

SATZUNGEN DER GEMEINDE LOßBURG

über

- a) den Bebauungsplan „Bahnhof I“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Bahnhof I“**

in Loßburg

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 26.05.2020

- a) den Bebauungsplan „Bahnhof I“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Bahnhof I“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Bahnhof I“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhof I“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 22.05.2020).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1.000, in der Fassung vom 22.05.2020
 - b) dem textlichen Teil – Planungsrechtliche Festsetzungen – in der Fassung vom 22.05.2020.
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan, M 1 : 500, in der Fassung vom 22.05.2020
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 22.05.2020.
3. Beigefügt ist
 - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 22.05.2020
 - b) der Abgrenzungsplan in der Fassung vom 22.05.2020 im Maßstab 1 : 2.500.
 - c) der Umweltbericht inkl. Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen und externen Ausgleichsmaßnahmen vom 22.05.2020

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhof I“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Loßburg, den

Christoph Enderle
Bürgermeister

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Bahnhof I“**

Regelverfahren

in Loßburg

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

| | | | | |
|-------------------------|--|-------------------|--|---------------|
| Dettenseer Straße 23 | | 72186 Empfingen | | 07485/9769-0 |
| Schießgrabenstraße 4 | | 72280 Dornstetten | | 07443/24056-0 |
| Gottlieb-Daimler-Str. 2 | | 88696 Owingen | | 07551/83498-0 |

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Mischgebiet – MI

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

| | allgemein zulässig | ausnahmsweise zulässig | nicht zulässig |
|--|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Wohngebäude | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geschäfts- und Bürogebäude | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Einzelhandelsbetriebe | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Schank- und Speisewirtschaften | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Betriebe des Beherbergungsgewerbes | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| sonstige Gewerbebetriebe | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Anlagen für Verwaltungen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gartenbaubetriebe | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tankstellen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

2.2. Gewerbegebiet – GE
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzungen gelten für das im zeichnerischen Teil festgesetzte GE, GE I und GE II:

| | allgemein zulässig | ausnahmsweise zulässig | nicht zulässig |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Gewerbebetriebe aller Art | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Lagerhäuser | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Lagerplätze | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| öffentliche Betriebe | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tankstellen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Anlagen für sportliche Zwecke | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vergnügungsstätten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

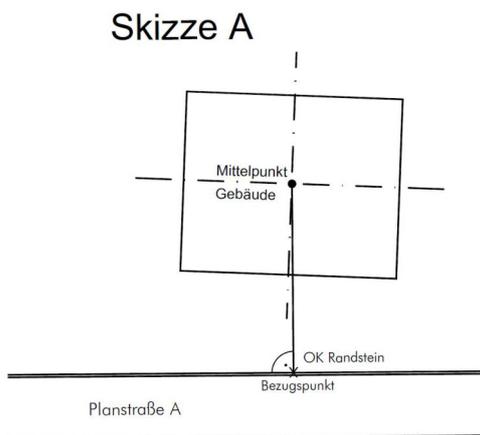
1. Mischgebiet:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (THmax) und ~~oder~~ der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Für Flachdächer und Pultdächer gilt als maximale Gebäudehöhe $GH_{max} = TH_{max}$ gem. Planeintrag zzgl. 0,50 m bei Flachdächer und 1,50 m bei Pultdächer.

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- 0,5 m zulässig sind:

- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze): Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau Randstein / Rabatte Gehweg) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.



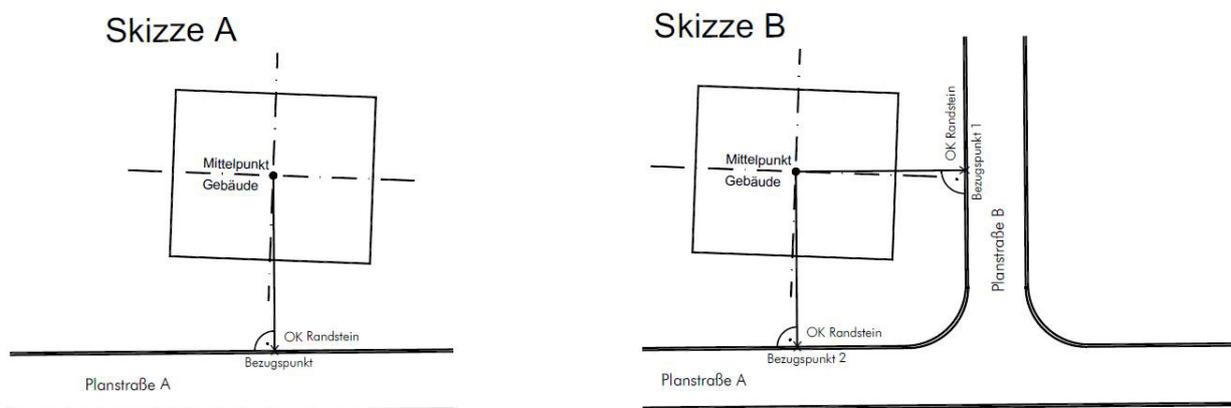
2. Gewerbegebiet:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

Bezugspunkte:

- **GE:** Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt. Die EFH ist im Planteil mit einer maximalen Höhe über NN festgesetzt und darf um bis zu +/- 0,80 m abweichen
- **GE I:** Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt. Die Höhenlage des Bezugspunktes ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichungen um bis zu +/- 0,80 m zulässig sind:
 - Als Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände

- **GE II:** Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt. Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- 0,5 m zulässig sind:
 - Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A): Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau Randstein / Rabatte Gehweg) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
 - Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B): Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus den Höhenlagen der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Endausbau Randstein / Rabatte Gehweg) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.



3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß § 22 Straßengesetz, sind Hochbauten entlang der L 410 in einem Abstand von 20 m nicht zulässig. Lediglich Stellplätze, Garagen oder Carports sind ausnahmsweise zulässig, wenn die zuständige Straßenverkehrsbehörde zustimmt.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfenster sind von der Bebauung freizuhalten.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

6.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

In den im Lageplan festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

7. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

9.1. Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden vorläufig folgende Festsetzungen getroffen:

- zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Werden im Zentrum des Geltungsbereiches (Gebäude- und Baumbestand) Gebäudeabbrisse und / oder umfangreiche Gehölzrodungen notwendig, so ist unmittelbar zuvor eine erneute fachgutachterliche Untersuchung hinsichtlich einer Quartiernutzung/Brutplatznutzung durchzuführen.

