Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

SATZUNGEN DER GEMEINDE LOSSBURG

über

1. **den Bebauungsplan Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum und**
2. **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum**

in Loßburg – Lombach

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg am 26.07.2022

1. den Bebauungsplan Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

1. den Bebauungsplan Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 26.07.2022).

§ 2
Bestandteile des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB)

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
   - dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 26.07.2022
   - dem textlichen Teil – Planungsrechtliche Festsetzungen – in der Fassung vom 26.07.2022

2. Die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) bestehen aus
   - dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 26.07.2022
   - den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 26.07.2022

3. Beigefügt ist
   - die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 26.07.2022
   - der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Fassung vom 21.08.2021
   - der Umweltbericht in der Fassung vom 26.07.2022 mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Datum vom 20.04.2021

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Absatz 3 Nummer 2 LBO handelt,wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Loßburg

Loßburg, den 07. Okt. 2022

Gemeinde Loßburg 44 Landkreis Freudenstadt

Christoph Enderle

Bürgermeister

Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum“
mit punktueller Änderung des FNP 2023 im Parallelverfahren

Regelverfahren

in Loßburg - Lombach

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Fassung vom 26.07.2022

GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Vorbemerkung

§ 10a BauGB

Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan und der zugehörigen FNP-Änderung im Parallelverfahren eine zusammenfassende Erklärung beigefügt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

Im Rahmen der zugehörigen Punktuellen FNP-Änderung gab es keine Anregungen und Stellungnahmen.

2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziele

Der Gebäudekomplex des ehemaligen Hotels Park-Hill steht schon seit einigen Jahren leer. Eine Folgenutzung als Pflegeheim wurde angestrebt, mit den Umbauarbeiten wurde begonnen. Der Vorhabenträger hat jedoch Antrag auf Insolvenz gestellt, so dass diese Arbeiten nicht weitergeführt werden konnten. Zwischenzeitlich gibt es einen neuen Investor, der auf dem Gelände ein sozialtherapeutisches Zentrum errichten möchte. Da die Bestandsgebäude nunmehr vollständig durch eine Neubebauung ersetzt werden sollen, wird die Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum" soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. 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."

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer sozialtherapeutischen Einrichtung auf dem Standort einer ehemaligen Hotelanlage geschaffen werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Prüfung der Umweltbelange	Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.
Ergebnis der Umweltprüfung	Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden ein Bilanzierungsdefizit von 13.276 Punkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über externe Ausgleichsmaßnahmen oder durch den Erwerb von Ökopunkten über die Flächenagentur Baden-Württemberg. Art und Umfang des vorgesehenen planexternen Ausgleichs werden im weiteren Verfahren festgelegt und mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss abgestimmt.
Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann: • Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober , zulässig. Außerdem werden weitergehende Regelungen für Beleuchtungsanlagen aufgenommen, die dem Schutz von Insekten dienen. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

4. Berücksichtigung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Denkmalschutz	Das **Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege** - empfiehlt die Regelung der §§ 20 und 27 DSchG in die Baugenehmigung aufzunehmen. Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen. Dies ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens. In den Hinweisen der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf de Belange des Denkmalschutzes enthalten.
Anbauverbot	Das **Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 42 –** weist darauf hin, dass gem. § 22 StrG außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrten das Anbauverbot von 20m zum Fahrbahnrand der Landesstraße zu beachten sei. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Fläche in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Fahrradabstellplätze und Sammelanlagen für Abfall einschließlich Einhausung wird aus dem Anbauverbot herausgenommen. Im Gegenzug wird die Fläche für Stellplätze in Richtung Osten vergrößert.
Werbeanlagen	Das **Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 42** – weist darauf hin, dass die geplante Werbeanlage am Eingangsbereich der Sulzbacher Straße nur mit einem Mindestabstand von 40m zum Fahrbahnrand der Landesstraße zulässig sei. Dieser Anregung wird teilweise gefolgt. Es soll nur eine Informationstafel am Gebäude im Eingangsbereich angebracht werden. Die Regelung wird dahingehend präzisiert, dass diese Tafel nur am Gebäude angebracht werden darf. Die Gesamtfläche wird auf 1,5 m² reduziert.
Schriftzüge mit Logo	Das **Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 42 –** weist darauf hin, dass Schriftzüge mit Logo an der nördlichen Gebäudefassade als Werbung am Ort der eigenen Leistung innerhalb der Anbaubeschränkungszone zugelassen werden könne, wenn diese unbeleuchtet sind. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Regelung wird so ergänzt, dass nur ein unbeleuchteter Schriftzug angebracht werden darf.

Direkte Zufahrt	Das **Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 42 –** weist darauf hin, dass direkte Zufahrten an der Landesstraße nicht zugelassen werden können, das Grundstück sei seitlich über eine Erschließungsstraße anzubinden. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die abschließende Gestaltung der Verkehrsflächen ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens.
Oberflächenwasser	Das **Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 42 –** weist darauf hin, dass das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet nicht der straßeneigenen Entwässerung zugeführt werden dürfe. Dies wird zur Kenntnis genommen.
Stromversorgung	Die **Stadtwerke Freudenstadt** weisen darauf hin, dass für die Sicherstellung der Stromversorgung ein Stellplatz für eine Transformatorenstation auszuweisen sei. Die Lage des Standorts sei abzuklären. Dieser Anregung wird teilweise gefolgt. Der Standort kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend festgelegt werden. Deshalb wird eine zusätzliche Regelung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, der Anlagen zur Versorgung des Gebietes auch außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgesehenen Flächen zulässt.
Trafostation	Die **Stadtwerke Freudenstadt** weisen darauf hin, dass aus Gründen der elektromagnetischen Verträglichkeit, des Wärmemanagements und der Druckentlastungsproblematik die Trafostation freistehend sein müsse und nicht in die geplanten Gebäude integriert werden sollte. Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Standort wird unabhängig vom BPlan-Verfahren zwischen dem Versorgungsträger und dem Bauherrn festgelegt.
Stromanschlüsse	Die **Stadtwerke Freudenstadt** weisen darauf hin, dass vor Abbruch der bestehenden Gebäude die Stromanschlüsse abgeschaltet und aus den Objekten entfernt werden müssen. Hierzu sei eine Vorlaufzeit von ca. 2 Wochen erforderlich. Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig unterrichtet.
Gasversorgung	Die **Stadtwerke Freudenstadt** weisen darauf hin, dass diese in diesem Bereich keine Gasversorgungsleitungen unterhalten, weshalb eine Versorgung mit Erdgas nicht möglich sei. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen	Das **Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde** empfiehlt die Rechtsgrundlagen in den planungsrechtlichen Festsetzungen dem aktuellen Stand anzupassen. Dieser Anregung wird gefolgt.
Formulierung	Das **Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde** weist darauf hin, dass sowohl in den Planungsrechtlichen Festsetzungen als auch in den Örtlichen Bauvorschriften erläutert werde, dass bisherige Festsetzungen außer Kraft treten und durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ersetzt werden. Derzeit bestehe für die beiden Grundstücke kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass diese Formulierung zu Verwirrungen führen könne. Dieser Anregung wird gefolgt. Der Passus in den Vorbemerkungen wird gestrichen.
Nebenanlagen	Das **Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde** weist darauf hin, dass in Ziffer 2.5.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen das Wort „ausnahmsweise" aufgenommen werden sollte. Dieser Anregung wird gefolgt.
Ausnahmen und Befreiungen	Das **Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde** weist darauf hin, dass iR eines Baugenehmigungsverfahrens planungsrechtliche Ausnahmen oder auch Befreiungen nicht unbedingt explizit beantragt werden, da dies ohnehin bereits Bestandteil des Prüfungsumfang sei. Daher sei die Begründung anzupassen. Dieser Anregung wird gefolgt.
Grünfläche	Das **Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde** weist darauf hin, dass Ziffer 2.9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen geändert werde müsse, da es „private Grünflächen" heißen müsse. Dieser Anregung wird gefolgt.
Flächen für Nebenanlagen	Das **Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister** weist darauf hin, dass 2.5.2 der planerischen Festsetzungen geändert werden müsse, da diese zugelassen werden können. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wird konkretisiert.
Anlagenart	Das **Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister** empfiehlt in die planungsrechtlichen Festsetzungen genauere Angaben zu der zulässigen baulichen Anlageart vorzunehmen. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Regelung wird konkretisiert.

