

S a t z u n g

der Gemeinde Loßburg über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofstraße I“, Loßburg-Rodt

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 12.02.2008 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofstraße I“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 11.01.2007 /23.07.2007 /06.12.2007 und den örtlichen Bauvorschriften vom 23.07.2007 /06.12.2007.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus:
1. dem Lageplan im Maßstab 1:500 vom 11.01.2007/23.07.2007/ 06.12.2007
 2. dem Textteil vom 23.07.2007 /06.12.2007, bestehend aus den planungsrechtlichen und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.
- (2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 23.07.2007/06.12.2007.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

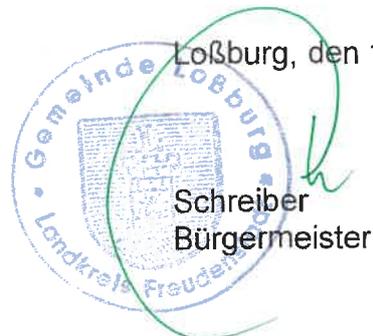
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 12. Februar 2008

Schreiber
Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Gemarkung Rodt
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften
„Bahnhofstraße I“**

**Textteil
(Stand 23.07.2007 / 06.12.2007)**

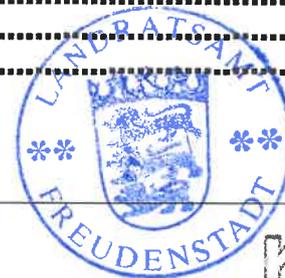
Projektleiter:
Dipl.-Ing.(FH) Gerhard Stöckle, Prokurist

Mitarbeiter/in:
Dipl.-Ing. Frank Kössler, Vermessungsassessor
Hedwig Riedmüller



Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 <u>Rechtsgrundlagen</u>	
1.1 BauGB	3
1.2 BauNVO	3
1.3 LBO	3
1.4 PlanzV	3
2 <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Bauweise	4
2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
2.5 Stellung baulicher Anlagen	5
2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze	5
2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	5
2.8 Öffentliche Verkehrsflächen	5
2.9 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	5
2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Na- tur und Landschaft	6
2.11 Flächen mit Leitungsrechten	6
2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
2.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	6
2.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	6
2.15 Höhenlage der Verkehrsflächen	7
3 <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzung</u>	
3.1 Äußere Gestaltung	7
3.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung	7
3.3 Werbeanlagen	7
3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	7
3.5 Einfriedungen, Stützmauern	8
3.6 Gestaltung der Stellplätze	8
3.7 Außenantennen	8
3.8 Niederspannungsfreileitungen	8
3.9 Stellplatzverpflichtung	8
3.10 Ordnungswidrigkeiten	8
4 <u>Kennzeichnung von Flächen</u>	
4.1 Kennzeichnung von Flächen	9
5 <u>Nachrichtliche Übernahme</u>	
5.1 Pflichten der Eigentümer	9
5.2 Bodenschutz	9
5.3 Denkmalschutz	9



6	<u>Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches</u>	
6.1	Geltungsbereich	9
6.2	Bestehende Vorschriften	9
7	<u>Begründung</u>	
7.1	Begründung	9
8	<u>Bearbeitungshinweise</u>	
8.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	10
8.2	Topographische Bestandsaufnahme	10
8.3	Bebauungsplan	10
9	<u>Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk</u>	
9.1	Bearbeitet	10
9.2	Aufgestellt und ausgefertigt	10

* * *



1 Rechtsgrundlagen

1.1 BauGB

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

1.2 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.3 LBO

Rechtliche Grundlage für diese örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884).

1.4 PlanzV

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden den Bebauungsplan nach § 9 BauGB mit textlichen und zeichnerischen Darstellungen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt:

- a) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO),
- b) Mischgebiete (§ 6 BauNVO).

2.1.2 Ausschluss und Einschränkung von zulässigen Nutzungen

In den Baugebieten sind folgende Ausschlüsse bzw. Einschränkungen festgesetzt:

- a) Im MI sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.1.3 Ausschluss von Ausnahmen

In den Baugebieten sind folgende Ausnahmen ausgeschlossen:

- a) Im MI sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO, § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- b) Im WA sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.



2.1.4 Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen

In den Baugebieten sind folgende Ausnahmen allgemein zulässig:

- a) Im WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

2.1.5 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO nur als Ausnahme zulässig. Sie sind mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser (§ 14 Abs. 2 BauNVO) dienen, können in den Baugebieten nur als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl, Vollgeschosse

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- a) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- b) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),
- c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

2.2.2 Höchstmaß

Die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse gelten jeweils als Höchstmaß nach § 16 Abs. 4 BauNVO.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Siehe Einschrieb im Lageplan. Die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäude wird bestimmt durch die Traufhöhe:

- a) im WA, MI 2 und MI 3 6,90 m
- b) im MI 1 9,00 m

Die Bezugshöhe für die Traufhöhe ist die Straßenachse der angrenzenden Erschließungsstraße. Als Erschließungsstraße gilt die Straße, die als Garagenzufahrt bzw. Hauptgrundstückszufahrt genutzt wird. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie der Hauswand und der Höhe der Straßenachse, gemessen in der Mitte des Baufensters (§ 18 BauNVO).

Die Höhe des vorhandenen (bestehenden) Geländes und des künftigen (geplanten) Geländes ist in den Bauvorlagen darzustellen (§ 4 LBOVVO).

2.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:

- a) offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO,
- b) offene Bauweise für Einzelhäuser (E) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.



2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

2.4.2 Ausnahmen

Als Ausnahme können im WA und MI 1-3 Überschreitungen einer Baugrenze bis zu 1,5 m und bis zu 2/3 der Gebäudelänge zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 und Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

2.5 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellten Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im WA und MI sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der Gar-Flächen zulässig. Der Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen. Die dargestellten Gar-Flächen können als Ausnahme um bis zu 2,0 m verlängert und um bis zu 1,0 m je Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden. Flächen für Stellplätze sind nur im MI 1 festgelegt.

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. In den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dürfen keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Die Sichtfelder sind von jeder Sicht behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

2.8 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in:

- a) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger),
- b) Verkehrsgrünflächen (Straßenbegleitgrün).

2.9 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die ausgewiesenen Flächen zur Regelung des Wasserabflusses dienen zur Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser.



2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan. Außerdem ist festgesetzt:

- a) Befestigte Flächen, Stellplatzflächen sowie Hauszugänge und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- b) Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.

2.11 Flächen mit Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die LR 1 bis 2 dienen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern zur Führung von öffentlichen und privaten Entwässerungsleitungen.

2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Lage der im Lageplan eingezeichneten Bäume ist verbindlich.