- Da eine Besiedlung der Höhlenbäume durch Höhlenbrüter und Fledermäuse nicht auszuschließen war, sind geeignete CEF-Maßnahmen durchzuführen. Diese umfassen das Verhängen von drei Sperlingskästen und sechs Fledermaus-Höhlenkästen. Die Positionierung der Nistkästen sowie der Fledermauskästen ist durch eine Fachperson vorzunehmen. Eine jährliche Reinigung ist durchzuführen.
- Der Eingriff in die bestehenden Schutzgüter / Offenlandbiotope ist nur nach Gewährung des Antrags auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde möglich. Hierfür wird ein 1:1 Ausgleich erforderlich. Dieser sollte zum Erhalt der ökologischen Funktionalität möglichst in Art und Umfang gleich und im räumlichen Bezug gelegen sein.
- Der Bereich mit der potenziellen Fortpflanzungsstätte des Nachtkerzenschwärmers im Nordosten des Plangebietes ist als Sukzessionsfläche zu belassen, auf der die Nahrungspflanzenbestände (v. a. Weidenröschen) für die Art erhalten bleiben bzw. sich neu entwickeln können.

9.2. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen über externe Ausgleichsmaßnahmen

754.120 Biotopwertpunkte werden über planexterne Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Loßburg kompensiert (siehe Anlage Umweltbericht) und dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Bahnhof I“ zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung):

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

10. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen.
- Innerhalb den mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls mit Zustimmung der jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig.

11. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindung für Anpflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind vorzusehen
- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Zusätzlich ist je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
- Im Bereich der westlichen Gewerbegrundstücke wird ein 5 m breites Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken gem. zeichnerischem Teil festgesetzt. Es ist eine Feldhecke aus Sträuchern und Bäumen vorzusehen, sodass neue Nistmöglichkeiten für Zweig- und Bodenbrüter entstehen. Es wird auf die Pflanzliste verwiesen

- Der Verlust einer potenziellen Leitstruktur für Fledermäuse im Westen des Plangebietes ist auszugleichen, indem vor der Rodung des Bestandes entlang eines etwas südlich des Eingriffsbereiches geplanten Weges Bäume in gleicher Anzahl neu gepflanzt werden.
- Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebot auf öffentlichem Grund ist eine neue Heckenpflanzung vorzusehen, um das bestehende Offenlandbiotop auszugleichen. Der Ausgleich muss unmittelbar bei Beginn der Baumaßnahmen und unbedingt vor Entfernung des Biotops erfolgen

12. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.
- Der Wurzelraum und Kronenraum des Naturdenkmales (Stieleiche) ist geschützt. Daher ist der Boden unter dem Kronenraum zum Schutz der Wurzeln nicht zu überfahren. Eine Markierung des zu schonenden Raumes wird angestrebt. Eventuell notwendige Arbeiten im Kronenbereich sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen,
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen,
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

2. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

6. Dränung

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Freudenstadt als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

7. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen.

Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzu zu ziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

8. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

9. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

10. Bahnanlage

- Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.
- In Zusammenhang mit der Bahnlinie wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Deutschen Bahn AG keine Ansprüche auf die Errichtung von Schutzmaßnahmen zur Minderung des Schienenverkehrslärms geltend gemacht werden können.

- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen
- Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blend-Wirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

11. Pflanzliste

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bei Pflanzungen folgende Pflanzliste anzuwenden:

| Pflanzliste 1: Sträucher für die Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grundstücksfläche und auf Privatgrundstücken | |
|---|-------------------------|
| <i>Die Verwendung in Sorten ist zulässig</i> | |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Rosa canina | Echte Hundsrose |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Koniferen wie Thuja und Scheinzypressen sind nicht zulässig. | |

| Pflanzliste 2: Bäume für die Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grundstücksflächen und auf privaten Grundstücksflächen | |
|---|----------------|
| <i>Die Verwendung in Sorten ist zulässig</i> | |
| Ainus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Acer platanooides | Spitz- Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel- Kirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |

| | |
|--|----------------------------|
| Tilia plathyphyllos | Sommer-Linde |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Koniferen wie Thuja und Scheinzypressen sind unzulässig. | |

12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

- Bei der Installation von Beleuchtungseinrichtungen sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden.
- Zur Vermeidung von Vogelschlägen sollten insbesondere an Glasfassaden entsprechende Maßnahmen / Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlägen getroffen werden.

13. Nebenanlagen

Müllstandplätze, die eingehaust werden sollen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche grundsätzlich zulässig. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 22.05.20

Bearbeiter:

Jana Walter; Gebhard Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Bahnhof I“**

Regelverfahren

in Loßburg

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

| | | | | |
|-------------------------|--|-------------------|--|---------------|
| Dettenseer Straße 23 | | 72186 Empfingen | | 07485/9769-0 |
| Schießgrabenstraße 4 | | 72280 Dornstetten | | 07443/24056-0 |
| Gottlieb-Daimler-Str. 2 | | 88696 Owingen | | 07551/83498-0 |

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Die Wahl der Dachform ist frei.

1.2. Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

1.3. Dachaufbauten

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Auf geneigten Dächern sind diese nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.
- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung nach der jeweils geltenden EnEV bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.
- Auf Flachdächern sind Solaranlagen an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.
- Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Für Werbeanlagen gilt:

- Zulässig sind je Gewerbegrundstück Werbeanlagen bis insgesamt maximal 10 m² Ansichtsfläche. Diese können in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahelter Form, oder als LED Paneele ausgeführt werden.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.

- nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg unterliegen Werbeanlagen dem Anbauverbot außerhalb geschlossener Ortschaft und sind somit entlang der Landstraße nicht zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die festgesetzte GHmax hinausreichen, das gilt auch für die zulässigen Hochregallager.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Grundfläche von 5 m² nicht überschreiten.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

3.2. Gestaltung der Stellplätze

- Pkw-Parkflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.
- Hof- und Umschlagflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten.