Größenbeschränkung	Das **Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister** empfiehlt für die Anlagen auch eine Einzelgrößenbeschränkung und eine Gebäudehöhenbeschränkung vorzugeben. Dieser Anregung wird gefolgt.
Dachform	Das **Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister** empfiehlt aus gestalterischen Gründen Tonnendächer und Bogendächer nicht zuzulassen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Entlang der Landesstraße sind ohnehin keine entsprechenden Anlagen zulässig, im rückwärtigen (südlichen Teil) ist eine ausreichende landschaftliche Einbindung gegeben, so dass eine weitergehende Regelung an dieser Stelle als nicht erforderlich angesehen wird.
Beiträge	Das **Landratsamt Freudenstadt – Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt** weist darauf hin, dass frühzeitig Kontakt mit den Mitarbeitern von S 2 aufzunehmen sei. Dies wird unabhängig vom Planverfahren behandelt.
Dingliche Sicherung	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass die planexternen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss zu definieren und ggf. dinglich zu sichern sind. Dieser Anregung wird gefolgt.
Schutzzeiten	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass die Schutzzeiten für Avifauna auf Gebäudeabbrüche zu beziehen seien. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen seien dahingehend zu ändern. Dieser Anregung wird gefolgt.
Öffentlich-rechtlicher Vertrag	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass vor Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden müsse. Dieser Anregung wird gefolgt. Art und Umfang der Maßnahme wird vor Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und vertraglich gesichert.
Änderungen Antragsunterlagen	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass Änderungen in den Antragsunterlagen farblich zu markieren seien. Dieser Anregung wird gefolgt.
Wasserrechtliche Genehmigung	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde** weist darauf hin, dass bisher keine wasserrechtliche Genehmigung vorliege. Dies sollte vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

	Dieser Anregung wird gefolgt. Diesbezüglich erfolgt eine direkte Abstimmung zwischen der Fachbehörde und der Gemeindeverwaltung bzw. dem Bauherrn.
Dacheindeckung	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde** empfiehlt in den BBP aufzunehmen, dass die Dacheindeckung mit wasserwirtschaftlich unbedenklichen Materialien vorzunehmen sei. Dieser Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Regelung ist bereits in Ziffer 2.1.3 der örtlichen Bauvorschriften enthalten.
Landwirtschaftliche Flächen	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Landwirtschaftsbehörde** weist darauf hin, dass wen landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden, sie um frühzeitige Beteiligung bitten. Dieser Anregung wird gefolgt. Im vorliegenden Fall wird angestrebt, keine landwirtschaftlichen Flächen zur Durchführung planexterner Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen.
Verkehrliche Erschließung	Das **Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt** weist darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung der Gebietsfläche abhängig zur L406 außerhalb der Ortslage erfolgt, weshalb das Referat 45 des RP-KA zu beteiligen sei. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung ist erfolgt.
Radweg	Das **Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt** weist darauf hin, dass durch einen Eingriff in den aktuell bestehenden Grünstreifen zwischen Parkplatz und Gehweg entlang der Sulzbacher Straße eine Teilstrecke als Verbesserung des Radweges zum Bahnhof erreicht werden können. Dies wird unabhängig vom Planverfahren behandelt.
Löschwasser - versorgung	Das **Landratsamt Freudenstadt – Kreisbrandmeister** weist darauf hin, dass eine ausreichende Löschwassermenge sichergestellt werden müsse. Dieser Anregung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
Geotechnische Hinweise	Das **Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9** empfiehlt die Übernahme geotechnischer Hinweise. Dieser Anregung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Denkmalschutz	Das **Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege** - empfiehlt die Regelung der §§ 20 und 27 DSchG in die Baugenehmigung aufzunehmen. Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen. Dies ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens. In den Hinweisen der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf de Belange des Denkmalschutzes enthalten.
Stromversorgung	Die **Stadtwerke Freudenstadt** weisen darauf hin, dass für die Sicherstellung der Stromversorgung ein Stellplatz für eine Transformatorenstation auszuweisen sei. Die Lage des Standorts sei abzuklären. Dieser Anregung wird teilweise gefolgt. Der Standort kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend festgelegt werden. Deshalb wird eine zusätzliche Regelung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, der Anlagen zur Versorgung des Gebietes auch außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgesehenen Flächen zulässt.
Breitband versorgung	Die **Stadtwerke Freudenstadt** weisen darauf hin, dass für die Planung und den Ausbau der Glasfaserversorgung bei der Gemeinde Loßburg liegt. Sobald die vorgelagerte Infrastruktur fertiggestellt ist, könne über die Stadtwerke ein Angebot unterbreitet werden und ein Anschluss realisiert werden. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gasversorgung	Die **Stadtwerke Freudenstadt** weisen darauf hin, dass diese in diesem Bereich keine Gasversorgungsleitungen unterhalten, weshalb eine Versorgung mit Erdgas nicht möglich sei. Dies wird zur Kenntnis genommen.
Umweltbericht	Das **Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde –** weist darauf hin, dass gem. § 5 Abs.5 BauGB auch dem FNP eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht nach §2a BauGB beizufügen sei. Sie empfehlen, dass der Umweltbericht nicht als gesonderter Bestandteil der Begründung zum BBP, sondern auch zum FNP gekennzeichnet und diesem beigefügt werde. Dieser Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird insofern ergänzt, dass er als

	gemeinsamer Umweltbericht für den FNP und den BBP heranzuziehen ist und wird dementsprechend für beide Verfahren ausgelegt.
Radweg	Das **Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde** – weist darauf hin, dass ein Radweg entlang der L406 unproblematisch sei. Sofern hierdurch Pflanzbindungen entfallen sollten, sollten diese entsprechend ersetzt bzw. ausgeglichen werden. Der Umweltbericht sei anzupassen. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Bebauungsplan- Unterlagen und der Umweltbericht mit E/A-Bilanz werden angepasst.
Anbauverbot	Das **Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister** – weist darauf hin, dass das Anbauverbot von 20m zum Fahrbahnrand der Landesstraße zu beachten sei. In der vorgesehenen Stellplatzfläche seien grds. keine Nebenanlagen zulässig. Daher sollten die Vorgaben für die Voraussetzungen einer Zulassung von Nebenanlagen innerhalb der für Stellplätze gekennzeichneten Flächen hinsichtlich der Beachtung des Anbauverbotes ergänzt werden. Dieser Anregung wird gefolgt. Der Vollständigkeit halber wird folgender Satz ergänzt: „Sollen Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, im Anbauverbot von 20m zum Fahrbahnrand der Landesstraße errichtet werden, ist vorab die Zustimmung der Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen des RP Karlsruhe einzuholen."
Private Grünfläche	Das **Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister –** weist darauf hin, dass nochmals darüber nachgedacht werden sollte Festsetzungen auch zu der max. Größe der Grundfläche von Einzelanlagen zu treffen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Es wird kein weitergehender Regelungsbedarf für erforderlich gehalten, hier soll eine weitestmögliche Flexibilität beibehalten werden. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist diese maximale Flächeninanspruchnahme berücksichtigt.
Dingliche Sicherung	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass die planexternen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss zu definieren und ggf. dinglich zu sichern sind. Dieser Anregung wird gefolgt.
Öffentlich-rechtlicher Vertrag	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass vor Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden müsse.