- a) Im WA und MI 2 sind je Grundstück zwei standortgerechte, heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- b) Auf der Fläche zum Anpflanzen im MI 1 (FzA 1) westlich der Fläche für Stellplätze sowie auf der Verkehrsgrünfläche (FzA 2) werden frei wachsende Hecken und Gehölze mit einem Gras-Kraut-Saum angelegt.
- c) Im MI 1 sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mind. 9 standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen zuzüglich ein Baum für 3 Stellplätze nach d).
- d) Für 3 Stellplätze auf einem Grundstück ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

2.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (Böschungen) und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen. Die im Lageplan dargestellten Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 konstruiert. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,7 m ab Oberkante der Verkehrsflächen vorgesehen.

2.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches.



2.15 Höhenlage der Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan und in den Längsschnitten.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit textlichen und zeichnerischen Darstellungen.

3.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig. Als Ausnahme kann nicht stark reflektierendes, beschichtetes Metall zugelassen werden.

3.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- a) Im WA und MI 1-3 sind als Dachform für **Wohngebäude bzw. für das Gemeindehaus** Satteldächer mit Ziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Als Ausnahmen können Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig.

Die Dachneigung beträgt 33° bis 38° im WA und MI 2-3 und 20° im MI 1.

Für das Dachdeckungsmaterial sind nur die Farben Ziegelrot bis Rotbraun zulässig.

Für **Garagen** sind nur Sattel- oder Pultdächer mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun mit Dachneigungen von 20° bis 38° sowie begrünte Flachdächer zulässig; andere Dachformen, Dachneigungen oder Dachdeckungsmaterialien können als Ausnahme zugelassen werden.

- b) Solaranlagen oder Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern von Wohngebäuden und Garagen können als Ausnahme zugelassen werden.

3.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen auf Dächern, mit bewegtem oder nach oben gerichtetem Licht und in grellen Farben sind nicht zulässig.

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.



3.5 Einfriedungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen um 0,5 m zurückzusetzen. Bei der Herstellung von lebenden Einfriedungen sind standortheimische Pflanzen zu verwenden entsprechend der Vorschlagsliste in der Begründung.

3.6 Gestaltung der Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im WA sowie in den MI 2 und 3 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen.

Im MI 1 sind Pkw-Stellplätze sowie Hofflächen ohne Fahrzeugverkehr mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen. Die Oberfläche dieser Flächen muss wasserdurchlässig sein.

3.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Eine Außenantenne je Wohngebäude ist zulässig. Diese Außenantenne darf den Dachfirst nicht überragen und ist farblich auf die Dachfarbe oder der Farbe der Hauswand abzustimmen.

3.8 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3.9 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen erhöht sich:

- a) auf 1,3 Stellplätze bei einer Wohnfläche von mehr als 40 m² oder einer Zwei-Zimmer-Wohnung,
- b) auf 1,5 Stellplätze bei einer Wohnfläche von mehr als 60 m² oder einer Drei-Zimmer-Wohnung,
- c) auf 1,8 Stellplätze bei einer Wohnfläche von mehr als 80 m² oder einer Vier-Zimmer-Wohnung,
- d) auf 2,0 Stellplätze bei einer Wohnfläche von mehr als 100 m² oder einer Fünf-Zimmer-Wohnung.

Bei der Summe der Stellplatzzahlen ist bis einschließlich 0,5 abzurunden und ab 0,5 aufzurunden. Die Garagenzufahrt kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

3.10 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.



4 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

4.1 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Keine Flächen.

5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Pflichten der Eigentümer (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

5.2 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5.3 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Der Fund von Kulturdenkmalen oder zufällige Funde sind den Denkmalschutzbehörden oder der Gemeinde anzuzeigen.

6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

6.2 Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden keine Bebauungspläne oder örtliche Bauvorschriften geändert oder aufgehoben. Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften grenzen nicht an.

7 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

7.1 Begründung

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung der Gemeinde Loßburg und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH beigelegt.



8 Bearbeitungshinweise (Information)

8.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 wurde von der KE in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsbüro Fischer (ÖbVI), Calw, hergestellt.

8.2 Topographische Bestandsaufnahme

Die topographische Bestandsaufnahme für das Gebiet führte das Büro ITON, Sulz a. N., durch.

8.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken,
- b) dem Textteil mit Rechtsgrundlagen.

Die Begründung mit Anlagen und Anhängen wird beigelegt.

9 Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk

9.1 Bearbeitet:

Stuttgart, den 11.01.2007 / 23.07.2007 / 06.12.2007
kof/mnc/rdm

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

ppa. Gerhard Stöckle

Frank Kössler

9.2 Aufgestellt und ausgefertigt:

Loßburg, den **12. Feb. 2008**

Gemeinde Loßburg
Bürgermeisteramt


Thilo Schreiber, Bürgermeister

Genehmigt!
Freudenstadt, den **14. AUG. 2008**



**Gemeinde Loßburg
Gemarkung Rodt
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften
„Bahnhofstraße I“**

**Begründung
(Stand 23.07.2007 / 06.12.2007)**

Projektleiter:
Dipl.-Ing.(FH) Gerhard Stöckle, Prokurist

Mitarbeiter/in:
Dipl.-Ing. Frank Kössler, Vermessungsassessor
Hedwig Riedmüller

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 <u>Angaben zur Gemeinde</u>	
1.1 Lage im Raum, Eingemeindung	4
1.2 Verwaltungsgemeinschaft	4
1.3 Topographie	4
1.4 Verkehrsanbindung	4
1.5 Gemeindefläche	4
1.6 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner	4
1.7 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr, Städtepartnerschaft	5
1.8 Infrastruktur	5
2 <u>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</u>	
2.1 Bedarf an gewerblichen Bauflächen	5
2.2 Städtebauliche Gestaltung	6
2.3 Umwelt	6
2.4 Niederschlagswasser, Trennsystem zur Entwässerung	7
3 <u>Überörtliche Planungen</u>	
3.1 Landesentwicklungsplan	7
3.2 Regionalplan	7
4 <u>Örtliche Planungen</u>	
4.1 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	7
4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	7
5 <u>Angaben zum Plangebiet</u>	
5.1 Lage	8
5.2 Größe	8
5.3 Topographie, derzeitige Nutzung	8
5.4 Altlasten	8
6 <u>Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten</u>	
6.1 Flächenbilanz	8
7 <u>Kosten, Finanzierung</u>	
7.1 Kosten	9
7.2 Finanzierung	9