3.3. Einfriedungen

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 1,00 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, Mauern oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere ist ein Bodenabstand von ca. 15 cm frei zu halten.
- Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

4. Müllstandplätze

Sollen Abfallbehälter dauernd an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 22.05.20

Bearbeiter:

Jana Walter; Gebhard Gfrörer

Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Bahnhof I“**

**Regelverfahren
in Loßburg**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

| | | | | |
|-------------------------|--|-------------------|--|---------------|
| Dettenseer Straße 23 | | 72186 Empfingen | | 07485/9769-0 |
| Schießgrabenstraße 4 | | 72280 Dornstetten | | 07443/24056-0 |
| Gottlieb-Daimler-Str. 2 | | 88696 Owingen | | 07551/83498-0 |

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



Inhaltsübersicht

| | | |
|--------------|---|-----------|
| I. | Planerfordernis..... | 4 |
| II. | Lage und räumlicher Geltungsbereich..... | 6 |
| 1. | Lage im Siedlungsgefüge..... | 6 |
| 2. | Geltungsbereich des Bebauungsplans..... | 6 |
| III. | Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen..... | 8 |
| IV. | Ziele und Zwecke der Planung..... | 12 |
| 1. | Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung..... | 12 |
| 2. | Grundsätzliche Zielsetzung..... | 12 |
| V. | Städtebauliche Konzeption..... | 13 |
| 1. | Bauliche Konzeption..... | 13 |
| 2. | Verkehrliche Erschließung..... | 13 |
| 3. | Grün- und Freiraumstruktur..... | 14 |
| 4. | Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser..... | 15 |
| VI. | Umwelt- und Artenschutzbelange..... | 16 |
| 1. | Umweltbelange und Umweltbericht..... | 16 |
| 2. | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag..... | 16 |
| VII. | Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen..... | 18 |
| 1. | Verkehrslärmimmissionen..... | 18 |
| 2. | Gewerbelärmimmissionen..... | 18 |
| VIII. | Art des Bebauungsplanverfahrens..... | 18 |
| IX. | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 19 |
| 1. | Art der Nutzung..... | 19 |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung..... | 19 |
| 3. | Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise..... | 19 |
| 4. | Flächen die von Bebauung freizuhalten sind..... | 19 |
| 5. | Verkehrsflächen..... | 20 |
| 6. | Versorgungsflächen..... | 20 |
| 7. | Versorgungsleitungen..... | 20 |
| 8. | Leitungsrechte..... | 20 |
| 9. | Bindung für Bepflanzungen..... | 20 |
| 10. | Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 21 |
| X. | Örtliche Bauvorschriften..... | 22 |
| 1. | Dachgestaltung..... | 22 |
| 2. | Fassaden und Dachgestaltung..... | 22 |
| 3. | Werbeanlagen..... | 22 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 4. | Gestaltung unbebauter Flächen..... | 22 |
| 5. | Einfriedungen..... | 22 |
| 6. | Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern..... | 22 |
| XI. | Anlagen..... | 23 |

I. Planerfordernis

Laut Regionalplan soll die Region Nordschwarzwald zu einem zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort entwickelt werden. Derzeit bestehen, im Vergleich zu den anderen baden-württembergischen Regionen, signifikante wirtschaftsstrukturelle Defizite. Unter anderem sind jedoch mittelständische Prägung und traditioneller Gewerbefleiß spezifische Stärken der Region, welche ein gutes Potential darstellen. Diese gilt es mit allen Mitteln zu entwickeln. Auch die Gemeinde Loßburg möchte zu dieser Gewerbeentwicklung beitragen und das bereits bestehende Gewerbegebiet im Bereich des Bahnhofs rechtlich sichern und erweitern.

Bereits im Jahr 1987 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ‚Bahnhof I‘ gefasst und eine Vorplanung als Konzept für das schon damals teilweise bebaute Gebiet entwickelt. Der Bebauungsplan wurde jedoch nie zur Rechtskraft gebracht. Die damals geplanten Straßen sind heute in Teilen realisiert.

Nördlich von dem früher geplanten Bereich wurde im Jahr 2008 außerdem mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „KFZ-Technik Bader“ ein weiteres Gewerbegrundstück geschaffen. Mit diesem Bebauungsplan wurde gleichzeitig ein Anschluss an die im Norden liegende Landstraße L 406 („Sulzbacher Straße“) geplant und ausgebaut. Diese Anschlussstraße endet jedoch derzeit südlich als Zufahrt eines weiteren Gewerbegrundstücks. Eine Verbindung zu den Betrieben im Süden besteht nicht. Diese werden von der von Süden kommende Bahnhofstraße erschlossen.

In der Zwischenzeit haben sich im Gewerbegebiet - Bereich Bahnhof - von Loßburg weitere Unternehmen angesiedelt, welche nun teilweise erweitern möchten. Um ihnen dies zu ermöglichen, muss die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen. Zusätzlich gibt es weitere Grundstücksanfragen von Gewerbetreibenden. Da die Gemeinde Loßburg jedoch keine verfügbaren Gewerbegrundstücke mehr besitzt, möchte sie den Anlass nutzen und mit der Planung weitere Baugrundstücke ausweisen. Hier sollen etwa 7 – 8 neue Gewerbegrundstücke entstehen.

Nördlich liegt, wie bereits erwähnt, ein bestehender Straßenanschluss an die L 406. An diesen Bereich soll angeschlossen werden. Mit einer neu geplanten Erschließungsstraße von Norden nach Süden können westlich im Geltungsbereich neue Baugrundstücke gewonnen werden. Gleichzeitig wird zu einer wirtschaftlichen Erschließung beigetragen, da eine beidseitige Bebauung ermöglicht wird.

Östlich des Plangebiets befindet sich die Bahnlinie Hausach – Freudenstadt – Eutingen i. Gäu (Kinzigtalbahn). Die Haltestelle und der dazugehörige Bahnhof befinden sich innerhalb des Plangebiets und sollen unverändert bleiben. Diese Lage eignet sich für das geplante Gewerbegebiet perfekt, da Pendler das Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel nutzen können und direkt zu ihrem Arbeitsplatz gelangen.

Im Süden führt die teils ausgebaute „Bahnhofstraße“ vom Gewerbegebiet nach Loßburg auf die B 294.