	Dieser Anregung wird gefolgt. Art und Umfang der Maßnahme wird vor Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und vertraglich gesichert.
Planexterne Ausgleichsmaßnahmen	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Landwirtschaftsbehörde –** weist darauf hin, dass im Umweltbericht dargelegt sei, dass planexterne Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Gemarkung Betzweiler angestrebt werden, sie bitten daher um frühzeitige Beteiligung und Mitsprache gem. § 15 Abs.6 NatSchG. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen, wird die Fachbehörde beteiligt.
Verkehrliche Erschließung	Das **Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt –** weist darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung der Gebietsfläche abhängig zur L 406 außerhalb der Ortslage erfolgt. Deshalb sei das Referat 45 des RP-KA zu beteiligen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Private Grünfläche	Das **Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt** – weist darauf hin, dass durch eine Reduzierung der privaten Grünfläche eine Verbesserung des Radweges vom Lombach zum Bahnhof Loßburg erreicht werden könne. Dieser Anregung wird gefolgt. Es liegt eine überarbeitete und mit dem Bauherrn und der Gemeinde abgestimmte Planung vor, die den Radweg berücksichtigt. Dies wird in die Planunterlagen eingearbeitet. Für die hieraus entstehenden Änderungen wird eine erneute verkürzte Anhörungsrunde durchgeführt.

6. Berücksichtigung der erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Ausgleich	Das **Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde** – weist darauf hin, dass sie davon ausgehe, dass die Kompensationsmaßnahmen für beide BBP ausreiche. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme zur Gutschrift auf dem Ökokonto sei von der unteren Naturschutzbehörde anzuerkennen. Ein entsprechender Antragsvordruck sei dieser Stellungnahme beigefügt. Dieser sei vom Bürgermeister zu unterzeichnen und den Antragsunterlagen beizufügen. Der Antrag auf Gutschrift auf dem Ökokonto der Gemeinde Loßburg wird unabhängig von Bplan-Verfahren gestellt.
Äußere Erschließung	Das **Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister** – weist darauf hin, dass die bestehende gesonderte Zufahrt von der Sulzbacher Straße am nordöstlichen Rand des Plangebiets entfällt durch die neu geplante durchlaufende öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) incl. dem Geh- und Radweg. Die Begründung sollte entsprechend angepasst werden. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird angepasst.
Öffentlich-rechtlicher vertrag	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass vor Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden müsse. Dieser Anregung wird gefolgt. Der Vertragsentwurf mit Anhang liegt zztl. vor, so dass der Vertragsabschluss vor Satzungsbeschluss erfolgen kann.
Entwicklung Magerwiese	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde** empfiehlt zur Entwicklung von Magerwiesen, die Maßnahmenbeschreibung dahingehend anzupassen, dass in der Entwicklungsphase keine Düngungen zulässig seien und sich der Mähzeitpunkt an jener der östlich angrenzenden FFH-Mähwiese orientieren könne. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Maßnahmenbeschreibung wurde angepasst.
Änderungen Antragsunterlagen	Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass Änderungen in den Antragsunterlagen farblich zu markieren seien. Dieser Anregung wird gefolgt.

Verkehrliche Erschließung	Das **Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt –** weist darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung der Gebietsfläche abhängig zur L 406 außerhalb der Ortslage erfolgt. Deshalb sei das Referat 45 des RP-KA zu beteiligen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	20.04.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	07.05.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB):	20.04.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:	27.08.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):	vom 19.08. bzw. 06.09.2021 bis 20.09. bzw. 08.10.2021
Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7):	19.10.2021
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB):	19.10.2021
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit:	29.10.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):	vom 08.11.2021 bis 08.12.2021
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7):	22.02.2022
Bekanntmachung erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit:	04.03.2022
Erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit (§4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB), erneute verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 14.03.2022 bis 29.03.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):	26.07.2022
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten):	07. Okt. 2022
Anzeige § 4 GemO Landratsamt Freudenstadt	07. Okt. 2022

Fassungen im Verfahren:

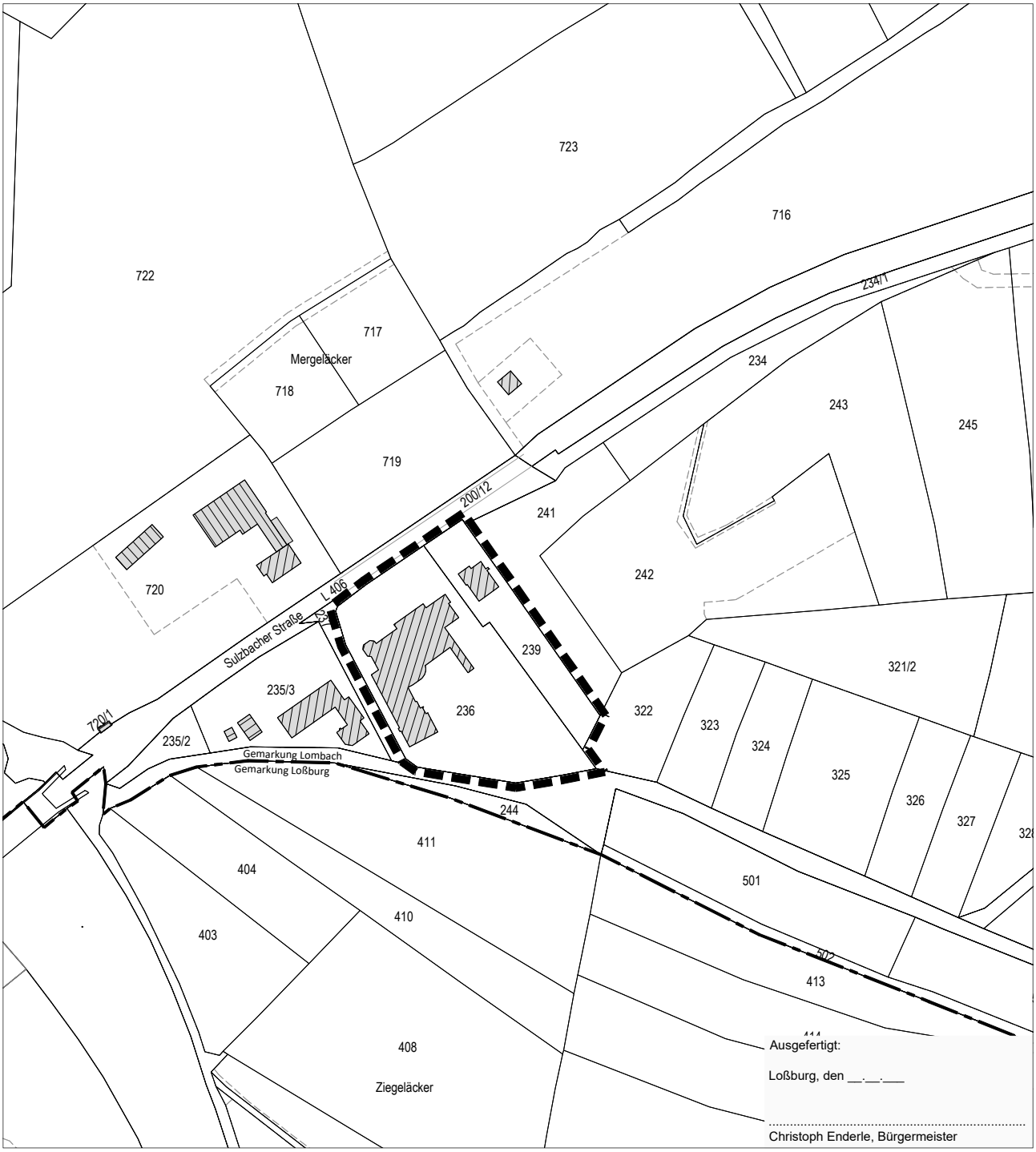
Fassung vom 26.07.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Bebauungsplan
"Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum"
in Loßburg - Lombach
Landkreis Freudenstadt
ABGRENZUNGSPLAN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemarkungsgrenze

Maßstab:	1 : 2.500	Projektnummer:	13033
		Plannummer:	13033/abgr-1.4

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2020_GK_92
CD	20.04.21	Aufstellungsbeschluss	
Gr	19.10.21	keine Änderung, Fassung zur Offenlage	
Gr	17.12.21	keine Änderung, Fassung zur erneuten Offenlage	
Gr	26.07.22	keine Änderung, Satzungsbeschluss	

GFRÖRER INGENIEURE
info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0

Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum“

Regelverfahren

in Loßburg – Lombach

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 26.07.2022

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 26.07.2022 wird folgendes festgesetzt:

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

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.2.1 Sondergebiet (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 11 BauNVO)

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Sondergebiet „Sozialtherapeutisches Zentrum“ (SO Sozial.Zent.)