8	<u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u>	
8.1	Wasserversorgung.....	9
8.2	Entwässerung	9
8.3	Gasversorgung	9
8.4	Fernsprechleitungen, Breitbandverkabelung	10
8.5	Stromversorgung	10
8.6	Verkehrerschließung	10
8.7	Müllentsorgung	10
8.8	Bodenordnung	10
9	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	
9.1	Art der baulichen Nutzung	10
9.2	Nebenanlagen	11
9.3	Maß der baulichen Nutzung	11
9.4	Bauweise	11
9.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	11
9.6	Flächen für Garagen	12
9.7	Öffentliche Verkehrsflächen	12
9.8	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	12
9.9	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
9.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	13
9.11	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	13
9.12	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.....	13
9.13	Höhenlage der Verkehrsflächen.....	13
10	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	
10.1	Äußere Gestaltung, Dachgestaltung	13
10.2	Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen	13
10.3	Werbeanlagen	14
10.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	14
10.5	Gestaltung der Stellplätze	14
10.6	Einfriedungen	14
11	<u>Nachrichtlich übernommene Festsetzungen</u>	
11.1	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.....	14
12	<u>Grünplanerische Maßnahmen</u>	
12.1	Umweltbericht.....	14
12.2	Einzelmaßnahmen	15
12.3	Pflanzenliste	15
13	<u>Aufstellungsvermerk</u>	
13.1	Bearbeitet.....	16
13.2	Aufgestellt	16

Anlagen

- 1 Straßenbauamtskarte**
- 2 Topographische Karte**
- 3 Ortsplan**
- 4 Städtebaulicher Entwurf, Variante I**
- 5 Städtebaulicher Entwurf, Variante I / Alternative**
- 6 Städtebaulicher Entwurf, Variante II**
- 7 Städtebaulicher Entwurf, Variante III**

Anhänge

- 1 Gebäudequerschnitt für Wohnhaus**
- 2 Umweltbericht**
- 3 Nutzungsbeschreibung, Lageplan, Ansicht Gemeindehaus**
- 4 Wasserrechtliche Genehmigung**
- 5 Lageplan Straßenplanung**

* * *

1 Angaben zur Gemeinde Loßburg

1.1 Lage im Raum, Eingemeindung

Die Gemeinde Loßburg als Luftkurort gehört zum Landkreis Freudenstadt und besteht aus den Ortsteilen Betzweiler-Wälde, Lombach, Rodt, Schömberg (mit Hinterrötenberg, Mittel- und Vordersteinwald), Sterneck, Vierundzwanzig-Höfe und Wittendorf (mit Oberbrändi) sowie dem Hauptort Loßburg (vgl. Anlagen 1 und 2). Seit 01.01.2007 gehört der bis 31.12.2006 selbstständige Ort Betzweiler-Wälde mit seinen Ortsteilen Betzweiler und Wälde zu Loßburg. Der Landkreis Freudenstadt bildet mit dem Enzkreis und dem Landkreis Calw die Region „Nord-schwarzwald“.

Der Ortskern von Loßburg liegt ca. 7 km südlich des Stadtkerns von Freudenstadt und ca. 8 km nördlich von Alpirsbach; Loßburg ist eine Fremdenverkehrsgemeinde im nördlichen Schwarzwald mit bedeutenden Gewerbe- und Industriebetrieben.

1.2 Verwaltungsgemeinschaft

Zwischen den Gemeinden Loßburg und Betzweiler-Wälde bestand bis 31.12.2006 eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, erfüllende Gemeinde war Loßburg (vgl. Anlagen 1 und 2). Durch die Eingemeindung von Betzweiler-Wälde ist die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft aufgelöst worden.

1.3 Topografie

Loßburg liegt im nördlichen Schwarzwald. Der tiefste Punkt liegt bei ca. 529 m ü.NN. im Fischbachtal zwischen Lombach und dem Nachbarort Glatten; der höchste Punkt befindet sich bei Mittelsteinwald, oberhalb der Flusstäler der kleinen Kinzig und des Hüttenbächles mit ca. 823 m ü.NN (vgl. Anlage 2).

1.4 Verkehrsanbindung

An Verkehrsanschlüssen sind aufzuführen (vgl. Anlage 1):

- a) Bundesstraße 294 (B 294) Pforzheim - Freudenstadt - Freiburg
- b) Landesstraßen 405, 406, 408 und 412 (L 405, L 406, L 408, L 412)
- c) Kreisstraße 4756 und 4777 (K 4756, K 4777)
- d) Buslinien Freudenstadt - Dornhan - Oberndorf und Freiburg - Freudenstadt - Stuttgart sowie Freudenstadt - Alpirsbach - Hausach
- e) Bahnlinie von Freudenstadt nach Hausach mit Haltepunkt.

1.5 Gemeindefläche

Die Gemeindefläche der Gemeinde Loßburg umfasst ca. 7.926 ha, davon werden ca. 570 ha (7,2 %) als bebaute Fläche (Siedlungsfläche) genutzt.

1.6 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner

Von 1981 bis 1989 stagnierte die Einwohnerzahl von Loßburg. In den Jahren 1989 und 1990 war ein Zuwachs von ca. 3 – 4 % zu verzeichnen. Loßburg mit den Teilorten (ohne Betzweiler-Wälde) verzeichnete

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| – zum 31. Dezember 1990 | 6.072 Einwohner, |
| – zum 31. Dezember 2003 | 6.918 Einwohner (+ 13,9 %), |
| – zum 31. Dezember 2004 | 6.875 Einwohner (– 0,6 %), |
| – zum 30. Juni 2006 | 5.559 Einwohner |
| (mit Betzweiler-Wälde | 7.976 Einwohner). |

1.7 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr, Städtepartnerschaft

Durch die Ausweisung und Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten in den letzten 40 Jahren hat die Gemeinde Arbeitsplätze geschaffen und wichtige Betriebe ansiedeln können. Parallel dazu wurde der Fremdenverkehr gefördert und zu der heutigen Bedeutung geführt.

Loßburg ist als „Staatlich anerkannter Luftkurort“ eine Fremdenverkehrsgemeinde mit erheblichem Gewerbe- und Industriebestand. Den Gästen stehen mehrere Hotels und Pensionen, private Fremdenzimmer und „Ferien auf dem Bauernhof“ zur Auswahl.

Loßburg hat mit den Gemeinden Anse (Frankreich), ca. 25 km nördlich von Lyon, Harta (Ungarn), ca. 80 km südlich von Budapest und Hammerbrücke (Sachsen), ca. 20 km östlich von Plauen im Vogtland eine Städtepartnerschaft vereinbart. Auch Betzweiler-Wälde hat eine Städtepartnerschaft, die weiter besteht, mit der Gemeinde Bielatal (in Sachsen, ca. 15 km südöstlich von Dresden). Aus diesen Partnerschaften haben sich bereits unzählige Kontakte auf privater, öffentlicher, wirtschaftlicher und touristischer Basis entwickelt.