Durch die neue Trassenplanung der Erschließungsstraße wird die verkehrliche Lücke von Loßburg über die „Bahnhofstraße“ im Gewerbegebiet zur „Sulzbacher Straße“ im Norden und letztlich zur B 294 geschlossen. Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet ca. zur Hälfte Gewerbeflächen aus. Lediglich der westliche Bereich, welcher erweitert werden soll, ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind außerdem bereits drei mögliche Trassen für eine Umgehungsstraße für Loßburg geplant.

Die zwei favorisierten Trassen davon führen unmittelbar östlich an der Bahnlinie und somit dem Gewerbegebiet vorbei. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan nur teilweise mit der Planung übereinstimmt, wird dieser im Parallelverfahren entsprechend punktuell geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhof I“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Plangebietes sichergestellt werden, sodass ein zusammenhängendes Gewerbegebiet entsteht. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im bestehenden Gewerbegebiet von Loßburg. Innerhalb des Geltungsbereichs im Süden ist außerdem der bestehende Bahnhof der Gemeinde Loßburg, nördlich befindet sich die L406. Östlich grenzt die Bahnlinie Freudenstadt – Loßburg - Hausach an. Im Süden und Westen öffnet es sich in die freie Landschaft (s. Abb. II-1).

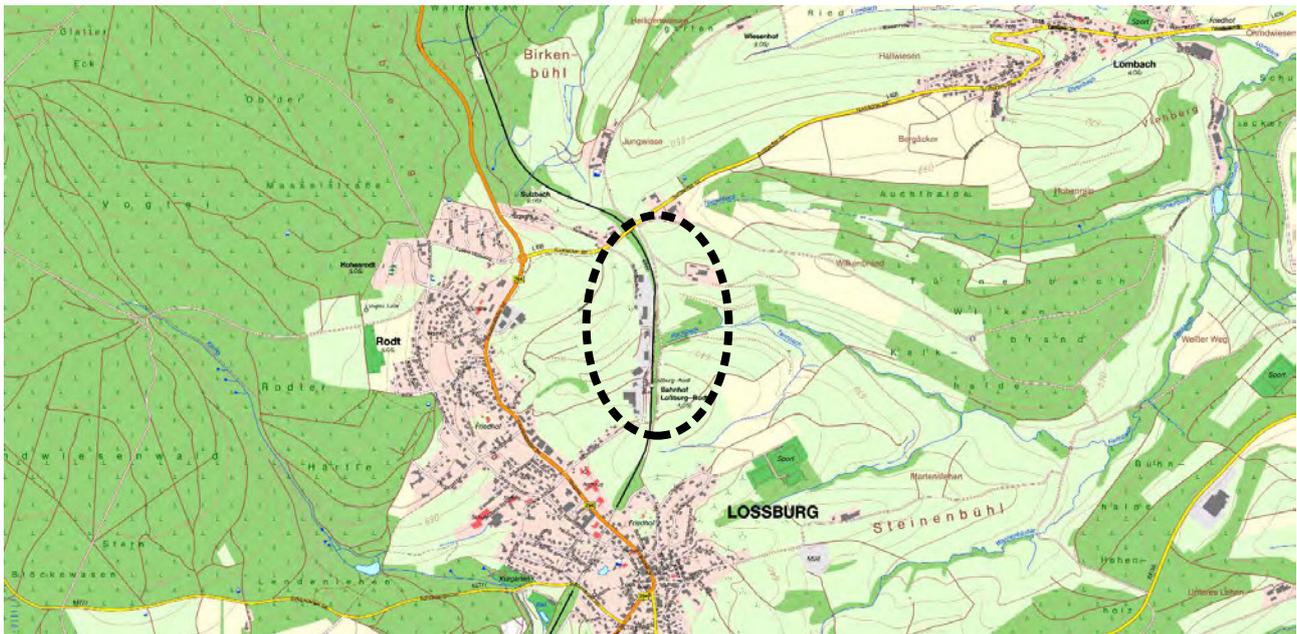


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 8,96 ha beinhaltet die Flurstücke 180 i.T., 181/1, 190 i.T., 190/1, 190/2, 190/3, 192 i.T., 192/1, 193 i.T., 194/1, 196, 196/1, 196/2, 196/3, 197 i.T., 197/1, 197/2, 197/3, 200/1 i.T., 200/2 i.T., 200/3 i.T., 2020 i.T., 490/2, 490/4, 490/9, 490/10, 490/11, 490/12, 490/13, 490/14, 490/15, 490/16, 490/17 und 491 i.T..

Er grenzt außerdem unmittelbar an die Flurstücke an:

| | | | | | | | | |
|------------|------------|----------|--------|----------|----------|------------|----------|------------|
| Im Norden: | 2018 | 2019 | 2020/6 | 2020/10 | 721/1 | | | |
| Im Osten: | 197 i.T. | 490 | | | | | | |
| Im Süden: | 490/2 i.T. | 491 i.T. | 489 | | | | | |
| Im Westen: | 487 | 486 | 181 | 180 i.T. | 190 i.T. | 193 i.T. | 192 i.T. | 200/1 i.T. |
| | 200/2 i.T. | 200/4 | 199/1 | 199 | 198 | 197 (L406) | | |

