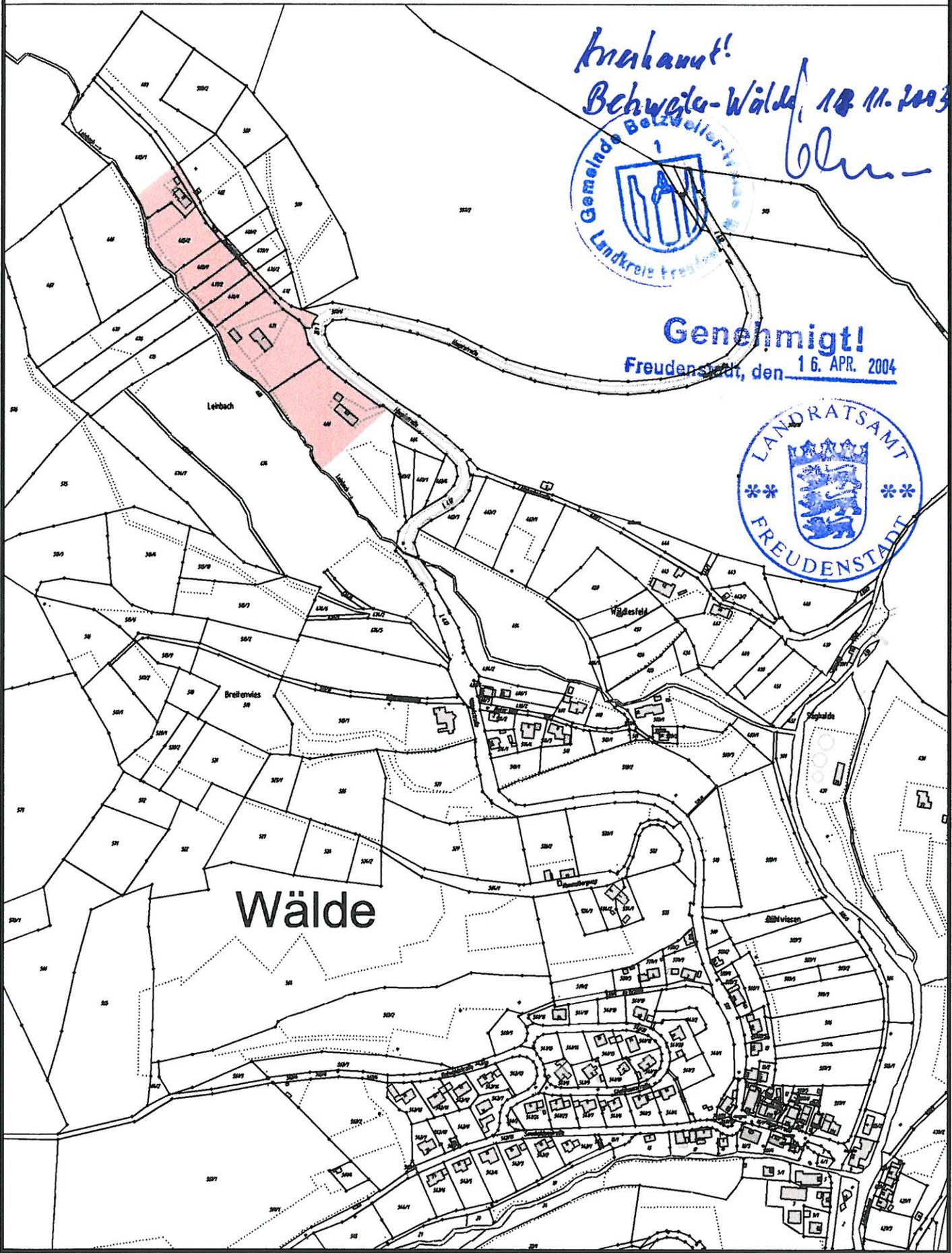
Außenbereichssatzung  
und örtliche Bauvorschriften  
für das Gebiet  
"Buchenlochweg"

Rechtskräftig seit  
19.5.2004

# Übersichtslageplan



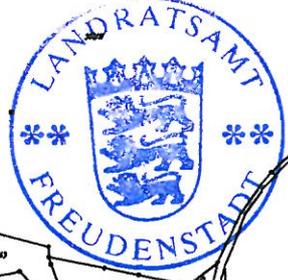
M = 1 : 5000



*Knecht*  
*Betzweiler-Walde 18.11.2003*  
*[Signature]*



**Genehmigt!**  
Freudenstadt, den 16. APR. 2004



Ingenieurbüro  
**ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG**

72280 Dornstetten - Gartenstraße 9 E-Mail: info@eppler.de  
Tel. (07443) 944-0 Fax (07443) 944-50 Internet: www.eppler.de

**Außenbereichssatzung**  
**Satzung örtliche Bauvorschriften**  
**für das Gebiet**  
**„Buchenlochweg“**

Gemeinde Betzweiler-Wälde  
Ortsteil Wälde

---

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. i S. 2141, ber. 1998 S. 137) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Betzweiler-Wälde in öffentlicher Sitzung am 11.11.2003 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 den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

**§ 2**

**Zulässigkeit von Vorhaben**

Vorhaben im Sinne der § 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.

