

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Satzung über den Bebauungsplan „Auchtweide I – 1. Änderung“ in Loßburg

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 26.11.2013 den Bebauungsplan „Auchtweide I – 1. Änderung“ in Loßburg als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 26.11.2013 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Auchtweide I – 1. Änderung“ in Loßburg besteht aus:

1. Lageplan in der Fassung vom 26.11.2013 im Maßstab 1 : 500
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.11.2013

**§ 3
Beifügung zum Bebauungsplan**

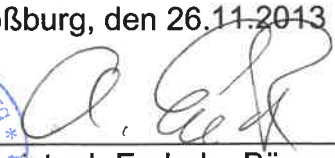
1. Begründung vom 26.11.2013
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 26.11.2013

**§ 4
Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt:
Loßburg, den 26.11.2013




Christoph Enderle, Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"AUCHTWEIDE I – 1. ÄNDERUNG"**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

in Loßburg

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

26.11.2013



Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"AUCHTWEIDE I – 1. Änderung"**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010, S. 416)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 09. Mai 2009.

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende ergänzende und geänderte Festsetzungen erlassen.

Alle anderen Festsetzungen werden für diesen Änderungsbereich aufgehoben.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500 im Original).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen
- Räume entsprechend § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke

**Nicht zulässig sind gem. § 1 (6 Nr. 1) BauNVO:
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO**

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone im graphischen Teil (Lageplan) des Bebauungsplanes.

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GR/GRZ und GF/GFZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**(§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die maximale Gebäudehöhe durch Planeinschrieb festgesetzt, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als unterer Bezugspunkt (EFH) gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände.

Abweichungen von o.g. Festsetzungen dürfen max +/- 50 cm betragen.

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)**

- 7.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Sofern Garagen das zulässige Maß nach § 6 Abs. 1 LBO überschreiten, jedoch die gesetzlichen Grenzabstände einhalten, können auch diese außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur Öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

8. BEGRENZUNG DER ANZAHL VON WOHN EINHEITEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes wird festgesetzt:

- je freistehendem Einzelgebäude 3 Wohneinheiten

9. NEBENANLAGEN**(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

zulässig sind:

- ein Gewächshaus und/oder eine Gerätehütte mit einer zusammenaddierten Kubatur von insgesamt 40 m³.

nicht zulässig sind:

- Ställe und Zwinger für Tierhaltung über 1 m³.

Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

10. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN, UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO)**

Freileitungen sind möglichst zu vermeiden.

11. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 3 Abs. 2 Zi. 4 StrG)**

Zufahrten zu den Wohngebietsflächen sind nur von der Straße Im Wiesengrund und vom Wiesenweg aus zulässig.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in ihre Funktionsbereiche gilt als Richtlinie zur Ausführung.

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind von den angrenzenden privaten Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung oder Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Fundamente für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sowie Verkehrseinrichtungen (z.B. Verkehrsspiegel) sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**13.1. siehe Planeinschrieb****13.2. Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten bzw. außerhalb der Vegetationszeit (November bis Februar) durchgeführt werden.

13.3. Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen müssen im Zuge der Erschließung der Bauplätze, spätestens jedoch in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauausführung durchgeführt werden.

13.4. Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Baumpflanzungen

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus torminalis	Elsbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus glabra	Bergulme

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

14. BODENSCHUTZ

1. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
2. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden (Garagenvorplätze usw.).
3. Der Anfall von Erdaushub ist mit planerischen Mitteln, z.B. entsprechende Erdgeschossfußbodenhöhe, zu minimieren. Es sollte ein Ausgleich zwischen Auf- und Abtrag erreicht werden.

III HINWEISE

GEOTHERMIE/ERDWÄRMESONDEN

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht - Bohranzeige). Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen.

Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken ist der Ringraum der Erdwärmesonde zwingend mit einer durchgehenden sowie frost- und tauwechselsicheren Ringraumabdichtung zu verfüllen.

BODENDENKMALPFLEGE

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 zu melden. Die Fundstelle ist dabei 4 Tage nach Anzeige unberührt zu lassen, wenn das Amt nicht einer Verkürzung zustimmt. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

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

BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Entsprechend der Verordnung des UVM vom 22. März 1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sind kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNGSSTELLE

Im Rahmen von Bauausführungen bietet die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle e-Mail: beratungsstelle@pdfds.bwl.de, Tel. 07441/536-365 der Polizeidirektion Freudenstadt kostenlose Beratung an.