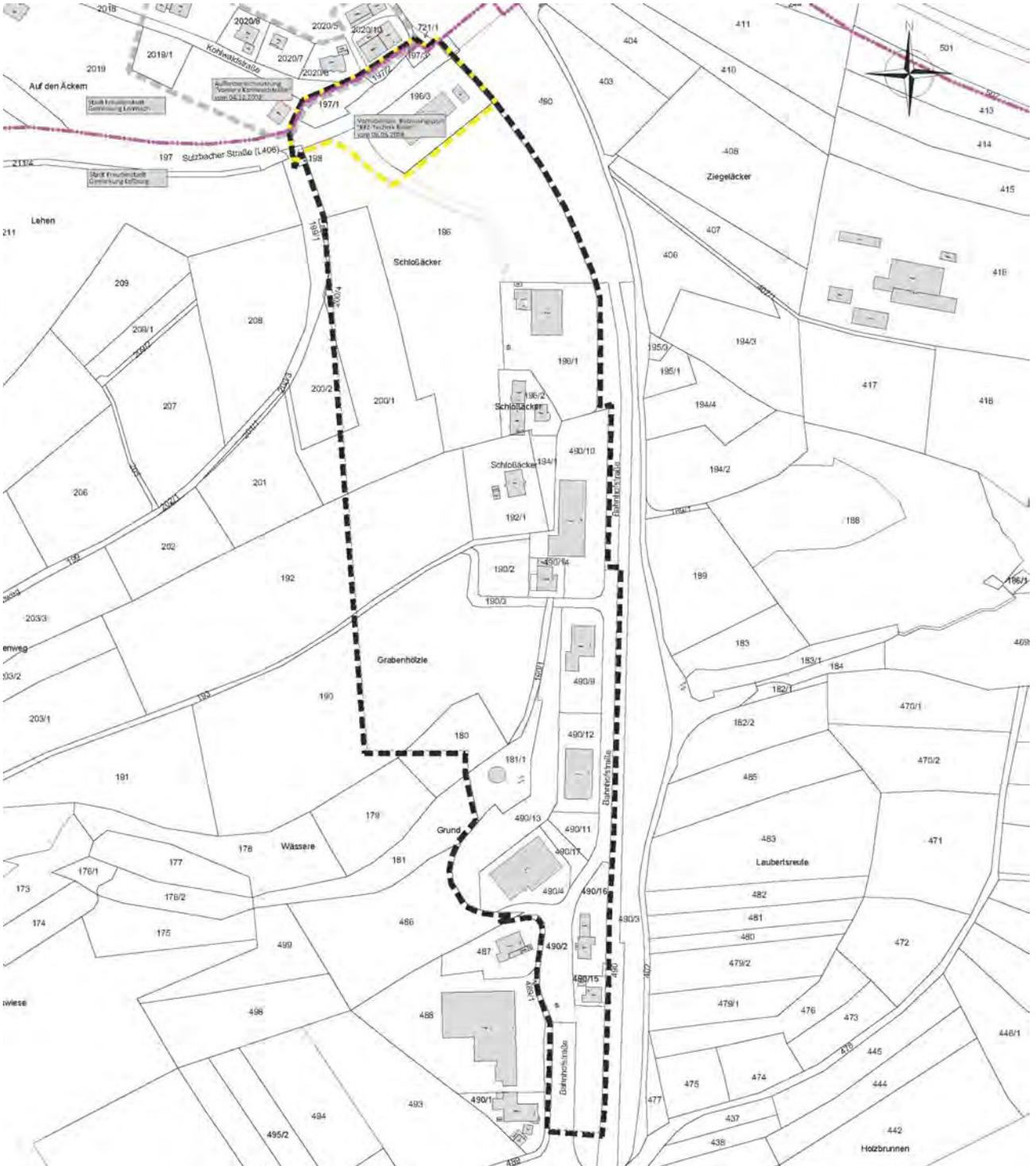
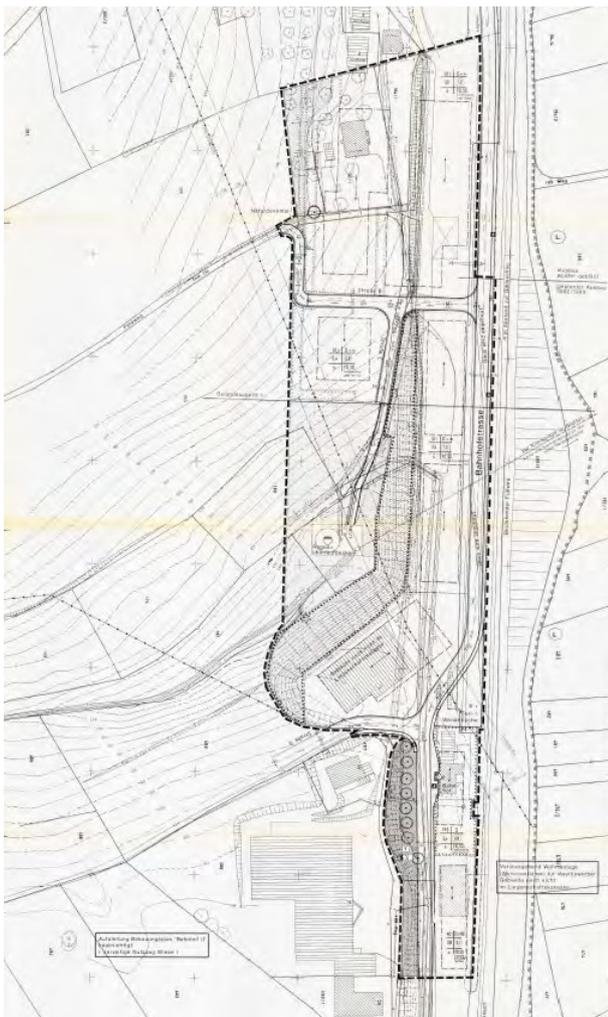


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhof I“

Im Teilregionalplan „Nordschwarzwald“ von 2016 (s. Abb. III-1) wird die Fläche des Plangebiets hauptsächlich als geplante und bestehende Gewerbe- und Industriefläche ausgewiesen. Die westliche Fläche des Geltungsbereiches, um welcher das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden soll, weist keine bestimmte Flächenzuweisung auf. Zusätzlich wird es als Fläche für Erholung und Tourismus dargestellt. Da die Erweiterungsfläche direkt an das bestehende Gewerbegebiet anschließt und somit schon vorbelastet ist, wird eine Beeinträchtigung als gering betrachtet. Der bestehende Haltepunkt (Bahnhof von Loßburg) für den Schienenverkehr der Bahnlinie Hausach – Freudenstadt – Eutingen i. Gäu (Kinzigalbahn) bleibt weiterhin erhalten.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg (s. Abb. III-2) wird ein Großteil der Fläche als bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. Die im Süden bestehende Mischgebietsfläche soll weiterhin erhalten bleiben. Lediglich der Erweiterungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und muss somit mit einer FNP-Änderung überplant werden. Die geplanten Umgehungsstrassen sind außerdem bereits im FNP dargestellt. Zwei favorisierte Varianten führen davon östlich am Plangebiet vorbei.