Das Sondergebiet „Sozialtherapeutisches Zentrum“ dient der Unterbringung aller zum Betrieb einer Einrichtung für Sozialtherapie notwendigen Einrichtungen einschließlich der Unterbringung von Wohnungen für ambulant betreute Personen und Mitarbeiter der Einrichtung.

Zulässig sind alle dem vorgesehenen Nutzungszweck dienenden Anlagen und Einrichtungen, z.B:

- Räume für Wohngruppen und Wohngemeinschaften einschließlich Aufenthaltsbereichen, Hauswirtschaftsräumen, Sport- und Fitnesseinrichtungen
- Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche und therapeutische Zwecke (z.B. Praxisräume für Ärzte, Therapieeinrichtungen, etc.)
- Räume für die Verwaltung und zum technisch logistischen Betrieb der Einrichtung
- Wohnungen für ambulant betreutes Wohnen
- Wohnungen für Betreuer und Mitarbeiter der Einrichtung
- dem sozialtherapeutischen Zweck dienende Werkstätten
- Räume zur Versorgung auch für einen gegenüber der gesamten Einrichtung außenstehenden Personenkreis (z.B. öffentliches Café)

Zulässig sind außerdem Anlagen und Einrichtungen für die Unterbringung von pflegebedürftigen und älteren Menschen mit Serviceangebot und optionalen Gemeinschaftseinrichtungen wie

- Anlagen, Räume und Einrichtungen für vollstationäre Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen
- alten- und behindertengerechte Seniorenwohnungen
- Räume zur Unterbringung von Angehörigen und Besuchern.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) in m als Höchstmaß begrenzt und gilt für alle zulässigen Dachformen.

Die Gebäudemaximalhöhe wird gemessen von der tatsächlich umgesetzten EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), welche gemäß Planeintrag mit 675,30 m über NHN plus/minus 0,5 m festgesetzt wird.

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.

Auf Flachdächern und bei geneigten Dächern bis maximal 5° Neigung darf die Höhe von Solaranlagen die Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten, diese sind an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.

2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

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

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

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.5.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten. Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.5.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Fahrradstellplätze und Sammelanlagen für Abfall einschließlich der erforderlichen Einhausung sind außerdem auf den im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, insbesondere Anlagen die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen und sowie innerhalb der für Stellplätze, Fahrradstellplätze und Sammelanlagen für Abfall gekennzeichneten Flächen zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Nebenanlagen müssen zu Feldwegen einen Abstand von mind. 1,00 m, zur Fahrbahn von mind. 0,50 m und zum Gehweg von mind. 0,30 m einhalten.

Sollen Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, im Anbauverbot von 20m zum Fahrbahnrand der Landesstraße errichtet werden, ist vorab die Zustimmung der Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen des RP Karlsruhe einzuholen.

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

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

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.8 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser muss getrennt erfasst werden und dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt werden, der südwestlich und südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft.

Die mit den Baugenehmigungsunterlagen vorzulegende Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Flächen/Anlagen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind wasserundurchlässig auszuführen und die Flächen sind ggf. nach mit Vorreinigung des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9.1 Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird folgendes festgesetzt:

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:

a) Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
b) Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
c) Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
d) Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion,
e) Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
f) Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
g) Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
h) Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
i) Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
j) Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insektenzu verhindern,
k) Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

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.

Sollte dieser Zeitraum für Gebäudeabbrucharbeiten nicht eingehalten werden können, sind die betreffenden Gebäude(bereiche) unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten erneut durch einen Fachgutachter zu begehen, und auf eine mögliche Betroffenheit von indizierten Arten hin zu überprüfen.

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf eine insektenfreundliche Pflanzenverwendung ist Wert zu legen. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21 a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz1 LBO.

Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

2.10 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.10.1 Private Grünfläche - Parkanlage

Der als private Grünfläche “Parkanlage“ festgesetzte Bereich ist als durchgrünte Parkanlage zu erhalten bzw. neu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen wie Pavillons, Gewächs- oder Gerätehäuser, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Grünfläche stehen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m² und einer maximalen Höhen von 3,0 m zulässig, sofern diese dem vorgegebenen Nutzungszweck dienen.

2.10.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB)

Im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Grünfläche „Verkehrsgrün“ ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft als solche zu erhalten und zu pflegen.

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

2.11.1 Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

2.11.2 Pflanzgebot Dachbegrünung

Insgesamt sind mindestens 300 m² der neu entstehenden Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen.

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

2.12.1 Pflanzbindung Einzelbaum

Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an vergleichbarer Stelle durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste zu ersetzen. Der Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist sicherzustellen.

2.12.2 Pflanzbindung Parkanlage

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Laubbäumen im Bereich der Parkanlage sind die vorhandenen vitalen Laubbäume zu erhalten, ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an vergleichbarer Stelle durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste zu ersetzen. Der Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist sicherzustellen.

2.12.3 Pflanzenliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen für die festgesetzten Pflanzgebotsflächen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16 cm)

Acer campestre	Feldahorn	*Prunus padus*	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Sorbus aria*	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	*Sorbus aucuparia*	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche	*Tilia cordata*	Winterlinde

sowie züchterisch bearbeitete und kleinkronige Sorten der genannten Arten.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Bodenschutz

Bodenschutz: Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sind bei der Planung und Umsetzung insbesondere zu beachten:

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und -belastung, separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
- wasserdurchlässige Beläge bei Stellplatzflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.

Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bauaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

3.2 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.

3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasserschutz

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

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) 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.

3.5 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.

3.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³ / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnah-mestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 26.07.2022

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

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
„Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum“

Regelverfahren

in Loßburg – Lombach

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 26.07.2022

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 26.07.2022 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

Gemeinden können durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-7 LBO BW), über

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind:

- Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0-5°

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

2.1.2 Dachaufbauten

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Fassaden- und Dachflächen sind zulässig.
  - Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sind zulässig. Auf die Höhenfestsetzungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.

    Auf geneigten Dächern von Nebenanlagen sind diese Aufbauten nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.

2.1.3 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. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden.
- Teile der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (vgl. Pflanzgebot in den Planungsrechtlichen Festsetzungen).

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen dürfen nur im Eingangsbereich an der Sulzbacher Straße gesammelt an einer Werbetafel am Gebäude angebracht werden. Die Werbetafel darf eine Gesamtwerbefläche von maximal 1,5 m² nicht überschreiten.
- Zulässig sind außerdem Schriftzüge mit Logo an der nördlichen Gebäudefassade, wenn sie eine Gesamtansichtsfläche von 15 m² nicht überschreiten und wenn sie nicht über die Gebäudehöhe hinaus ragen und unbeleuchtet sind.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht einschließlich Laserlicht sind unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sowie Anlagen für Fremdwerbung sind nicht zulässig.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

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

2.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- nicht überdachte Stellplatzflächen für PKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.3.3 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen, Containern und Fahrradstellplätzen

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen, Containern und Fahrradstellplätzen gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

2.3.4 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen und Gehwege angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Sog. „tote Einfriedungen“ parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- Hecken (sog. lebende Einfriedungen) parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

2.3.5 Stützmauern

Für Stützmauern gilt:

- Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen entlang von öffentlichen Grundstücksgrenzen sind zulässig bis 1,50 m Höhe. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig.
- Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die Stützmauern müssen zu öffentlichen Straßen 0,5 m und zu Gehwegen 0,3 m Abstand haben.
- Zwischen den privaten Grundstücken gilt das Nachbarrecht.

