



**GEMEINDE LOSSBURG.
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“DOTTENWEILER-NACHTBERG
1. ÄNDERUNG“**

**GEMEINDE LOSSBURG
GEMARKUNG STERNECK-DOTTENWEILER**

BEGRÜNDUNG

Datum: 16.09.2008

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Loßburg
Gemarkung Sterneck-Dottenweiler

BEBAUUNGSPLAN
“DOTTENWEILER-NACHTBERG – 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan 'Dottenweiler-Nachtberg' auf der Gemarkung Loßburg-Dottenweiler ist bereits seit dem Jahre 1996 genehmigt. Vorgesehen war die Ausweisung von insgesamt 15 Wohngebäuden sowie die Einbindung eines bestehenden Gebäudes an der L 412. Von diesen 15 Baumöglichkeiten sind zwischenzeitlich 8 Gebäude realisiert.

Die verbleibenden Grundstücke befinden sich vorwiegend im Privateigentum. Auf Grund des Grundstückszuschnitts und der Grundstücksgröße sind diese Grundstücke derzeit nur sehr schwer einer Bebauung zuzuführen. Aus diesem Grund hat der Eigentümer den Antrag gestellt, für einen Teilbereich des Plangebietes eine Bebauungsplan-Änderung durchzuführen mit dem Ziel, kleinere Grundstückseinheiten und eine teilweise geänderte Erschließung zu schaffen, für die eine bessere Vermarktung erreicht werden kann. Für einzelne der betroffenen Grundstücke liegt bereits ein Bauantrag vor.

Die wesentlichen Grundzüge der rechtskräftigen Planung sollen durch die geplante 1. Änderung jedoch verändert werden.

2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Dottenweiler-Nachtberg' ist der § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) anzuwenden. Vorgesehen ist eine Bebauungsplan-Änderung im bebauten Bereich zur Nachverdichtung innerhalb eines Geltungsbereichs von ca. 0,40 ha, so dass das sogenannte beschleunigte Verfahren Anwendung finden kann (entsprechend § 13 BauGB, Abs.2 und Abs.3 Satz 1). Damit kann u.a. von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden und auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden.

Entsprechend § 13a Abs.3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 aufgestellt werden soll und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs.1 BauGB stattfindet.

3 Standort- und Planungsalternativen

Nachdem es sich um die Änderung eines genehmigten und bereits erschlossenen Bebauungsplan handelt, erübrigt sich die Untersuchung von Standortalternativen.

