

i.k. 12.3.99

S A T Z U N G

zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geroldsweiler (Abrundungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 i.V. mit Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 13. Oktober 1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Geroldsweiler werden festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Geroldsweiler sind im Lageplan vom 26. Juni 1998 dargestellt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Lageplan vom 26. Juni 1998 (§ 2) ist Bestandteil dieser Satzung. Zu dieser Satzung gehört außerdem die Begründung vom 26. Juni 1998.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Loßburg, den 13. Oktober 1998


Schmid
Bürgermeister



Genehmigt!
Freudenstadt, den 11. März 1999

Begründung
zur Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch
für
den Ortsteil Geroldsweiler auf Gemarkung Sterneck
Az: 621.41

1. Vorbemerkung, Planungsvorgaben

- 1.1 Der gültige Flächennutzungsplan 1972 für die Ortschaft Sterneck weist den damaligen Gebäudebestand im Ortsteil Geroldsweiler als Baufläche (gemischte Baufläche) aus. Nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes wurden auf der Grundlage des § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch die Gebäude Geroldsweiler 22, 26 und 28 (auf Flurstück 22/1) genehmigt und erstellt.
- 1.2 Beidseits der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 4754 gibt es zwischen den einzelnen Wohn- und Ökonomiegebäuden zahlreiche unbebaute Flächen, die als Baulücken nach § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch einzustufen sind.
- 1.3 Entlang der Ortsdurchfahrt stehen mehrere landwirtschaftliche Nebengebäude und Garagen. Nach Abbruch derselben ist es teilweise mit und teilweise ohne Grenzausgleich möglich, die freiwerdenden Grundstücksflächen mit Wohngebäuden zu überbauen.
- 1.4 Ebenfalls an der Ortsdurchfahrt gibt es noch zwei intakte landwirtschaftliche Anwesen. Früher oder später ist hier auf Grund der sich verändernden Strukturen auf dem Sektor Landwirtschaft mit Abbrüchen und mit Bauwünschen der nachfolgenden Generationen zu rechnen.

2. Ziele und Zwecke

- 2.1 Die Gemeinde will mit der Abrundungssatzung folgendes erreichen:
 - 2.1.1 Die Grenzen nach § 34 Absatz 4 Ziffer 1 für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen;
 - 2.1.2 die unter Ziffer 1.2 genannten Baulücken verbindlich als bebaubare Flächen nach § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch festschreiben;

- 2.1.3 eine Ersatzbebauung auf den unter Ziffer 1.3 und 1.4 genannten Flächen ermöglichen, und
- 2.1.4 einzelne Außenbereichsflächen nach § 34 Absatz 4 Ziffer 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen.
- 2.2 Die Grenzen der Abrundungssatzung sind im Lageplan vom 26. Juni 1998 (Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1 : 2500) gestrichelt dargestellt.
- 2.3 Die Bautiefe, gemessen von der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße und den von ihr abgehenden Ortswegen, wird auf 35 m begrenzt. Dabei ist entlang der Kreisstraße und der Ortswege jeweils nur eine Bauzeile zulässig, das heißt, Baukörper in der zweiten Reihe sind nicht möglich. Anbauten an bestehende Gebäude sind unter Einhaltung des 35-Meter-Streifens zulässig.

3. Maßnahmen zur Realisierung / Erschließung

- 3.1 Seitens der Gemeinde sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Kosten für die Vermessung und Vermarkung der zu bebauenden Flächen gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer bzw. Bauherren.
- 3.2 Für die verkehrsmäßige Erschließung der künftigen Bauflächen sind keine kommunalen Maßnahmen notwendig. Die zu bebauenden Flächen sind von der Kreisstraße bzw. den Ortswegen erreichbar. Zusätzliche Zufahrten bzw. Verbesserungen an bestehenden Erschließungseinrichtungen sind von den Bauherren auf deren Kosten herzustellen.
- 3.3 Geroldswailer ist an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Abwässer werden der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Unteres Glattal zugeleitet. Bei der Kanalisation dieses Ortsteiles wurden nicht nur die bebauten und abwasserproduzierenden Gebäude angeschlossen; es wurden bereits auch Anschlüsse in die für sich allein bebaubaren Freiflächen verlegt. Über den vorhandenen Bestand hinaus erforderlich werdende Anschlüsse an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind auf Kosten der Bauherren zu verlegen.
- 3.4 Geroldswailer ist an das Stromnetz der Energieversorgung Schwaben AG und an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen. Bei Neuinstallationen haben sich die Bauherren direkt an das jeweilige Versorgungsunternehmen zu wenden.