1.8 Infrastruktur

An Infrastruktureinrichtungen sind im Hauptort z. B. vorhanden:

- Grundschule, Hauptschule, Realschule
- Turn- und Festhalle, Hallenbad mit Sauna, Freibad, Sportplatz, Tennisanlagen
- Jugendmusikschule, Kreisvolkshochschule
- Kindergärten
- eine evangelische, katholische und neuapostolische Kirche, Friedhöfe
- Kurgarten, Haus des Gastes („KinzigHaus“), Bürgerhaus
- Seniorenzentrum mit betreuten Altenwohnungen
- Jugendtreff und Schülercafé.

Die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur Deckung des Tagesbedarfs sind im Hauptort vorhanden.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Bedarf an Bauflächen

Um der Zielsetzung des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes sowie der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, steht die Gemeinde Loßburg vor der Aufgabe, weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Dies ist hier jedoch nur in kleineren Bereichen und verteilt auf die einzelnen Teilorte möglich. In Loßburg-Rodt ist eine dieser Flächen, jedoch nur als 1. Bauabschnitt. Außerdem sucht die Liebentzeller Gemeinschaft noch ein Baugrundstück für ein neues Gemeindehaus, was sie durch eine Stiftung eines Grundstückseigentümers im Gebiet „Bahnhofstraße I“ erhalten hat. Durch die Verknüpfung dieser beiden Ziele konnte nun der Bebauungsplan „Bahnhofstraße I“ ins Verfahren gebracht werden.

Das Wohngebiet „Bahnhofstraße I“ ist im Flächennutzungsplanentwurf (2. Fortschreibung 1993) als Wohnbaufläche aufgenommen. Es schließt nordöstlich an den Ortsrand an (vgl. Anlage 3-5) und bildet den Abschluss in Richtung Norden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat deshalb am 08.06.2004 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Eine Baulandumlegung wird voraussichtlich nicht durchgeführt.

Die Gemeinde Loßburg strebt ein wertvolles Wohngebiet mit hoher Wohnqualität unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten an. Dies bedarf insbesondere:

- a) Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB),
- b) Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB),
- c) allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB),
- d) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB)
- e) Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB),
- f) Belange der Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft, der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB),
- g) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

Um diese Ziele in einem angemessenen Rahmen zu erreichen, bedarf es Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil nach § 9 Baugesetzbuch (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil nach § 74 Landesbauordnung (örtliche Bauvorschriften), die im Parallelverfahren erstellt werden. Die Festsetzungen für diesen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der Erforderlichkeit der konkreten planerischen Aufgabe. Bei der Auswahl der Festsetzungen hat man sich insbesondere an den privaten und öffentlichen Belangen, den beabsichtigten planerischen Nutzungen und den topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten des Plangebiets orientiert. In die städtebauliche Abwägung mit einbezogen werden muss grundsätzlich ein schonender Umgang mit der Landschaft.

Damit ein bedarfsgerechtes Gebiet entsteht, wurde mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

In Abstimmung mit der Liebenzeller Gemeinschaft wurde für das Gemeindehaus die äußere Gestaltung festgelegt und in den Bebauungsplan übernommen. Dabei wurde auf die städtebaulich-gestalterische Anforderung zur Einbindung des Gemeindehauses in die Schwarzwaldlandschaft Wert gelegt.

2.3 Umwelt

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen wird die Umwelt beeinträchtigt. Um die Beeinträchtigungen zu mindern und zu kompensieren, wurde ein Umweltbericht angefertigt, der als Anhang 2 beigefügt ist. Der Umweltbericht untersucht unter anderem folgende Bereiche:

- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luftthygiene,
- Landschaftsbild.

Als Ergebnis des Umweltberichts werden Festsetzungen empfohlen, die im Rechtsplan umgesetzt wurden. Allerdings kommt der Bericht auch zum Ergebnis, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen – gemessen an der Punktebewertung – nicht ausreichen.

2.4 Niederschlagswasser, Trennsystem zur Entwässerung

Die bestehenden Gebäude werden derzeit im Mischsystem entwässert. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens wurde nun für die neuen Flächen die Entwässerung geprüft. Im November 2006 wurde die Genehmigung erteilt. Dabei wurde das gesamte Gebiet „Bahnhofstraße“ untersucht, die Genehmigung allerdings nur für den 1. Bauabschnitt, also das Gebiet „Bahnhofstraße I“ erteilt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird dabei in einer gesonderten Leitung bzw. in offenen Gräben abgeleitet. Es soll im Bereich des Bahnhofes in einen Vorfluter bzw. ein Rückhaltebecken fließen.

3 Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem LEP vom 23.07.2002 (Fassung 2002, GBl. S. 301) gehört bzw. liegt die Gesamtgemeinde Loßburg:

- a) in der Entwicklungsachse Gaggenau/Gernsbach - Freudenstadt - Alpirsbach - Wolfach - Hausach - Haslach (LEP Nr. 2.6.2, Karte 3),
- b) zum ländlichem Raum (LEP Nr. 2.1.1, Karte 1),
- c) zum Mittelbereich Freudenstadt (LEP Anhang zu Plansatz Nr. 2.5).

3.2 Regionalplan

Nach dem Reg.Plan 2015 Nordschwarzwald, genehmigt am 03.03.2005 und seit 21.03.2005 verbindlich, gilt:

- a) Loßburg ist Kleinzentrum im ländlichen Raum im Mittelbereich Freudenstadt (Reg.Plan Nr. 2.2.4 Abs. 3),
- b) bei der räumlichen Ausformung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes wird Loßburg als Siedlungsbereich genannt (Reg.Plan Nr. 2.5 Abs. 2),
- c) Loßburg ist Teil des regionalen Grünzuges Freudenstadt-Alpirsbach (Strukturkarte in Verbindung mit Reg.Plan Nr. 3.2.1).

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im seit 09.02.1973 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Bei der derzeit durchgeführten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist für das Plangebiet „W“ (Wohnbaufläche) vorgesehen.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan werden keine anderen Bebauungspläne oder Baulinienpläne geändert. Es grenzen keine Bebauungspläne direkt an. Soweit sich Bebauungspläne im Lageplanausschnitt befinden, sind diese mit Abgrenzung und Namen dargestellt.

5 Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage

Das Plangebiet liegt nördlich der neuen Ortsmitte von Loßburg und wird begrenzt (vgl. Anlagen 3 und 5):

- a) im Osten durch das landwirtschaftliche Grundstück Flst. 500/1,
- b) im Süden durch die Bahnhofstraße,
- c) im Norden durch das landwirtschaftliche Grundstück Flst. 501/2,
- d) im Westen durch die Gewerbebetriebe an der Freudenstädter Straße (B 294).

5.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha (vgl. Nr. 6).