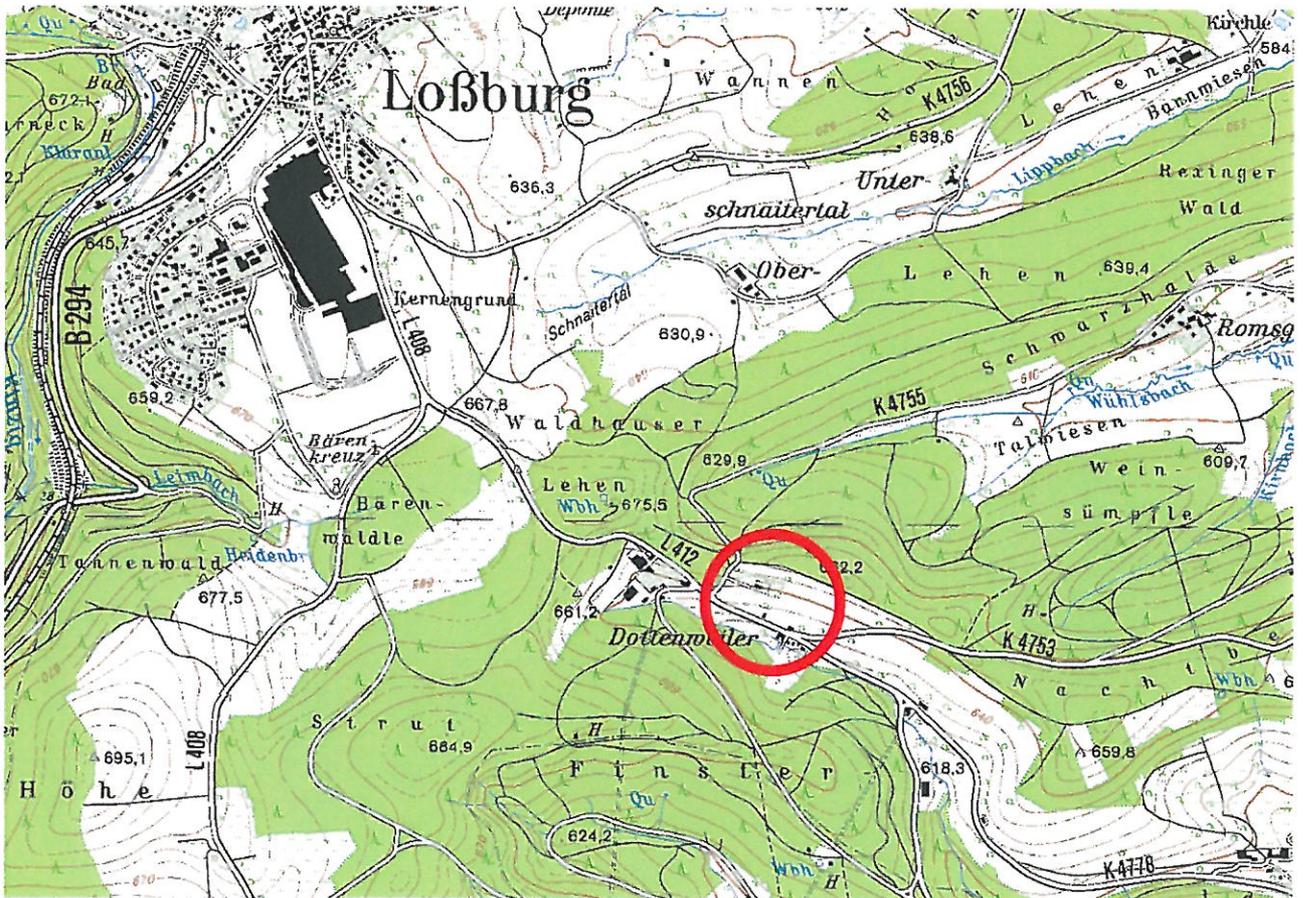
Auch die Überprüfung von wesentlich geänderten Planungsalternativen ist nicht erforderlich. Die wesentlichen Planungsvorgaben sind auf Grund der vorhandenen verkehrlichen Erschließung und den verfügbaren Grundstücksflächen nicht veränderbar.

4 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Dottenweiler-Nachtberg' befindet sich im Loßburger Ortsteil Dottenweiler, einer weilerartigen Bebauung südlich von Loßburg an der L 412 von Loßburg nach Betzweiler. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs zweigt die K 4755 in Richtung Romsgrund ab.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Stichstraße ('Im Sonnenwinkel') von Nordosten, abgehend von der K 4755.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Kernbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Dottenweiler-Nachtberg'.