2.4 Die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen, die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 LBO BW

2.4.1 Außenantennen

Je Gebäude darf nur eine Antenne / paraboloide Vorrichtung für Telekommunikation und Datenübertragung angebracht werden. Paraboloide Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig und farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

2.4.2 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 26.07.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.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
„Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum“

Regelverfahren

in Loßburg – Lombach

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 26.07.2022

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis ... 1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge ... 2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans ... 3
3. Art des Bebauungsplanverfahrens ... 4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen ... 4
4.1 Übergeordnete Planungen ... 5
4.2 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien ... 5
5. Ziele und Zwecke der Planung ... 6
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung ... 6
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung ... 6
6. Städtebauliche Konzeption ... 7
6.1 Bauliche Konzeption ... 7
6.2 Verkehrliche Erschließung ... 8
6.3 Grün- und Freiraumstruktur ... 9
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ... 9
7. Umwelt- und Artenschutzbelange ... 10
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht ... 10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ... 10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 11
8.1 Art der Nutzung ... 11
8.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen ... 12
8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen ... 12
8.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Geh- und Radweg ... 12
8.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ... 13
8.7 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses ... 13
8.8 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 13
8.9 Private Grünfläche – Parkanlage ... 13
8.10 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün ... 13
8.11 Bindung für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen ... 13
9. Örtliche Bauvorschriften ... 15
9.1 Dachform und Dachneigung ... 15
9.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte ... 15
9.3 Fassaden und Dachgestaltung ... 15
9.4 Werbeanlagen ... 15
9.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen ... 15
9.6 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen ... 16
10. Anlagen ... 16

1. Planerfordernis

Der Gebäudekomplex des ehemaligen Hotels Park-Hill steht schon seit einigen Jahren leer. Eine Folgenutzung als Pflegeheim wurde angestrebt, mit den Umbauarbeiten wurde begonnen. Der Vorhabenträger hat jedoch Antrag auf Insolvenz gestellt, so dass diese Arbeiten nicht weitergeführt werden konnten.

Zwischenzeitlich gibt es einen neuen Investor, der auf dem Gelände ein sozialtherapeutisches Zentrum errichten möchte. Da die Bestandsgebäude nunmehr vollständig durch eine Neubebauung ersetzt werden sollen, wird die Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. 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.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich ca. 600 m östlich der Ortslage von Loßburg-Rodt an der Sulzbacher Straße (L 406) auf Gemarkung Lombach zwischen den Gewannen Mergeläcker im Nordwesten und Oberer Dürnenbach im Osten.

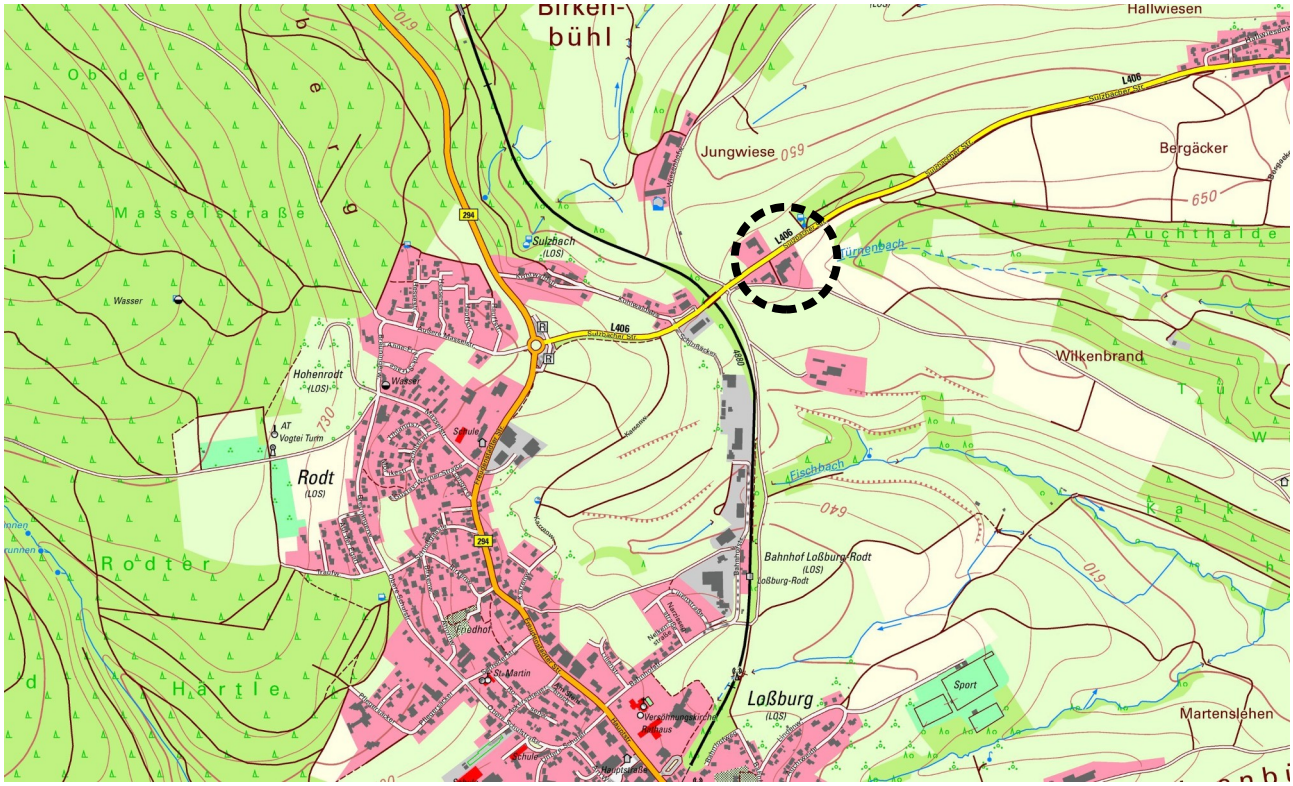


Abb. 2-1: Ausschnitt aus der topographischen Karte mit Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt)

Nordwestlich und südwestlich grenzt weitere Bestandsbebauung an, so dass das Plangebiet Teil einer weilerartigen Bebauung abgesetzt von der eigentlichen Ortslage ist.

Südlich, östlich und nordöstlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,719 ha beinhaltet die Flurstücke 236 und 239.