5.3 Topographie, derzeitige Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine nach Nordosten hin abfallende Fläche im Nordosten der Gemeinde Loßburg. Die Fläche ist aufgrund der Hangneigung nach Osten und Nordosten weithin sichtbar. Die Höhenlage des Plangebiets befindet sich zwischen ca. 669 und 678 m über NN. Das Gefälle des Geländes kann aus den Höhenlinien im Bebauungsplan entnommen werden.

Die Fläche wird derzeit mit Ausnahme der Wohnbebauung im MI 3 als landwirtschaftliche Fläche (Acker, Wiesen) genutzt. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung an.

5.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6 Flächenbilanz

6.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in:

a) Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen	13,9 ar	(= 13,49 %)
b) Landwirtschaftliche Fläche	4,9 ar	(= 4,76 %)
c) Nettobauland WA	19,9 ar	(= 19,32 %)
d) Nettobauland MI	64,3 ar	(= 62,43 %)

Gesamtfläche	103,0 ar	(= 100,00%)
---------------------	-----------------	--------------------

7 Kosten, Finanzierung

7.1 Kosten

Für Ver- und Entsorgung, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung folgende, voraussichtlich entstehende Kosten für das Plangebiet ermittelt:

– Wasserversorgung	=	80.000 €
– Entwässerung im Trennsystem	=	460.000 €
– Straßenbau	=	105.000 €
– Ausgleichsflächen und -maßnahmen	=	15.000 €
<hr/>		
Gesamtkosten	=	660.000 €

Bei der Verwendung der Kostenangaben ist zu berücksichtigen, dass die Baukosten unter anderem durch die Konjunktur und im Wettbewerb durch in der Regel öffentliche Ausschreibung entstehen und sich deshalb erheblich ändern können.

Kosten für Telefon, Kabelfernsehen, Strom- und Gasanschlüsse sind darin nicht enthalten, diese werden von den Versorgungsträgern an die privaten Bauherren weitergegeben und belasten die Gemeinde nicht.

In den Kosten enthalten sind die Bauleistungen, Baunebenkosten, Honorare und Mehrwertsteuer.

Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung wurden auch die Kosten des Gesamtgebietes „Bahnhofstraße“ ermittelt (Anhang 1 zur Begründung).

7.2 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch den Gemeindehaushalt und durch Beiträge nach KAG und BauGB.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Wasserversorgung betreibt die Gemeinde als Eigenbetrieb; das bestehende Wasserleitungsnetz muss nicht erweitert werden. Feuerwehrtechnische Anforderungen werden bei der Entwurfsbearbeitung der Wasserversorgung mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets ist durch den Anschluss an die bestehende mechanisch-biologische Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Glatttal über die öffentlichen Abwasserleitungen gewährleistet. Die Kapazität der Kläranlage ist auf die zusätzliche Belastung ausgelegt. Die wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.

8.3 Gasversorgung

Der Anschluss der Baugrundstücke an das Gasversorgungsnetz ist möglich. Für die Gasversorgung zuständig ist die Badenova, Emmendingen.

8.4 Fernsprechleitungen, Breitbandverkabelung

Durch Telekommunikationsunternehmen wird die Verkabelung der Fernsprechleitungen und die Breitbandverkabelung (Kabelanschluss) vorgenommen.

8.5 Stromversorgung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Stromversorgung des Gebiets wird durch ein Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

8.6 Verkehrerschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangebietes neu herzustellen. Sie werden als Mischflächen mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen, so dass Lkw/Lkw-Begegnungsverkehr möglich ist.

8.7 Müllentsorgung

Zuständig für die Müllentsorgung ist der Landkreis Freudenstadt. Die Abholung des Mülls geschieht regelmäßig durch ein Privatunternehmen im Auftrag des Landkreises.

8.8 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung nach §§ 45 BauGB ist nicht erforderlich. Die zur Bebauung benötigten Flächen können im Rahmen eines Veränderungsnachweises ausgewiesen werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „Bahnhofstraße I“ ist als 1. Bauabschnitt des Gesamtgebiets „Bahnhofstraße“ zu sehen, das von der Freudenstädter Straße (B 294) im Südwesten bis zur Bahnlinie im Nordosten reicht. Aus diesem Grund enden auch die Verkehrsflächen ohne Ausbildung von Wendemöglichkeiten an der Geltungsbereichsgrenze.

Die Verkehrsflächen wiederum geben die Art der baulichen Nutzung vor, wobei der Geltungsbereich in verschiedene Nutzungen aufgeteilt ist:

- MI 1 als Gemeindehaus der Liebenzeller Gemeinschaft,
- WA 1, WA 2, MI 2 und MI 3 mit Wohnbebauung, teils bestehend.

Das Baugrundstück der Liebenzeller Gemeinschaft wäre, grundsätzlich auch im WA denkbar, der zu erwartende Publikumsverkehr sowie der Übergang zwischen gewerblicher Nutzung im Südwesten zur Wohnbebauung im Nordosten sprechen jedoch mehr für die Ausweisung als MI. Von den Festsetzungskatalogen der §§ 4 und 6 BauNVO sollen

- im MI Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sein, da hierfür in Loßburg an anderer Stelle Flächen zur Verfügung stehen,
- im WA Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sein (Tankstellen sind außerhalb des Geltungsbereichs zulässig).

Da Loßburg eine Fremdenverkehrsgemeinde ist, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht nur im Mischgebiet (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sondern auch im WA (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig.

9.2 Nebenanlagen

Ein Anlass, Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht im Allgemeinen nicht. Städtebaulich nicht gewünscht und deshalb nur als Ausnahme zulässig, ist die Errichtung von Gebäuden (als Nebenanlage) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Dadurch soll erreicht werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglichst als Freiflächen erhalten bleiben und bei der Standortwahl eines Gebäudes als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Gemeinde ein Mitwirkungsrecht erhält.

Auch mit den Gebäuden als Nebenanlagen ist der Grenzabstand von 3,0 m wie für das Hauptgebäude einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind ebenfalls als Ausnahme zulässig.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe diese Voraussetzungen. Sämtliche festgesetzten Werte wie GRZ und Gebäudehöhen, sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche erhöht werden kann.

Die Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß. Die maximal möglichen Gebäudehöhen sind im Gebäudequerschnitt (vgl. Anhang 1) schematisch dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt. Die Gebäudehöhe begrenzt die Höhenentwicklung der Gebäude. Die GRZ ist eine Relativzahl und bezieht sich auf die Fläche des Baugrundstückes. Die mögliche bauliche Nutzung ergibt sich durch das Zusammenwirken von der zulässigen GRZ sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Beide Festsetzungen bilden gleichzeitig Obergrenzen und beschränken sich gegenseitig. Ein Anspruch auf die volle Ausnutzung der GRZ oder überbaubaren Grundstücksfläche besteht nicht.