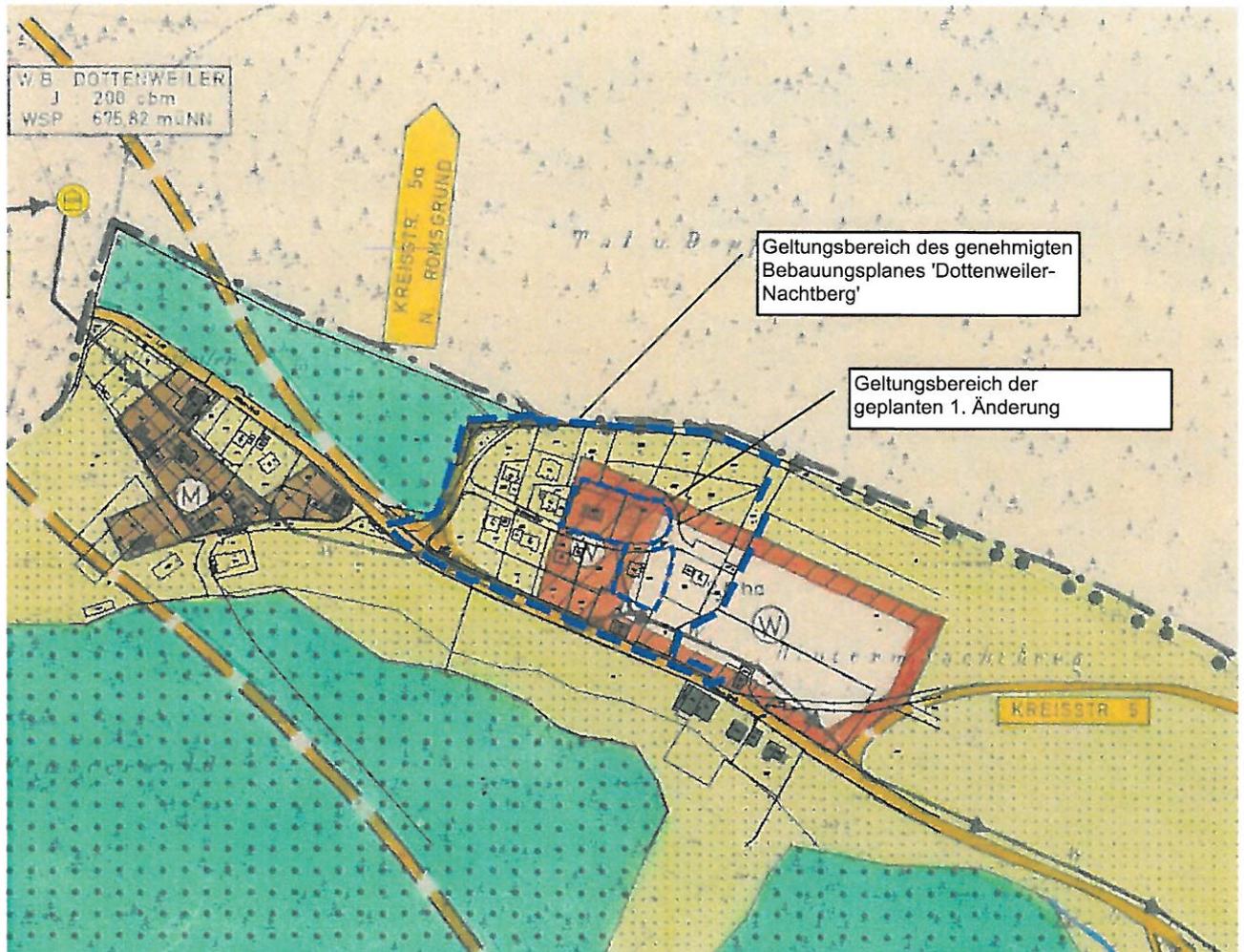
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,403 ha mit den Flurstücken Nr. 221/6, 221/21 und 221/14 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 221/29 (Straße 'Im Sonnenwinkel').

Der Änderungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die Flurstücke Nr. 221/20 (KISP) und 221/22 (Baugrundstück);
- im Osten: durch die Flurstücke 216/1 ('Garten), 218/4 (bebaut) und 221/12 (Straße);
- im Süden: durch die Flurstücke 217 (bebaut) und 221/29 (Straße);
- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 221/19 (bebaut) und 221/12 (Baugrundstück).

5 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist der rechtskräftige Bebauungsplan 'Dottenweiler-Nachtberg' teilweise als bestehende Wohnbaufläche, teilweise als geplante Wohnbaufläche und am nördlichen und westlichen Rand als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge einer generellen Fortschreibung oder einer punktuellen Änderung sollte der Flächennutzungsplan in diesem Bereich angepasst werden.



Der Änderungsbereich selbst ist im Flächennutzungsplan vorwiegend als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten, nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope sowie FFH-Gebieten oder Wasserschutzgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich besteht seit dem 19.12.1995 ein rechtskräftiger Bebauungsplan 'Dottenweiler-Nachtberg' mit Begründung und textlichen Festsetzungen, geprüft durch das Landratsamt Freudenstadt am 13. Mai 1996.