Im Jahr 1987 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Bahnhof I“ gefasst. Erst im Oktober 1992 wurde dann für den Vorentwurf eine öffentliche Auslegung vom Gemeinderat Loßburg beschlossen. Danach wurde das Bebauungsplanverfahren jedoch gestoppt und die Planung nie zur Rechtskraft gebracht. Ein Teil der dort geplanten Straßen sind heute realisiert. Außerdem haben sich zusätzlich, zu den damals bereits bestehenden Gewerbebetrieben weitere Unternehmen angesiedelt.

Der gesamte Geltungsbereich des damals geplanten Bebauungsplan-Vorentwurfs befindet sich innerhalb des Plangebiets.

Abb. III-3: Vorentwurf Bebauungsplan "Bahnhof I"
vom 06.07.1992



Abb. III-4: Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „KFZ-Technik Bader“ von 2008

Im Mai 2008 wurde für den nördlichen Bereich des geplanten Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚KFZ-Technik Bader‘ zur Rechtskraft gebracht.

Dieser soll nun mit dem Bebauungsplanverfahren ‚Bahnhof I‘ fast vollständig überplant werden. Nur so kann ein zusammenhängendes städtebauliches Konzept für das gesamte Gewerbegebiet im Bereich des Bahnhofs von Loßburg entwickelt werden. Die Festsetzungen für diesen Bereich werden jedoch weitestgehend übernommen.



Abb. III-5: Ausschnitt LUBW-Karten
Schutzgebiete vom 27.06.2019



Abb. III-6: Ausschnitt LUBW-Karten
Gewässernetz vom 02.07.2019

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das streng geschützte Biotop Nr. 175162372617; Hecke N Loßburg, 'Schloßacker' gem. § 30 BNatSchG. Weitere Informationen hierzu befinden sich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht. Das östlich angrenzende Biotop Nr. 175162372615; Feldgehölzstreifen N Loßburg, 'Ziegeläcker' liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt somit unbeeinträchtigt. Ebenso wie die westliche FFH-Mähwiese und das Naturdenkmal „1 Stieleiche“ Nr. 82370450009.

Außerdem befindet sich das Oberflächengewässer „Fischbach“ innerhalb des Geltungsbereichs. In diesem Bereich des Geltungsbereichs sollen keine Änderungen vorgenommen und der Bestand erhalten werden, der Bach ist in diesem Bereich bereits verdolt. Quellenschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- Gewerbeflächen
- Mischbauflächen
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen und Wege sowie Gehwege
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell:

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Bahnanlage / -trasse
- Mischbaufläche

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan „Bahnhof I“ sollen das bestehende Gewerbegebiet und die weiteren Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs rechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan-Vorentwurf von 1987 in diesem Bereich wurde nie zur Rechtskraft gebracht. Gleichzeitig soll das Gewerbegebiet um 7 - 8 Grundstücke erweitert werden, um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachzukommen. Mit dem Konzept wird außerdem eine wirtschaftliche Verbesserung der Erschließung sichergestellt.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung soll hauptsächlich über die L406, die „Sulzbacher Straße“ erfolgen. Bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 wurde die Kreuzung von der Sulzbacher Straße in das bestehende Gewerbegebiet geplant und ausgebaut.

Zusätzlich wird das Gewerbegebiet von Süden über die „Bahnhofstraße“ erschlossen. Sie stellt eine Verbindung zum Ortskern von Loßburg dar.

2.2. Innere Erschließung

Der bereits vorhandene Straßenstich im Norden des Plangebiets soll bis zum Flurstück 196/1 fortgeführt werden, um die bestehende Zufahrt zu diesem Flurstück weiterhin zu erhalten. Die bisher geplante Straße im Osten des Geltungsbereiches entlang der Bahnanlage wird auf Grund von Grundstücksverhältnissen vorerst nicht weiter verfolgt.

Deshalb wird in der aktuellen Planung nur noch der westliche Teilbereich berücksichtigt. Hierfür wird eine neue Erschließungsstraße, welche von Norden nach Süden führt, im westlichen Teil des Geltungsbereiches geplant. Über diese neue Erschließungsstraße wird die geplanten Erweiterung im Westen erschlossen. Hierfür ist ein Regelquerschnitt mit einer Breite von 8,50 m brutto geplant. Dieser Regelquerschnitt beinhaltet einen 1,50 m breiten Gehweg. Die bestehenden Gewerbebetriebe werden wie bisher über verschiedene Zugewegungen erschlossen. Ein Ringschluss ist aktuell nicht mehr möglich.

Für den südlichen Bereich soll die bestehende „Bahnhofstraße“ erhalten bleiben und weiter der Erschließung der südlichen Gewerbegrundstücke, sowie einer Verbindung nach Loßburg dienen. Sie schließt zusätzlich an die geplante Erschließungsstraße an, womit eine zusammenhängende innere Erschließung gewährleistet wird. Die im süd-westen bestehende Zufahrtsstraße (Flurstück 489, 489/1) soll als solche erhalten bleiben, damit eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke weiterhin gewährleistet wird. Diese ist derzeit i.T. eine private Zufahrt und entfällt deshalb aus dem Geltungsbereich.

2.3. Fußwegeerschließung

Der bestehende Fußweg entlang der L406 bleibt durchgängig erhalten. Der Gehweg wurde bereits im Zuge des Straßenausbaus 2008 erweitert und in das Gewerbegebiet rein geführt. Aktuell endet er jedoch im nördlichen Bereich des Plangebiets. An diesen soll nun angeschlossen werden, sodass eine Fußwegeerschließung auch innerhalb des Gewerbegebiets sichergestellt wird. Um den Zugang zur Bahn weiterhin sicherzustellen, wird im Bereich des Bahnhofs ebenfalls ein Fußweg festgesetzt.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Die Grünflächen auf den Gewerbegrundstücken sollen künftig gärtnerisch angelegt werden. Zusätzlich werden auf den privaten Grundstücken verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

3.2. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden weitestgehend als Verkehrsgrün festgesetzt. Auf der öffentlichen Grünfläche, Flurstücke 181/1, befindet sich derzeit ein bestehendes Regenüberlaufbecken (RÜB). Dies gehört dem Zweckverband Abwasserbeseitigung Oberes Glatttal und soll weiterhin für die bestehende Nutzung verwendet werden.