9.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise und dadurch des seitlichen Abstandes der Gebäude von den Grundstücksgrenzen dient in der Regel u.a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem ruhenden Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

Für die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs wurde daher die offene Bauweise als Einzelhäuser gewählt. Andere Bauformen (z. B. Doppelhäuser und Hausgruppen) werden derzeit in Loßburg nicht nachgefragt.

Für das Gemeindehaus wurde aufgrund des zu erwartenden Besucherverkehrs sowie als Übergang zwischen gewerblicher Nutzung an der Freudenstädter Straße und dem WA innerhalb des Geltungsbereiches MI gewählt.

9.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) abgestimmt. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten, soweit

durch Baugrenzen nicht größere Abstände gefordert werden. In der Regel sind die Baugrenzen mit einem Abstand zwischen 3,0 m zur geplanten Grundstücksgrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche konstruiert. Damit werden die Abstandsflächen nach §§ 4 und 6 LBO eingehalten.

9.6 Flächen für Garagen

Die Festsetzung von Flächen für Garagen dient bei der zunehmenden Motorisierung der Sicherstellung der Flächen für den so genannten „ruhenden Verkehr“ und damit der Freihaltung und Verbesserung der Sicherheit der öffentlichen Verkehrsflächen. Aus städtebaulichen Gründen ist es deshalb notwendig, die Flächen für Garagen auszuweisen und darüber hinaus das Anlegen von überdachten oder nicht überdachten Stellplätzen den Bauherren zu ermöglichen. Stellplätze sind (außer beim Gemeindehaus) lagemäßig nicht zwingend festgesetzt, da hier geringere städtebauliche Einflüsse zu erwarten sind. Die städtebauliche Ein- und Zuordnung, sowie die verkehrsgerechte Anordnung von Garagen in Verbindung zu den Wohngebäuden ist dagegen erforderlich. Garagen sind ausschließlich auf dem Baugrundstück selbst vorgesehen.

Grundsätzlich können Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – soweit eine Zufahrt möglich ist – errichtet werden; außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur innerhalb der „Gar-Flächen“ zulässig. Die Lage der Garagen hat Auswirkungen auf die Qualität des Baugebietes und wurde deshalb bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes fixiert. Im Einzelfall können jedoch andere Garagenflächen zu einer ebenfalls guten Lösung führen und die Nachbarbebauung nicht beeinträchtigen – sie können deshalb in diesen Einzelfällen als Befreiung zugelassen werden.

Die im Lageplan dargestellten „Gar-Flächen“ können um bis zu 2 m verlängert und um bis zu 1 m pro Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden. Dies bietet den Bauherren die Möglichkeit, eine Garage mit anschließenden Räumen für Nebenanlagen als Geräteschuppen o. Ä. zu errichten. Die Garagen sind in der Regel mit Mindestmaßen von 3 m x 6 m konstruiert. Der Stauraum vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Abstand der Garage zur Straßenbegrenzungslinie) beträgt mindestens 5 m und darf nicht reduziert werden, da sonst vor der Garage die Aufstellfläche verloren geht und für das Kurzparken die öffentliche Verkehrsfläche benützt wird. Unter Umständen kann der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden.

Die Größe der Baugrundstücke ist aufgrund der geringen Verdichtung ausreichend, um die Stellplätze innerhalb des Baugrundstückes nachzuweisen.

9.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Mischflächen mit einer Breite von 6,0 m ausgewiesen. Innerhalb eines Wohngebietes bietet diese Breite die Möglichkeit von Lkw/Lkw-Begegnungsverkehr. Im Einmündungsbereich ist außerdem noch eine Verkehrsgrünfläche vorgesehen.

9.8 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Für das gesamte Plangebiet „Bahnhofstraße“ bis zum Bahnhof wurde ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Genehmigung des Entwässerungsentwurfes ist im November 2006 für das Plangebiet „Bahnhofstraße I“ erfolgt. Vorgesehen ist ein Trennsystem. Die Regenwasserkanäle werden durch offene Gräben zwischen den Grundstücken ergänzt. Die Flächen werden auf den privaten Grundstücksflächen als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen.

9.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbewertung im Sinne des BauGB behandelt (vgl. Anhang 2) sowie unter Nr. 12.2 aufgeführt.

9.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt ist die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche geboten. Zur städtebaulichen Einpassung des Gebietes in die Landschaft sowie als Abgrenzung zu den Gewerbeflächen an der Freudenstädter Straße, werden deshalb Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

9.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen erfordert eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen; sie sind, soweit erforderlich, im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet. Die Böschungsneigung beträgt 1:1,5. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen; die dazu notwendigen Betonrückenstützen befinden sich auf den privaten Grundstücken.

9.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Benötigte Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich sind im Lageplan bzw. in den textlichen Festsetzungen ausgewiesen und im Umweltbericht dargestellt.

9.13 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist im Lageplan durch Einschriebe festgesetzt und in den Längsschnitten dargestellt. Die Festlegung dient dazu, bereits im Vorfeld den Flächen- und Erdmaterialverbrauch zu minimieren und bereits bei der Bebauungsplanung die günstigste Trasse zu finden.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Äußere Gestaltung, Dachgestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten, wurden geneigte Dächer als Satteldächer bauordnungsrechtlich festgesetzt. Als Ausnahmen können auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

Die Dachneigung ist im WA und MI 2 und 3 von 33° bis 38° zulässig, womit auch ein Dachausbau begünstigt wird. Im MI 1 ist eine Dachneigung von 20° vorgesehen, allerdings bei einer höheren Traufhöhe als bei den anderen Gebieten, so dass die Gesamthöhe der Gebäude sich nicht wesentlich unterscheidet.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit; sie dürfen in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe jedoch „nicht verunstaltend“ wirken. Fassadenverkleidungen sind in Putz, Holz oder Stein zulässig. Als Ausnahme kann nicht stark Reflektierendes, beschichtetes Metall, z.B. für Giebelteile oder Gauben zugelassen werden.

Aus städtebaulichen Gründen sollen in der Regel auf sämtlichen Garagen geneigte Dächer errichtet oder die Garagen unter das abgeschleppte Dach des Wohngebäudes einbezogen werden. Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind Garagen in der Abstandsfläche nur bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m bzw. 3,0 m zulässig. Für Garagen, die in der Abstandsfläche mit der Traufseite oder mit der Giebelseite auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, reichen bei einer Dachneigung von 33° bis 38° diese Obergrenzen nicht aus. Deshalb wurde für die Garagen eine Dachneigung von 25° bis 38° zugelassen.

Wenn bei Garagen eine Begrünung vorgesehen ist, kann auch ein Flachdach errichtet werden.

10.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen in der Fremdenverkehrsgemeinde Loßburg nicht zulässig. Niederspannungsfreileitungen können unterirdisch verlegt werden.