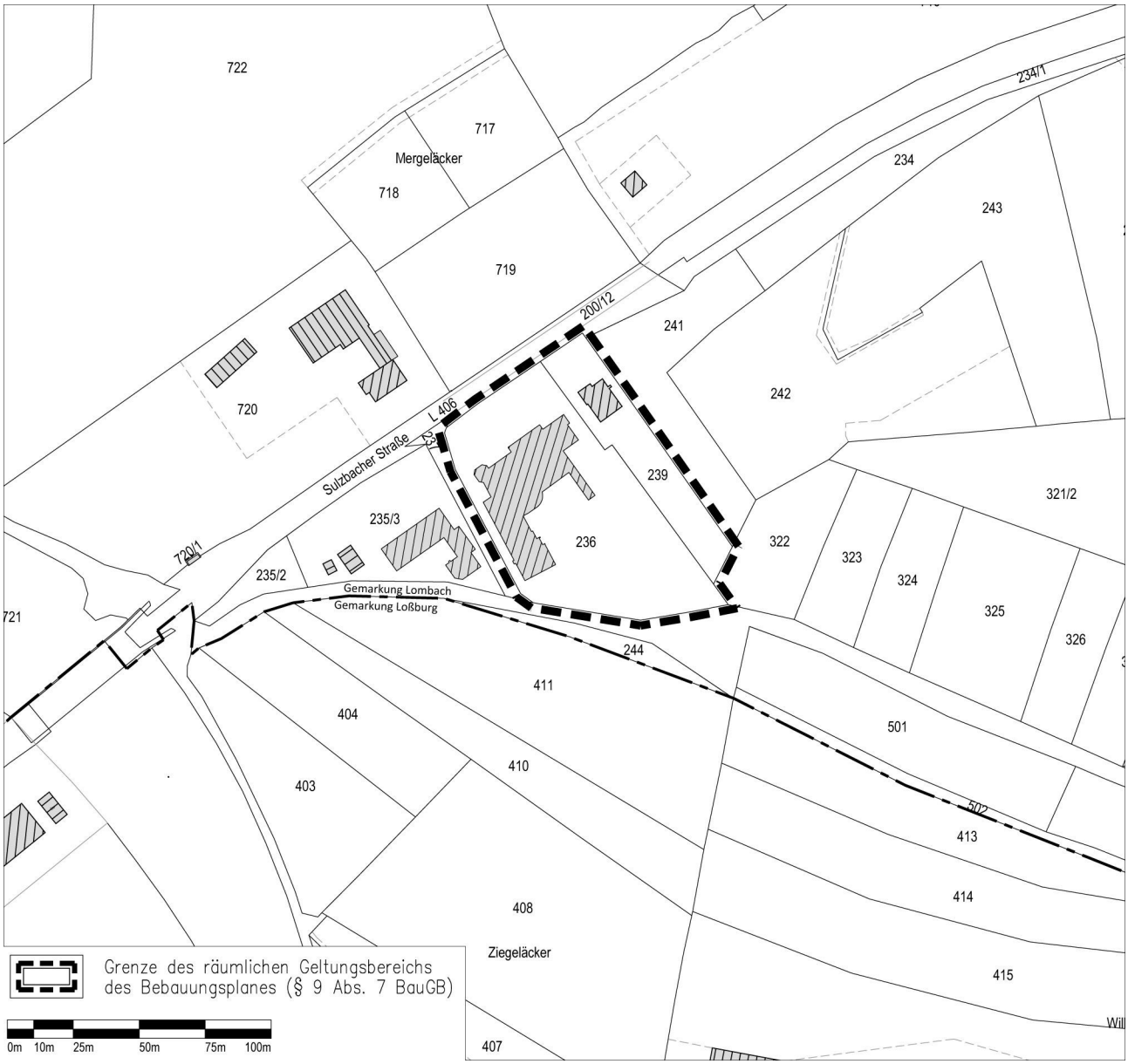


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Auf die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird verzichtet, um eine gewisse Flexibilität bei möglichen baulichen Ergänzungen und erforderlichen baulichen Veränderungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	bestehende Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Sonderbaufläche für Beherbergung
Rechtskräftige Bebauungspläne	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor (LUBW 2020)	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem} / HQ_{100})	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Lage an der L 406, Sulzbacher Straße

4.1 Übergeordnete Planungen

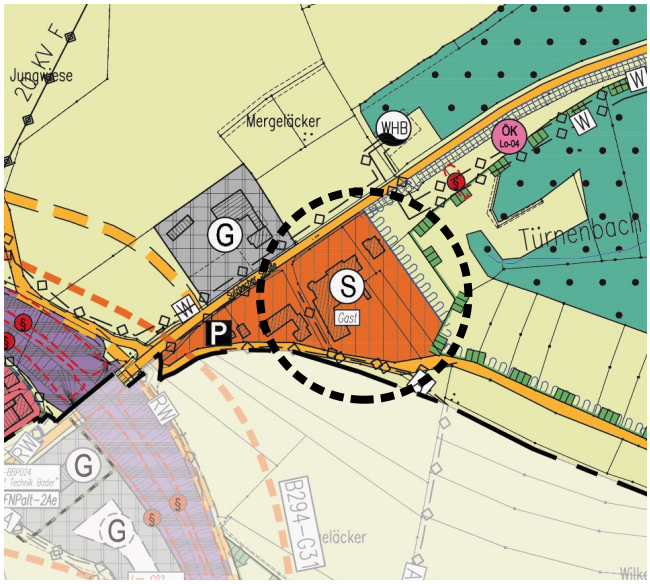


Abb. 4-1: Ausschnitt FNP

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2023 der Gemeinde Loßburg ist das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche für Beherbergung dargestellt.

Es wird eine Änderung im Parallelverfahren erforderlich. Künftig wird der Planbereich als Sonderbaufläche für Therapie, Reha und Altenpension dargestellt.

Veränderungen in der Flächenabgrenzung und damit in der Flächenbilanz entstehen hierdurch nicht.

4.2 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar nordwestlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Landesstraße L 406. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Landesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen, wird die Baugrenze analog der Bestandsbebauung in einem entsprechenden Abstand zum Fahrbahnrand festgelegt.

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

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gebäudekomplex einer ehemaligen Hotelanlage mit Parkplatzflächen und Zufahrten
- Reste einer parkähnlichen Außenanlage sowohl mit gebietsheimischen als auch mit standortfremden Ziergehölzen.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- nordwestlich angrenzend die L 406 (Sulzbacher Straße) mit einem Gewerbebetrieb und Wohngebäude
- südwestlich angrenzend Wohn- und Pflegeeinrichtung
- südlich angrenzender landwirtschaftlicher Weg und Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Grünland)
- östlich angrenzend Flächen für die Landwirtschaft (Grünland).

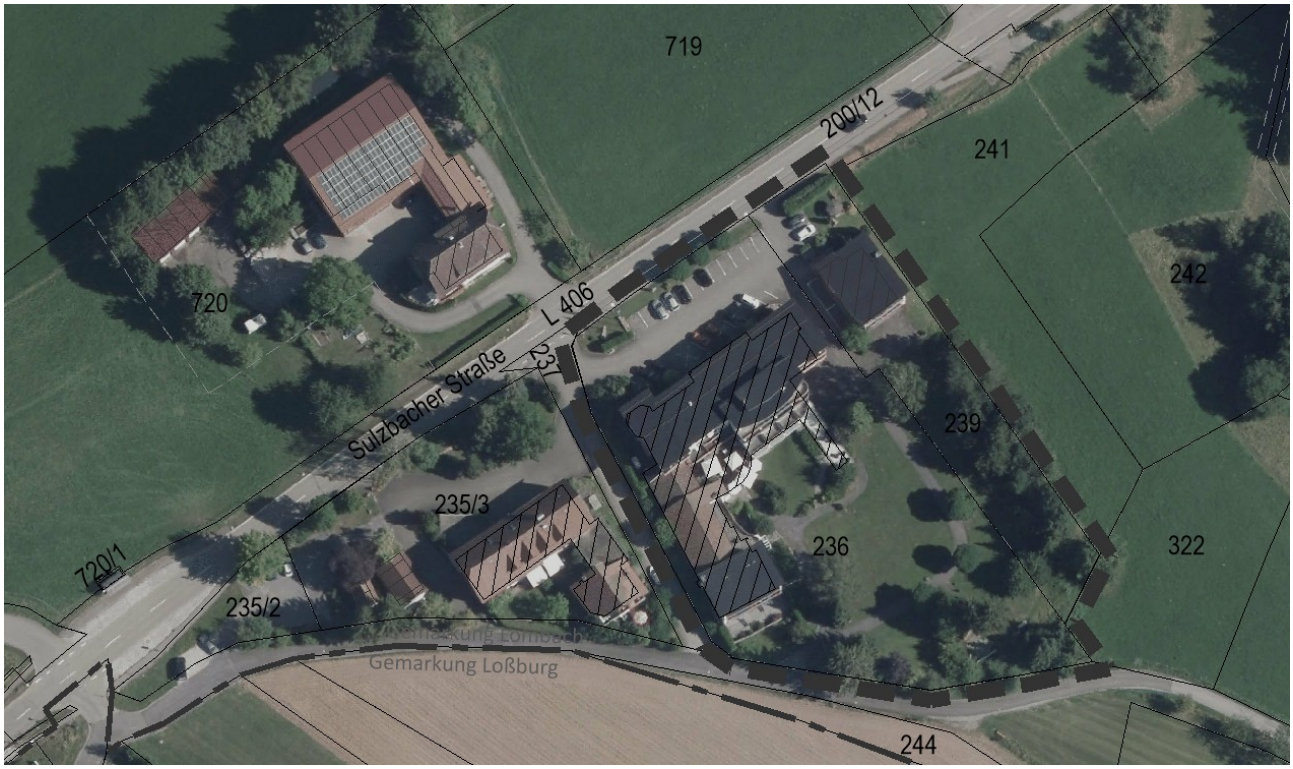


Abb. 5-1: digitales Orthophoto mit Katasterbestand

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer sozialtherapeutischen Einrichtung auf dem Standort einer ehemaligen Hotelanlage geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Die vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen werden und durch einen U-förmigen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden, der sich in Richtung Südosten öffnet. Für den Hauptkörper ist eine 4-geschossige Bauweise vorgesehen, für die beiden Schenkel sind gemäß vorliegender Planung 3 Vollgeschosse und ein Kellergeschoss geplant.