Die öffentliche Grünfläche nördlich des RÜB kann, sofern erforderlich, als Retentionsfläche herangezogen werden. Gleichzeitig wird diese herangezogen, um das entfallende Biotop innerhalb des Plangebiets auszugleichen. Die weiteren Pflanzfestsetzungen basieren auf Festsetzungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie der Minimierung der Eingriffsausgleichsbilanzierung.

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung der neu geplanten Gewerbegrundstücke erfolgt über ein Trennsystem. In der geplanten Erschließungsstraße wird ein neuer Schmutzwasser-, wie auch ein neuer Regenwasserkanal von Norden nach Süden verlegt. Bereits mit dem Neuausbau der Kreuzung im Bereich der-L406 wurde ein Trennsystem vorgesehen, an welches nun angeschlossen werden kann.

Die bestehenden Grundstücke werden wie bisher über die bestehende Mischwasserkanalisation entwässert. Topografisch bedingt ist die Fließrichtung nach Süden. Im Kreuzungsbereich der geplanten Erschließungsstraße wird der Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Einleitung des Schmutzwassers in den Mischwasserkanal zum bestehenden RÜB mit Ableitungssammler zur Kläranlage Glatten. Der Regenwasserkanal wird bis zum Taltiefpunkt verlegt. Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Gewässer Richtung „Fischbach“.

Detaillierte Aussagen zur Entwässerung (Dimensionierung der Kanäle, Art und Maß der Retention, etc.) werden im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen. Diese erfolgt derzeit parallel. Das wasserrechtliche Verfahren wird ebenfalls aktuell erarbeitet und mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde abgestimmt.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden ein Bilanzierungsdefizit von 754.120 Punkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt teilweise über Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und teilweise über externe Ausgleichsmaßnahmen.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans damit vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich in dem vorliegenden Artenschutzbericht um vorläufige Untersuchungsergebnisse handelt, welche um weitere Erkenntnisse aus noch folgenden Untersuchungen ergänzt werden. Im Verlauf des Verfahrens sind insbesondere noch Begehungen in Bezug auf die Artengruppe Fledermäuse vorgesehen.

CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Werden im Zentrum des Geltungsbereiches (Gebäude- und Baumbestand) Gebäudeabriss und / oder umfangreiche Gehölzrodungen notwendig, so ist unmittelbar zuvor eine erneute fachgutachterliche Untersuchung hinsichtlich einer Quartiernutzung/Brutplatznutzung durchzuführen.
- Da eine Besiedlung der Höhlenbäume durch Höhlenbrüter und Fledermäuse nicht auszuschließen war, sind geeignete CEF-Maßnahmen durchzuführen. Diese umfassen das Verhängen von drei Sperlingskästen und sechs Fledermaus-Höhlenkästen.
- Der Verlust einer potenziellen Leitstruktur für Fledermäuse im Westen des Plangebietes ist auszugleichen, indem vor der Rodung des Bestandes entlang eines etwas südlich des Eingriffsbereiches geplanten Weges Bäume in gleicher Anzahl neu gepflanzt werden.
- Der Eingriff in die bestehenden Schutzgüter / Offenlandbiotop ist nur nach Gewährung des Antrags auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde möglich. Hierfür wird ein 1:1 Ausgleich erforderlich. Dieser sollte zum Erhalt der ökologischen Funktionalität möglichst in Art und Umfang gleich und im räumlichen Bezug gelegen sein. Der Ausgleich in Form einer neuen Heckenpflanzung erfolgt ca. 3 Jahre vor Entfernung der Biotophecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze nahe des Regenüberlaufbeckens (s. Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan).

Weiterhin wird die gesamte westliche Grenze des Geltungsbereiches mit einer Hecke aus Sträuchern und Bäumen bepflanzt, sodass neue Nistmöglichkeiten für Zweig- und Bodenbrüter entstehen.

- Der Bereich mit der potenziellen Fortpflanzungsstätte des Nachtkerzenschwärmers im Nordosten des Plangebietes ist als Sukzessionsfläche zu belassen, auf der die Nahrungspflanzenbestände (v. a. Weidenröschen) für die Art erhalten bleiben bzw. sich neu entwickeln können.
- Der Wurzelraum und Kronenraum des Naturdenkmales (Stieleiche) ist geschützt. Daher ist der Boden unter dem Kronenraum zum Schutz der Wurzeln nicht zu überfahren. Eine Markierung des zu schonenden Raumes wird angestrebt. Eventuell notwendige Arbeiten im Kronenbereich sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

VII. Lärm- Staub- und Geruchsmissionen

1. Verkehrslärmmissionen

Da in einem Gewerbegebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm bei 65 dB(A) tags sowie 55 dB(A) nachts liegen und die Verkehrsbelastung der maßgeblich einwirkenden L406 gemäß dem Verkehrsmonitoring der Straßenverkehrszentrale BW für 2017 auf diesem Querschnitt mit einem DTV von 2.843 Kfz/24h sowie einem SV-Anteil von 4,6 % relativ gering ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Gewerbegebiet durch den Verkehrslärm der angrenzenden L406 nicht beeinträchtigt wird.

Durch die neu geplante Straßentrasse wird die verkehrliche Situation innerhalb des Plangebiets deutlich verbessert. Mit einer durchgehenden Erschließungsstraße, sowie einer Wendemöglichkeit über den geplanten Ringschluss sind keine Sackgassen mehr vorhanden.

Die bereits vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches bleiben bestehen. Da das Gebiet nur um maximal 7 - 8 Gewerbegrundstücke erweitert werden soll, ist mit keinem übermäßig erhöhten Verkehrsaufkommen und den damit zusammenhängenden Immissionen zu rechnen.

Für die angrenzende Bahnlinie befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet und der Bahntrasse eine Böschung als Lärm- und Sichtschutz. Diese soll weiterhin erhalten und unverändert bleiben.