Der Anschluss an das Kabelfernsehen ist möglich; mit der Erschließung werden entsprechende Kabel verlegt. Das Kabelfernsehen bietet einen technisch einwandfreien Fernseh- und Rundfunkempfang. Jedes Baugrundstück erhält einen Anschluss an die Kabelfernsehanlage der Deutschen Telekom AG. Zur Wahrung des Grundrechtes auf Informationsfreiheit ist eine Außenantenne pro Wohngebäude zulässig.

10.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in der Regel in Wohngebieten störend. Deshalb wurden sie auf den Ort der Leistung beschränkt und einzelne Gestaltungen ausgeschlossen.

10.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Flächen, die nicht überbaut oder als Stellplätze befestigt werden, sind aus landschaftlichen und ökologischen Interessen zu bepflanzen. Die Überbauung und Versiegelung bisher offener landwirtschaftlicher Flächen hat Auswirkungen auf die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt, das Gemeindeklima sowie die Tier- und Pflanzenwelt. Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst; mit aus diesem Grund sind die Pkw-Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Als wasserdurchlässig werden Beläge aus Beton- oder Natursteinpflaster, insbesondere mit breiten Fugen angesehen.

10.5 Gestaltung der Stellplätze

Pkw-Stellplätze sowie Hofflächen ohne Fahrzeugverkehr sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

10.6 Einfriedungen

Die Einfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern) sind um 0,5 m von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen.

11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

11.1 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen sollen auf andere, für diesen Bebauungsplan wichtige Rechtsvorschriften verweisen. Es wird insbesondere auf

- die Duldung von Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder (§ 126 Abs. 1 BauGB),
- den Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB),
- denkmalgeschützte Gebäude und frühgeschichtliche Anlagen (§ 20 DenkmalschG),

hingewiesen.

12 Grünplanerische Maßnahmen

12.1 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde von der Kommunalentwicklung ein Umweltbericht im Sinne von § 2 (4) Baugesetzbuch erarbeitet. Er liegt dieser Begründung als Anhang 2 bei.

12.2 Einzelmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen formuliert, die grünplanerische Ziele erfüllen und gleichzeitig einen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen oder diese Eingriffe verhindern bzw. reduzieren oder ausgleichen:

- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in die Landschaft auf privaten Baugrundstücken,
- Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenen Gehölzen,
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Herstellung der Pkw-Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag,
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen,
- Empfehlung zur Verwendung des Aushubmaterials von den Gebäuden zur Anschüttung und Auffüllung des Geländes (Baugrundstück),
- Verwendung von standortheimischen Pflanzen nach der Pflanzenliste.

12.3 Pflanzenliste

Als standortheimische Gehölze werden die Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation betrachtet. In der nachfolgenden Auflistung werden die Arten ihren Eignungen für verschiedene Verwendungen zugeordnet. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

12.3.1 Vorbemerkung

Ziel der Vorschlagsliste ist, aus landschaftsökologischen und -gestalterischen Gründen vorwiegend heimische Pflanzenarten zu verwenden, soweit dies die zu erwartenden Standortbedingungen innerhalb des Baugebietes zulassen. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten leiten sich aus der Ermittlung der potentiellen natürlichen Vegetation sowie aus der Erfassung der aktuellen (realen) Vegetation des Planungsgebietes her.

12.3.2 Vorschlagslisten für Pflanzungen

a) Baumpflanzungen:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| – Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| – Betula pendula | Sandbirke |
| – Fagus sylvatica | Rotbuche |
| – Fraxinus excelsior | Esche |
| – Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| – Prunus avium | Vogelkirsche |
| – Sorbus aucuparia | Eberesche |
| – Ulmus glabra | Bergulme |
| – Quercus robur | Stieleiche |
| – Tilia cordata | Winterlinde |

b) Strauchpflanzungen:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| – Alnus viridis | Grünerle |
| – Corylus avellana | Hasel |
| – Genista pilosa | Behaarter Ginster |
| – Juniperus communis | Wacholder |
| – Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| – Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| – Populus tremula | Zitterpappel |
| – Rosa canina | Hundsrose |
| – Rubus fruticosus agg. | Brombeere |
| – Rubus idaeus | Himbeere |

- Salix caprea Salweide
- Sambucus racemosa Traubenholunder
- Sarothamnus scoparius Besenginster

c) Gehölzpflanzen im Bereich von Verkehrsgrünflächen und Pkw-Stellplätze:
Im Bereich der Verkehrsgrünflächen sowie der Stellplätze sind vorzugsweise heimische Baumarten zu verwenden, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen und die auch Straßenbelastungen in gewissem Umfang ertragen können:

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus excelsior Esche
- Sorbus aucuparia Eberesche