Anstelle des bisherigen Wohnhauses soll unter Berücksichtigung des Kellergeschosses ein weiteres dreigeschossiges Wohngebäude errichtet werden.

Beide Baukörper sind durch einen Zwischenbau miteinander verbunden.



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

Nördlich der Neubebauung soll wie bisher im Anbauverbot entlang der L 406 (Sulzbacher Straße) der Zufahrts- und Parkplatzbereich angeordnet werden, wobei die Fläche verkleinert wird, um den Bau eines kombinierten Geh- und Radwegs entlang der Sulzbacher Straße zu ermöglichen.

Die Grünfläche mit Gehölzbestand im südöstlichen Teil des Grundstücks soll erhalten bleiben und wird dementsprechend als private Grünfläche dargestellt. In diesem Bereich sind die wertgebenden Laubbäume zu erhalten. Der Bereich soll als parkartiger Bestand erhalten und weiter entwickelt werden.

Die Bestandsbäume an der Sulzbacher Straße bleiben erhalten.

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über den bestehenden Weg, der südwestlich des Plangebietes von der Sulzbacher Straße abzweigt gesichert.

Der Ver- und Entsorgung bzw. die sonstige Andienung der Anlage kann zusätzlich über den teilweise öffentlichen Weg am südlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

6.2.2 Innere Erschließung

In Bezug auf die innere Erschließung kann auf die bestehenden Parkplatzflächen parallel zur Sulzbacher Straße sowie auf die Zufahrt über den den im Süden angrenzenden Weg zurückgegriffen werden.

Der bestehende Gehweg an der Sulzbacher Straße soll auf eine Gesamtbreite von 2,50 m erweitert werden, so dass die Nutzung als kombinierter Geh- und Radweg ermöglicht wird und ein weiterer Baustein im Radwegekonzept des Landkreis Freudenstadt realisiert werden kann. Die Parkplatzflächen für das Sondergebiet werden entsprechend verkleinert, sind jedoch für die erforderliche Nutzung noch ausreichend.

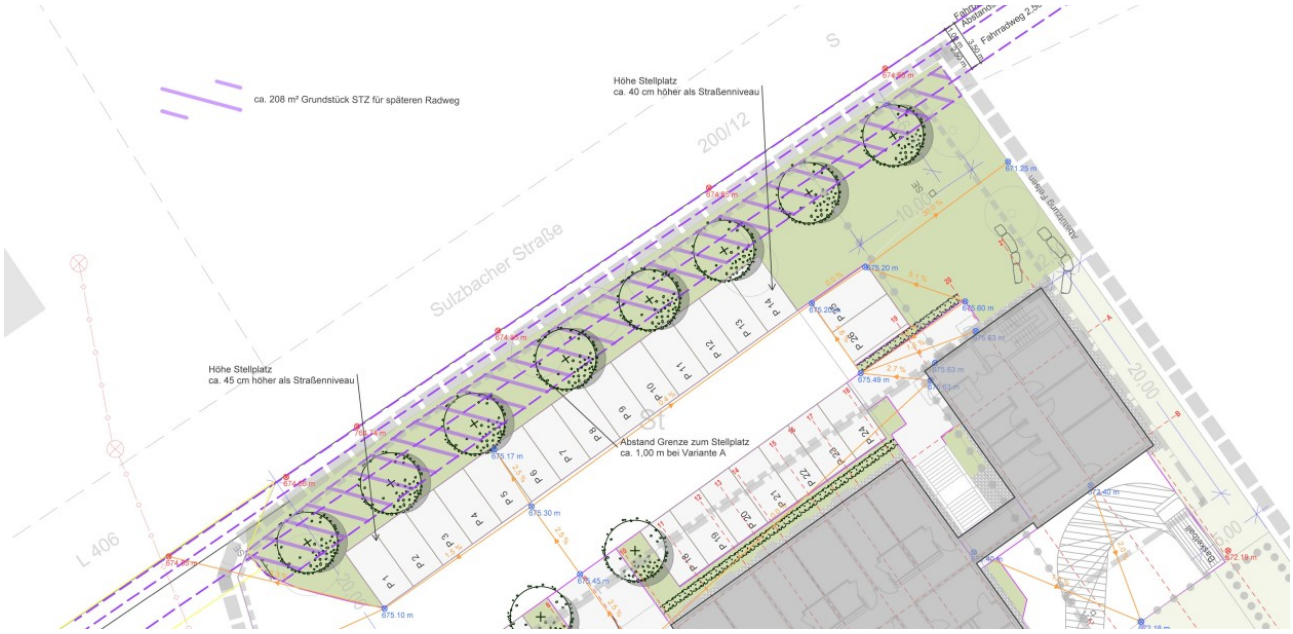


Abb. 6-2: Geh- und Radweg mit Parkierungskonzept, Quelle: Ulrike Kern, Freie Landschaftsarchitektin, Rottenburg a.N.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

6.3.1 Private Grünflächen

Ein Teil des Plangebietes im südöstlichen Bereich wird von teilweise älterem Baumbestand (Laub- und Nadelgehölze) in einem parkähnlichen Zustand eingenommen. Dieser Bestand soll erhalten bleiben und wird deshalb als private Grünfläche dargestellt und mit einer Pflanzbindung belegt.

6.3.2 Öffentliche Grünflächen

Durch die Aufweitung des Gehwegs einschließlich eines Schutz- bzw. Abstandsstreifens zur Fahrbahn hin werden geringfügige Höhenanpassungen erforderlich, diese werden über eine Anböschung vorgenommen, die künftig als öffentliche Verkehrsgrünfläche anzulegen und zu erhalten ist.

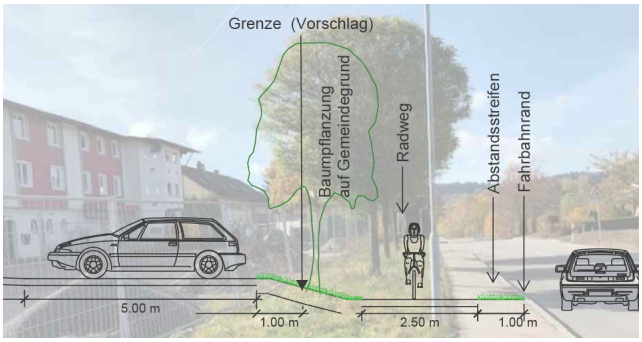


Abb. 6-3: Querprofil Geh- und Radweg, Quelle: Ulrike Kern, Freie Landschaftsarchitektin, Rottenburg a.N.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann wie bisher an den bestehenden Mischwasserkanal bzw. an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden, welche beide im Westen bzw. Süden am Plangebiet vorbei geführt werden.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 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 Biotope und Boden ein Bilanzierungsdefizit von -8.650 Ökopunkten.

Vorgesehen ist die Entwicklung von Magerwiesen aus Wirtschaftsgrünland auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 517 und 518 der Gemarkung Loßburg, südlich des Gewanns Pflegersäcker am südwestlichen Ortsrand. Der verbleibende Überschuss wird dem Ökokonto der Gemeinde Loßburg gutgeschrieben.

Die genaue Flächenabgrenzung und Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Außerdem werden weitergehende Regelungen für Beleuchtungsanlagen aufgenommen, die dem Schutz von Insekten dienen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Sozialtherapeutisches Zentrum“ festgesetzt, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Es sind sämtliche Nutzungen und Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, zulässig.