2. Gewerbelärmmissionen

Auf Grund der geringen Erweiterung des Gewerbegebietes und des vorhandenen Abstands zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen, ist mit keiner relevanten Erhöhung der Gewerbelärmmissionen auf die umliegende Wohnbebauung zu rechnen. Im Norden grenzt durch die-L406 getrennt das Wohngebiet „Vordere Kohlwaldstraße“ an, welches durch eine Außenbereichssatzungen im Jahr 2002 entstanden ist.

Das Gewerbegebiet war damals bereits weitgehend entwickelt. Im Süden grenzt ein Mischgebiet an welches das nachgelagerte Allgemeine Wohngebiet vom Gewerbegebiet trennt.

VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es werden ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird weitestgehend gefolgt. Lediglich Vergnügungsstätten werden auf Grund der Lage ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist den Festsetzungen auf den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen. Auf Grund der schwierigen Topografie bezieht sich die Gebäudehöhe in manchen Bereichen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (MI, GE, GE II) und in manchen Bereichen auf das bestehende Gelände (GE I).

2.2. Zulässige Grundflächen

Die zulässige Grundflächenzahl ist den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht der höchst zugelassenen Grundflächenzahl in einem Mischgebiet bzw. einem Gewerbegebiet. So können die Grundstücke optimal ausgenutzt werden.

2.3. Vollgeschosse

Im Bereich des Mischgebiets wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse resultiert aus den getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen, aus der sich 3 Vollgeschosse ergeben. Im Gewerbegebiet wird auf die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse verzichtet.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die Baugrenzen ergeben sich aus den Abständen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der bestehenden Bebauung.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes. Mit der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig. Dies entspricht den bestehenden Gebäuden im Gebiet.

4. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

4.1. Anbauverbot an der Landstraße

Außerdem werden Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, im Lageplan gekennzeichnet. Ein Anbauverbot für Hochbauten besteht bei Landstraßen vom Fahrbahnrand aus mit 20 m. Die bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „KFZ-Technik Bader“ genehmigten 18 m Abstand haben weiterhin Gültigkeit. Hier gilt Bestandsschutz.

4.2. Sichtfenster

Weitere Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind eingetragene Sichtfenster, die der Verkehrssicherheit im Bereich der L406 dienen.

5. Verkehrsflächen

5.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte landwirtschaftliche Weg wird festgesetzt, um den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin aufrecht erhalten zu können. Die festgesetzte Fußweg stellt den bestehenden Übergang zur Bahn dar.

5.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zufahrten zu den Grundstücken sind auf Grund der Verkehrssicherheit nur von der Erschließungsstraße aus zulässig. Im Bereich der Landstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

6. Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation, welche zur Versorgung des Gebiets erhalten werden muss. Diese wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Zusätzlich werden auf Grund der Stellungnahme der Stadtwerke Freudenstadt 2 weitere Trafostationen im Plangebiet festgesetzt.

7. Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

8. Leitungsrechte

Auf Grund von bestehenden Kanäle und Leitungen der Gemeinde Loßburg werden Leitungsrechte mit entsprechenden Abstandsflächen festgesetzt. Das rechte Leitungsrecht auf dem Flurstück 196/3 entfällt im weiteren Verfahren, da der bestehende Kanal bereits stillgelegt ist und das Kanalsystem im Zuge des Straßenausbaus der nördlichen Stichstraße im Bereich der L 406 verlegt wurde. Die bestehende Hochspannungsleitung soll gem. Aussagen der Stadtwerke Freudenstadt mit Ausbau des Gewerbegebiets als unterirdische Leitung in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Aus diesem Grund entfällt im weiteren Verfahren das Leitungsrecht der Hochspannungsleitung.

9. Bindung für Bepflanzungen

Zielsetzung der Planung und der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es, die vorhandene Grünstruktur zu erhalten und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern, um den städtebaulich prägenden Bereiche nachhaltig zu erhalten.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in Kombination mit der Festsetzung von "Flächen mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern" wird dieses Ziel erreicht.

Die bereits mit dem Bebauungsplan „KFZ-Technik Bader“ festgesetzten Pflanzungen werden als Bindung festgesetzt. Zusätzlich wird die bestehende Böschung mit entsprechender Heckenpflanzung auf öffentlicher Grundstücksfläche im Süden des Plangebiets (Flurstück 490/13) gesichert.

Im Bereich der Parkplätze werden großkronige Linden und weitere Bäume erhalten. Ein entsprechendes Parkplatzkonzept, welches die Sicherung des Bäume erlaubt, wird derzeit im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet.

10. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren. Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft, um die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe auf das kleinstmögliche Maß zu minimieren.

Neben der Anpflanzung einer Feldhecke im westlichen Teil des Geltungsbereichs auf den Privatgrundstücken, sind innerhalb des Pflanzgebots Laub- oder Obstbäume entsprechend dem zeichnerischen Teil zu realisieren, um das Plangebiet zur freien Landschaft abzugrenzen. Zusätzlich ist je 2.000 m² Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen, um einen Teil des Ausgleichs innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Das entfallende Biotop kann mit einer neuen Heckenpflanzung auf öffentlichen Grundstück bereits im Plangebiet ausgeglichen werden. Auch eine bestehende Leitstruktur für Fledermäuse wird entlang des Feldweges ausgeglichen. Im Nordosten soll die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche „A1“ unbehandelt bleiben, um die potentielle Fortpflanzungsstätte der Nachtkatzenschwärmer zu sichern (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Zur Förderung von erneuerbaren Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers sind grundwassergefährdende Materialien unzulässig.

3. Werbeanlagen

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auf der L406 auszuschließen werden in den Bauvorschriften Festsetzung über die Verwendung von Werbeanlagen getroffen.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen.

Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Pkw-Parkflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

Auf Grund der Nutzung „Gewerbegebiet“ sind Hof- und Umschlagflächen wasserundurchlässig zu gestalten.

5. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass Einfriedungen entlang der Straßen einen Abstand von 1,00 m nicht unterschreiten sowie eine bestimmte Höhe zur öffentlichen Straße nicht überschreiten dürfen. Auf Grund der angrenzenden Bahnanlage werden bzgl. Der Einfriedungen weitere Festsetzungen getroffen.

6. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.05.2020
2. Umweltbericht inkl. Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen und externen Ausgleichsmaßnahmen vom 22.05.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 22.05.2020

Bearbeiter:

Jana Walter



Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)