13 Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk

13.1 Bearbeitet:

Stuttgart, den 11.01.2007 / 23.07.2007 / 06.12.2007
stc/kof/rdm/mnc

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

ppa. Gerhard Stöckle

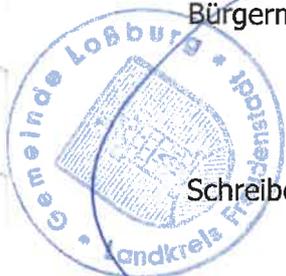
Frank Kössler

13.2 Aufgestellt und ausgefertigt:

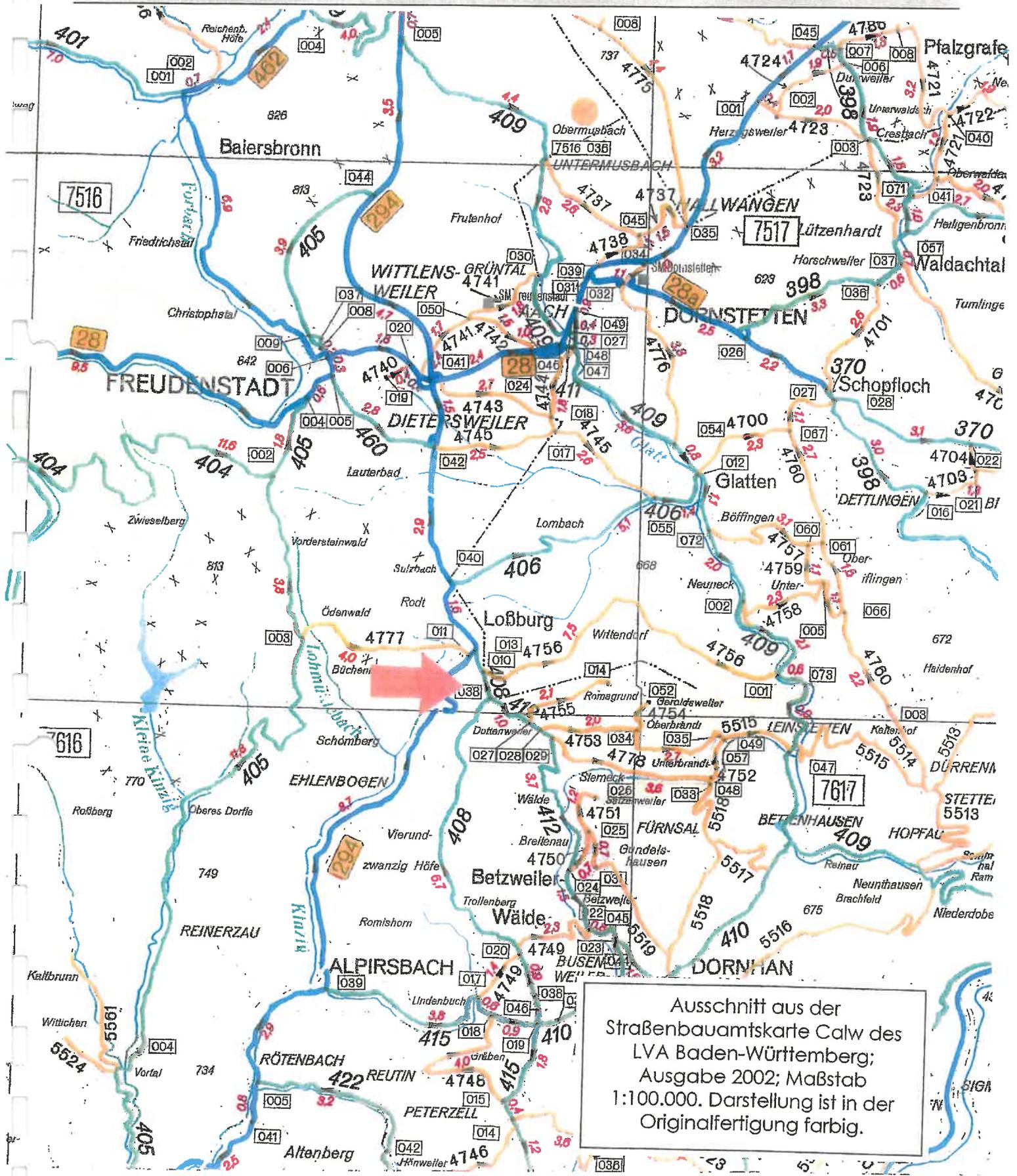
Loßburg, den 12. Feb. 2008

Gemeinde Loßburg
Bürgermeisteramt

Schreiber, Bürgermeister

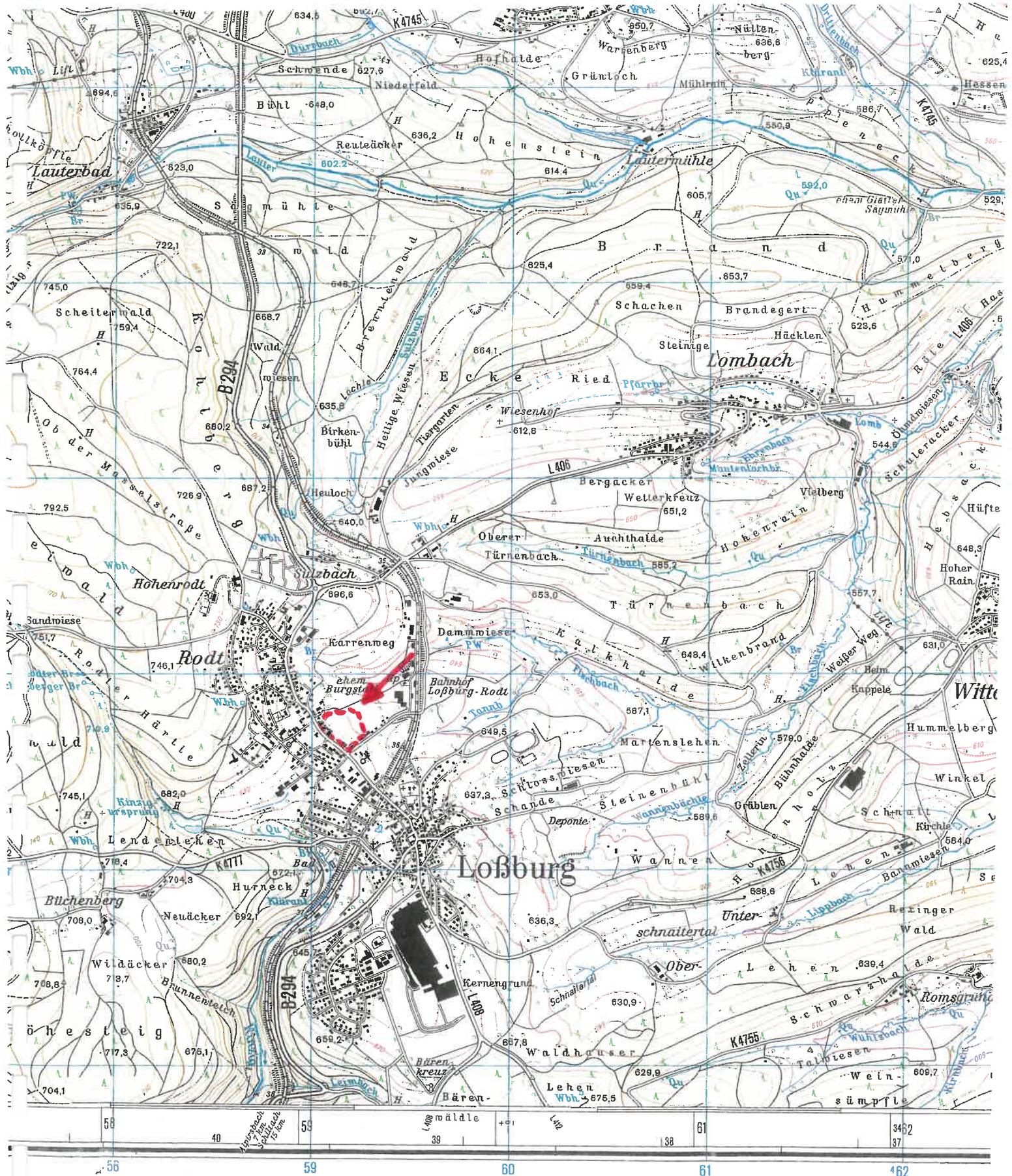


Straßenbauamtskarte (Anlage 1)



Ausschnitt aus der
Straßenbauamtskarte Calw des
LVA Baden-Württemberg;
Ausgabe 2002; Maßstab
1:100.000. Darstellung ist in der
Originalfertigung farbig.

Topographische Karte (Anlage 2)



Ortsplan (Anlage 3)