7 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Dottenweiler-Nachtberg' sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen und genehmigten Bebauungsplan-Gebietes geschaffen werden.

Die ursprünglich vorgesehene Reihenhaus-Bebauung im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches hat sich ebenso als nicht marktgerecht und veräußerbar erwiesen wie die vorgesehene Einzelhausbebauung mit zwei Grundstücken von einer Größe von jeweils ca. 1.200 m² im nordöstlichen und ca. 1.375 m² im südlichen Teil des Änderungsbereichs.

Gleichzeitig soll der Zugang zu einem nordwestlich angrenzenden Spielplatz auch bezüglich der Eigentumsverhältnisse abschließend geklärt werden.

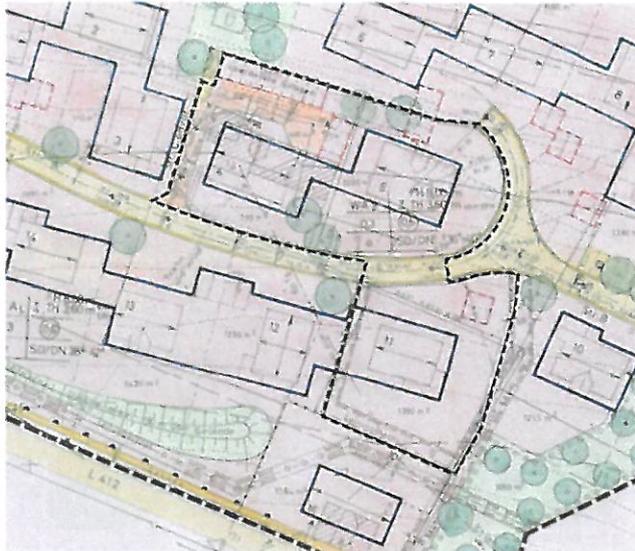
Zwischenzeitlich liegen für einige der Grundstücke bereits Bauanträge vor, die in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt wurden.

7.1 Beschreibung des Plangebietes

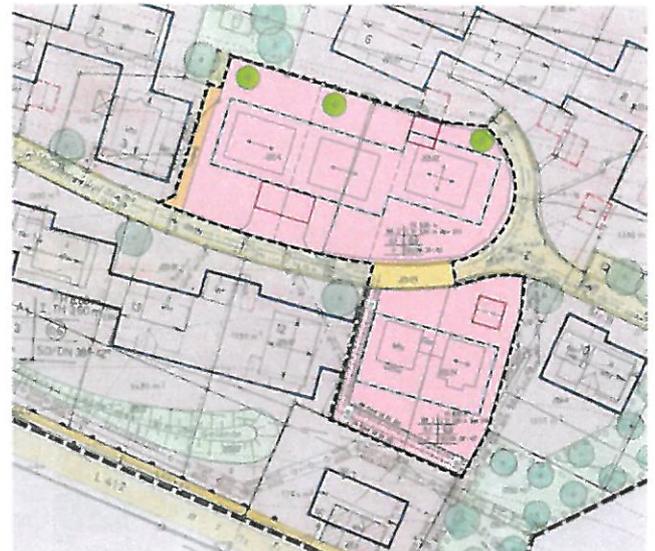


Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,4 ha ist Teil eines bereits erschlossenen Wohngebietes das mit dem südlichen Rand des Geltungsbereiches an die Landesstraße L 412 von Loßburg nach Betzweiler-Wälde anschließt. Das Gelände fällt leicht von Nordosten in Richtung Südwesten ab. Zwischenzeitlich sind nordwestlich und südöstlich des Änderungsbereichs mehrere Wohngebäude errichtet. Der nordöstlich anschließende Bereich ist ebenso wie der Änderungsbereich selbst noch nicht bebaut. Die Erschließungsstraße für das Plangebiet selbst ist bereits fertiggestellt.