Zugelassen werden auch Anlagen und Einrichtungen für die Unterbringung von pflegebedürftigen und älteren Menschen mit Serviceangebot und optionalen Gemeinschaftseinrichtungen, da der Vorhabenträger auch solche Dienstleistungen erbringt und in diesem Angebotsbebauungsplan so eine gewisse Flexibilität in der Nutzung ermöglicht werden soll.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,50 m orientiert sich am ursprünglichen Gebäudebestand (GH max. ca. 9,70 m) sowie an der Entwurfsplanung für die Neubebauung (GH max. ca. 10,20 m) und lässt zusätzlich einen gewissen Spielraum nach oben, um auf mögliche Änderungen in der Gebäudeneuplanung reagieren zu können.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe wird in m ü.NHN festgesetzt und orientiert sich ebenfalls am ursprünglichen Gebäudebestand, wobei auch hier für die Genehmigungsplanung ein Spielraum von 50 cm nach oben bzw. nach unten zugestanden wird.

8.2.2 Zulässige Grundfläche

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht eine ausreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke gemäß der aktuell vorliegenden Planung, ohne dass der Freiflächenanteil zu stark beschränkt wird.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das Hauptgebäude wird auf IV begrenzt und entspricht damit dem geplanten Vorhaben. Für das östlich angrenzende Nebengebäude werden die Vollgeschosse auf III beschränkt, dies entspricht ebenfalls der vorliegenden Planung und auch dem ursprünglichen Bestand.

Damit wird eine Abstufung der Gebäudehöhen zur freien Landschaft hin gewährleistet.

8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch Gebäudelängen über 50 m möglich sind und eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen möglich ist.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass der erforderliche Abstand zum Fahrbahnrand der L 406 eingehalten wird, die geplante Neubebauung ermöglicht wird und gleichzeitig die Ausdehnung der bisherigen Bestandsbebauung nicht überschritten wird. Damit ist eine verträgliche Einbindung der Neubebauung in die Umgebung sichergestellt.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen außerdem gewisse Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Stellplätze werden außerdem noch in den im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen entlang der Sulzbacher Straße (L 406) zugelassen, was auch dem bisherigen Bestand aus der früher zulässigen Hotelnutzung entspricht. Für die Errichtung weiterer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt benötigter Stellplätze und Carports wird außerdem außerhalb der Baugrenze im südlichen Teil ein weiterer Teilbereich innerhalb der Sondergebietsfläche abgegrenzt.

Gleiches gilt für Fahrradstellplätze und Sammelanlagen für Abfall, sofern für diese eine Einhausung vorgesehen ist. Da diese in der Abstandsfläche zwischen Baugrenze und Sulzbacher Straße innerhalb des Anbauverbots an der Landesstraße nicht zugelassen werden, sind diese Anlagen ebenfalls in der südlich abgegrenzten Fläche zulässig.

Sonstige Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen und bei der Ver- und Entsorgung des Gebietes zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden aber zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

8.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Geh- und Radweg

Um die Verbreiterung des bestehenden Gehwegs für eine künftige Radwegnutzung zu ermöglichen, werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im zeichnerischen Teil als Geh- und Radweg festgesetzt, wobei die Gestaltung und Einteilung Verkehrsflächen der Ausbauplanung vorbehalten bleibt.

8.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

8.7 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser aus der geplanten Neubebauung ist getrennt abzuleiten und dem vorhandenen Regenwasserkanal, der südwestlich und südlich am Plangebiet verläuft, zuzuführen. Die Klärung von Details und wasserrechtliche Vorgaben bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

8.8 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 um die durch das Vorhaben verursachte Eingriffe auf das kleinstmögliche Maß zu minimieren.

Insbesondere sind dies die Einhaltung von Rodungszeiten zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln und Vorgaben zur Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungen.

8.9 Private Grünfläche – Parkanlage

Zur Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen und zur Unterstützung der therapeutischen Zielsetzung wird für Teilflächen des Gebietes eine private Grünfläche als Parkanlage ausgewiesen. In dieser können auch gärtnerische Anlagen und Einrichtungen untergebracht werden. Um die Errichtung von baulichen Anlagen wie Pavillons, Gewächshäuser u.ä. die im Zusammenhang mit der Nutzung als Grünfläche stehen nicht vollständig auszuschließen, wird für solche Anlagen eine überbaubare Grundfläche von insgesamt 100 m² mit einer Höhenbeschränkung von 3,0 m zugelassen.

8.10 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

Die Angleichungsflächen zwischen Geh- und Radweg und den geplanten Parkplätzen auf der Sondergebietsfläche werden als Grünflächen angelegt, um zusammen mit der anzupflanzenden Baumreihe eine klare Trennung der öffentlichen und privaten Verkehrsbereiche zu erreichen. Die Maßnahme dient damit der Verkehrssicherheit und der landschaftlichen Einbindung. Die Art der Bepflanzung ist freigestellt,

8.11 Bindung für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung werden folgende Regelungen getroffen:

8.11.1 Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume

Entlang des neu entstehenden kombinierten Geh- und Radwegs an der Sulzbacher Straße sind auf der öffentlichen Verkehrsgrünfläche kleinkronige Laubbäume als Baumreihe anzupflanzen. Die Maßnahme dient der Ortsrandgestaltung und der Trennung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Gleichzeitig wird eine Beschattung der Belagsflächen erreicht.

Zusätzlich sind drei weitere Bäume im Bereich der Sondergebietsfläche im nördlichen Teil der Sondergebietsfläche anzupflanzen.

Die konkreten Standorte können dabei an die Freiflächenplanung angepasst werden.

8.11.2 Pflanzgebot Dachbegrünung

Mindestens 300 m² der neu entstehenden Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Substratschicht mindestens 10 cm). Neben der Schaffung zusätzlicher Nahrungs- und Lebensräume für Insekten und Vögel wird hierdurch auch eine Pufferung und verzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und eine zusätzliche Verdunstung und damit eine Verbesserung der lokalklimatischen Situation erreicht. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung damit zur Entlastung der Kanalisation bei.

8.11.3 Pflanzbindung Einzelbaum

Die drei an der Sulzbacher Straße vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Der Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist sicherzustellen. Ersatzstandorte können dabei an die Freiflächenplanung angepasst werden.

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße wird vorher eine Abstimmung mit der Straßenbaubehörde empfohlen.

8.11.4 Pflanzbindung Parkanlage

Im Bereich der festgesetzten Parkanlage sollen die vorhandenen vitalen Laubbäume erhalten, gepflegt und bei natürlichem Abgang an vergleichbarer Stelle durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste ersetzt werden. Deshalb wird eine entsprechende Pflanzbindung eingetragen.

Der Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist sicherzustellen.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Das festgesetzte Flachdach resultiert aus der bereits vorliegenden Planung für die Neubebauung. Gegenüber dem bisher vorhandenen flach geneigten Pultdach mit max. 7° Dachneigung ergeben sich dadurch keine wesentlichen Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen werden keine Regelungen bezüglich Dachform und Dachneigung getroffen, um eine ausreichende Flexibilität in Bezug auf die Gestaltung dieser dem Gebäude untergeordneten Baukörper zu gewährleisten. Jedoch sind mindestens 300 m² der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (vgl. Ziffer 8.11.2).

9.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Aus städtebaulichen Gründen werden diesbezüglich jedoch weitergehende Regelungen getroffen, so dass diese Anlagen und Aufbauten nicht störend in Erscheinung treten.

9.3 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft, den umgebenden Landschaftsraum und die Bewohner des Gebietes ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

9.4 Werbeanlagen

Da es sich um eine sozialtherapeutische Einrichtung handelt, bei dem die werbefreie Nutzung im Vordergrund steht, werden restriktive Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Kleinere Werbeanlagen werden zugelassen. Außerdem soll an der Fassade, die zur Sulzbacher Straße orientiert ist, eine Beschriftung bzw. ein Logo angebracht werden können.

9.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

9.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

9.5.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

9.5.3 Einhausung von Abfallbehältern

Aus ortsbildgestalterischen Gründen sind direkt an öffentlichen Verkehrsflächen befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

9.5.4 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt (mit Höhen- und Abstandsregelungen) zugelassen.

9.6 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden zum Schutz des Ortsbildes Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen und die Verwendung von Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

10. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
   und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 26.07.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den .....

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)