**1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:**

- 1.1 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf „ II “ als Höchstmaß begrenzt.
- 1.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen im Lageplan begrenzt.
- 1.4 Für die Stellung der Gebäude ist der Eintrag der Hauptgebäuerichtung im Lageplan bindend.
- 1.5 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und schadlos in den "Leinbach" einzuleiten.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften):**

- 2.1 Dachform, zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung 36 ° - 45 °.
- 2.2 Dachdeckung, Ziegel oder Betondachsteine in den Farben dunkelbraun, dunkelgrau, dunkelrot, schwarz.

**3. Hinweise:**

- 3.1 Der Bereich „Buchenlochweg“ liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Leinbach der Gemeinde Betzweiler-Wälde. Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Freudenstadt vom 19.05.1989 zum Schutze des o.g. Wasservorkommens ist zu beachten.



**§ 3**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und der Satzung "Örtliche Bauvorschriften" ist der Lageplan vom 11.11.2003 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 4**

**Bestandteile**

Übersichtslageplan, M. 1 : 5.000 vom 22.07.2003

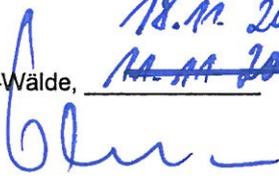
Begründung

Lageplan, M. 1 : 1.000 vom 11.11.2003

**§ 5**

**Inkrafttreten**

Die Satzungen treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Bau GB in Kraft.

Betzweiler-Wälde, 18.11.2003  
~~11.11.2003~~  
  
R. Johne, Bürgermeister



**Genehmigt!**  
Freudenstadt, den 16. APR. 2004



Kreis Freudenstadt  
**Gemeinde Betzweiler-Wälde**

**Außenbereichssatzung  
für das Gebiet "Buchenlochweg"**

Projekt-Nr. 72291.055

**B E G R Ü N D U N G**  
**ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG "BUCHENLOCHWEG"**

**1. Erfordernisse der Planung**

Der Gemeinde Betzweiler- Wälde stehen nur sehr begrenzt Entwicklungsflächen für Wohnbebauung zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen können von der Gemeinde, bedingt durch sehr aufwendige "Äußeren Erschließungen", mangelnde Verfügbarkeit der Flächen und die wirtschaftliche Situation der Kommune, kurz und mittelfristig nicht verfügbar gemacht werden. Gemeindeeigene Plätze für Wohnbebauung stehen in der Gesamtgemeinde nur vier zur Verfügung.

Aus diesem Grund ist die Gemeinde vor allem bestrebt möglichst viele bestehende Baumöglichkeiten (Baulücken) durch Verhandlungen mit privaten Bauplatzbesitzern den Bauinteressenten zur Verfügung zu stellen.

Zu diesem Bemühen gehört auch die Überlegung im Bereich "Buchenloch" unter der Voraussetzung des § 35 Abs. 6 BauGB, eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Danach kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, sie widersprechen einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald oder ließen die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten.

Am "Buchenlochweg" ist eine kleine Streusiedlung vorhanden, in deren Lücken mit dieser Außenbereichssatzung, in verträglicher Weise, weitere Baumöglichkeiten zugelassen werden sollen.

- Im Plangebiet bestehen mit den Gebäuden Buchenloch 1 und 11, sowie Hauptstraße 191 bereits 3 Anwesen. Diese bestehenden Gebäude bilden das städtebauliche Korsett für die geplante bauliche Entwicklung.

Begrenzt durch das Gebäude „Hauptstraße 191“ im Süden und das Gebäude „Buchenlochweg 11“ im Norden werden drei weitere Baumöglichkeiten in den Lücken zwischen dem Bestand, westlich entlang Buchenlochweg und Hauptstraße ausgewiesen.

Die Bebauungsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu der bestehenden Bebauung.

Die Erschließung für die zusätzlichen Baumöglichkeiten entlang Buchenlochweg und Hauptstraße ist gesichert.

- Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den Buchenlochweg mit Anschluss an die Landstraße L 412 und über bestehende Anschlüsse an die Hauptstraße.
- Für die Entwässerung ist ein öffentlicher Abwasserkanal vorhanden. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist direkt in das Gewässer, den Leinbach, einzuleiten.
- Entlang dem Buchenlochweg liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung der Gemeinde Betzweiler-Wälde.

Biotopflächen sind von den Festsetzungen der Satzung nicht berührt. Die geschützten Flächen wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen.

Ausgefertigt: *18.11.2003*  
Betzweiler-Wälde, 11.11.2003

  
Johne  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:  
Dornstetten, 11.11.2003

Ingenieurbüro  
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG  
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

  
A. Ruoff