7.2 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung



genehmigter Bebauungsplan



geplante 1. Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen im nördlichen Teil drei Baugrundstücke für die Errichtung von einzelnen Wohngebäuden geschaffen werden. Die vorgesehene Zufahrt am westlichen Rand des Änderungsbereichs entfällt und wird bis auf eine verbleibende Fußwegverbindung zum angrenzenden Spielplatz den Wohnbauflächen zugeschlagen. Die bisherige Nutzungsschablone und die Firstrichtung für diesen Planbereich gilt unverändert weiter. Anstelle der bisher festgesetzten Baumpflanzungen wird die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je Baugrundstück festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt von Süden über die Straße 'Im Sonnenwinkel'.

Im südlichen Teil erfolgt eine Teilung des bisher vorgesehenen großen Einzelgrundstücks (1.375 m²) in zwei Grundstücke (745 m² und 630 m²). Das Leitungsrecht in diesem Bereich wird auf Grundlage des Kanalbestandes aktualisiert, die Baugrenzen entsprechend zurückgenommen. Ansonsten gilt auch hier weiterhin die Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplanes, auch die Firstrichtung bleibt unverändert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden ebenfalls über die Straße 'Im Sonnenwinkel'.

7.3 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Dottenweiler-Nachtberg' gelten unverändert weiter.

7.4 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom sind über die bestehende Erschließung bereits vorhanden.

7.4 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom sind über die bestehende Erschließung bereits vorhanden.

8 Planverwirklichung und Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Für einzelne Grundstücke liegen bereits Bauanträge vor.

9 Kosten

Die Kosten für Planung und Erschließung werden vom Investor getragen.

10 Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Teilflächen	BESTAND		PLANUNG	
	Fläche / Menge (1)	Anteil (%)	Fläche / Menge (4)	Anteil (%)
Verkehrsfläche inkl. Bankett	448 m ²	11,1%	113 m ²	2,8%
Fußweg	0 m ²	0,0%	78 m ²	1,9%
Wohnbaufläche	3.584 m ²	88,9%	3.841 m ²	95,3%
Summen	4.032 m²	100,0%	4.032 m²	100,0%
Anzahl Wohnbaugrundstücke	3 St.		5 St.	
durchschnittliche Grundstücksgröße	1.195 m ²		768 m ²	
max. überbaubare Wohnbaufläche (GRZ 0,4)	1.434 m ²	35,6%	1.536 m ²	38,1%
Vergleich zulässige Flächenversiegelung:	1.882 m²	46,7%	1.727 m²	42,8%

Trotz einer geringen Erhöhung des Anteils an Wohnbauflächen wird durch die geplante Änderung in der Summe eine Reduzierung der zulässigen versiegelten Flächen erreicht, da auf einen ungünstigen Zuschnitt der Verkehrsflächen verzichtet wird.

Aufgestellt:

Empfingen, den 20.06.2008

zuletzt geändert:

Empfingen, den 16.09.2008

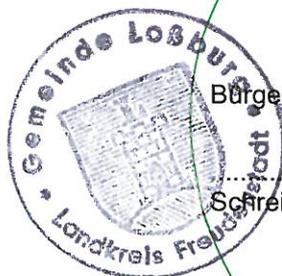
Ausgefertigt:

Loßburg, den

20. Jan. 2009

Büro Gfrörer

Architekten, Ingenieure
Gebhard Gfrörer, Dipl.Ing.(FH)
Eichenweg 8, 72186 Empfingen



Bürgermeisteramt

Schreiber, Bürgermeister



SATZUNG

über die erste Änderung des Bebauungsplanes „Dottenweiler-Nachtberg“, Gemarkung Sterneck

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 20. Januar 2009 die erste Änderung des Bebauungsplanes „Dottenweiler-Nachtberg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Deckblatt zum Lageplan vom 20.06.2008 / 16.09.2008 / 20.01.2009.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Deckblatt zum Lageplan im Maßstab 1:500 vom 20.06.2008 / 16.09.2008 / 20.01.2009.
- (2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 20.06.2008 / 16.09.2008 / 20.01.2009.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 20. Januar 2009

Schreiber
Bürgermeister