4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bebauung der Freiflächen beurteilt sich nach § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch, das

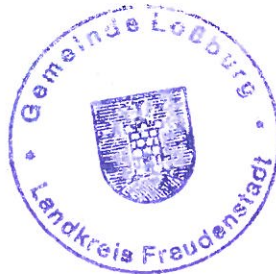
heißt, künftige Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Erschließung ist, wie sich aus Ziffer 3 ergibt, gesichert.

Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft bzw. werden in diesem Zusammenhang entsprechende Auflagen gemacht. Auf den Erlass planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen als Bestandteil dieser Satzung wird daher verzichtet.

Loßburg, den 26. Juni 1998



Schmid
Bürgermeister



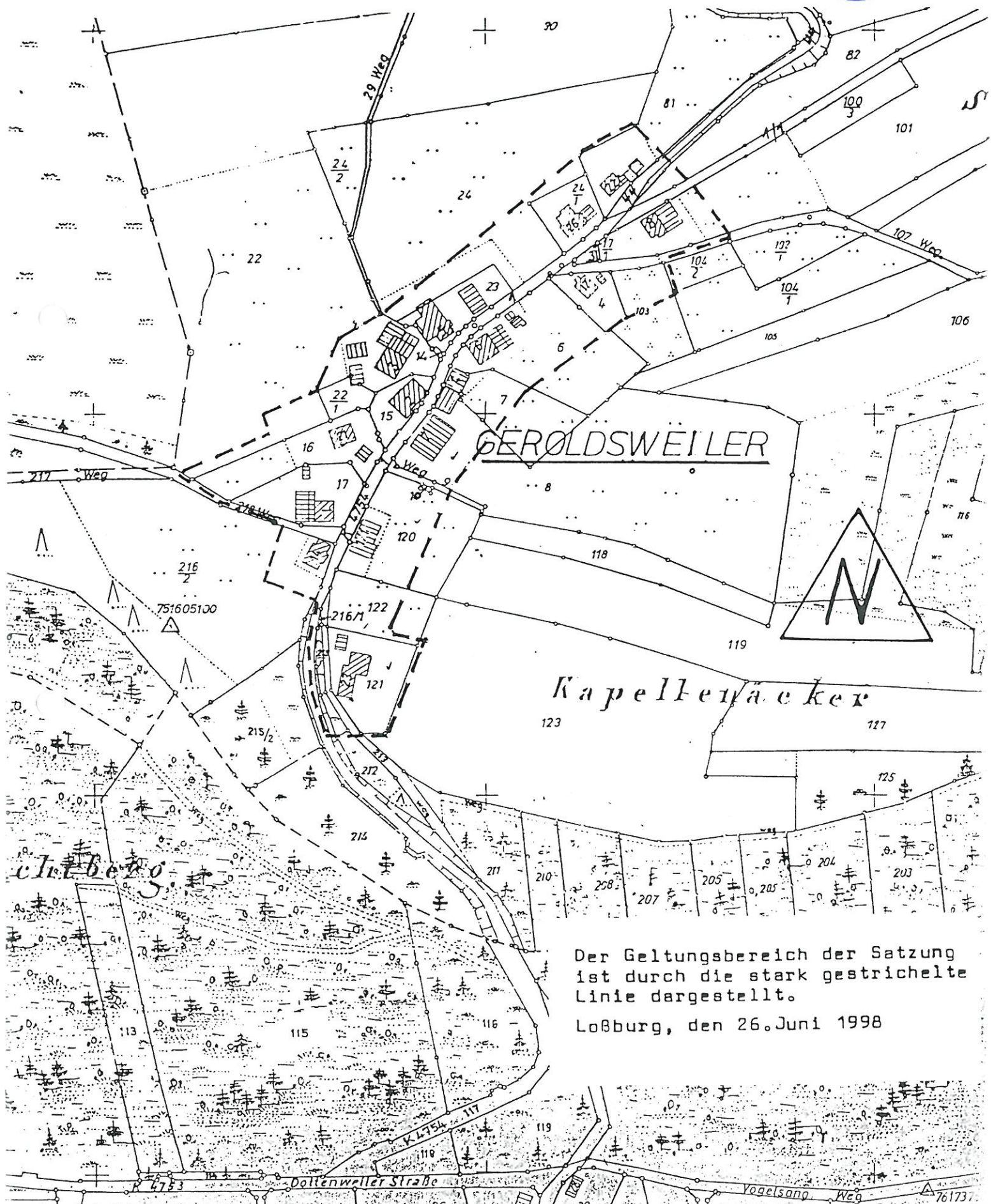


Gemeinde Loßburg, Ortschaft Sterneck

Abrundungssatzung Geroldswweiler

Maßstab 1: 2500

Genehmigt!
Freudenstadt, den 1. März 1999



Der Geltungsbereich der Satzung
ist durch die stark gestrichelte
Linie dargestellt.

Loßburg, den 26. Juni 1998