Aufgestellt:

Empfingen, den 17.09.2013

Zuletzt geändert:

Empfingen, den 26.11.2013

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 24. Feb. 2014

Christoph Enderle, Bürgermeister





**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"AUCHTWEIDE I – 1. ÄNDERUNG"**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

in Loßburg

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

26.11.2013

Als Änderung der bestehenden Festsetzungen



Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

BEBAUUNGSPLAN

"AUCHTWEIDE I – 1. Änderung"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. Nr.7 vom 20.04.2010 S.357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr.8 vom 25.05.2010, S.416)
- Gemeindeordnung (GMO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtlichen 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:

Alle anderen Festsetzungen werden für diesen Änderungsbereich aufgehoben.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig. Ansonsten sind die Dachformen bei Haupt- und Nebengebäuden frei wählbar.

Bei Hauptgebäuden ist eine Minstdachneigung von 10 ° zwingend. Bei Nebengebäuden ist sie frei wählbar.

1.2. Dachgestaltung

1.2.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen generell zulässig.

1.2.2 Dachbegrünungen (Gründächer) sind zulässig.

1.2.3 Zur Dachdeckung sind bei Haupt- und Nebengebäuden Dachziegel im Farbspektrum rot, anthrazit und schwarz zu verwenden. Im Bereich von Wintergärten oder Gewächshäusern sind Glasdächer zulässig.

1.2.4 Glasierte Dachziegel, sonstige Materialien oder grelle Farbtöne sind unzulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.1. Einfriedungen

Einfriedungen müssen zur Fahrbahn einen Abstand von 0,50 m und zu Gehwegen 0,30 m Abstand einhalten.

Es sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m
- Tote Einfriedungen (Mauer und Zaun) max. Gesamthöhe von 1,20 m
- Durchgängige Hecken oder Sträucher bis zu einer Höhe von 1,20 m

2.2. Stützmauern

- Stützmauern müssen einen Abstand zur Fahrbahn von 0,50 m und zu Gehwegen 0,30 m einhalten.
- Bei Aufschüttungen sind senkrechte Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

3. ABFALL, MÜLLTONNEN UND CONTAINER

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.

4. GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 (1) NR. 3 LBO)

4.1. Geländegestaltung

- 4.1.1 Der natürliche Geländeverlauf soll wenn möglich erhalten bleiben und auf die Nachbargrundstücke abgestimmt werden.
- 4.1.2 Die Angleichung an den Straßenkörper darf hiervon abweichen.
- 4.1.3 Alle Geländeänderungen (Auffüllung oder Abgrabung) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- 4.1.4 Dem Bauantrag sind pro 30 m Grundstücksbreite und 30 m Grundstückstiefe amtliche Geländeschnitte (mindestens 1 x längs und 1 x quer) mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe und bestehendem Gelände beizufügen

4.2. Schonender Umgang mit Boden

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Eine Wiederverwendung des Bodens im Baugebiet wird gewünscht. Bei notwendiger Abfuhr ist eine Wiederverwendung über eine Erdaushubbörse anzustreben. Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Bei Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

4.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

- Aufschüttungen sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig.
- Abgrabungen entlang öffentlicher Flächen sind nicht zulässig.

4.4. Behandlung von nichtbelastetem Oberflächenwasser

Grundsätzlich ist eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken durchzuführen, da ein Anschluss an eine Regenwasserleitung nicht möglich ist. Eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken darf aber erst nach Vorlage eines Gutachtens über die Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt werden. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen. Bei wasserundurchlässigem Untergrund darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Aufgestellt:

Empfingen, den 17.09.2013

Zuletzt geändert:

Empfingen, den 26.11.2013

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 24. Feb. 2014

Christoph Enderle, Bürgermeister





**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"AUCHTWEIDE I – 1. ÄNDERUNG"**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

in Loßburg

BEGRÜNDUNG

26.11.2013



Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"Auchtweide I – 1. Änderung"**

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernisse der Planaufstellung

Der Bebauungsplan 'Auchtweide I' in Loßburg wurde im Jahr 1970 als Satzung genehmigt.

Ein westlich der Straße 'Im Wiesengrund' verlaufender Teilbereich mit einem verhältnismäßig großen Baugrundstück soll nun neu geordnet und die Bebauung auf 6 Baugrundstücken im Zuge einer Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Gemeinde Loßburg möchte die Bebauung dieser verbleibenden Bauflächen innerhalb des Plangebietes entsprechend dem Grundsatz einer flächensparenden Entwicklung (Innenentwicklung vor Aussenentwicklung) vorantreiben. Deshalb sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelockert werden, um eine größere Flexibilität für potentielle Bauherren und damit eine größere Attraktivität für das Baugebiet anbieten zu können. Insbesondere sollen die Baugrenzen vergrößert werden, um eine hohe Variabilität bezüglich der Bebauung zu ermöglichen, die Festsetzungen zur Dachgestaltung vereinfacht werden und auf die Vorgabe einer Firstrichtung verzichtet werden.

Bisher waren die Festsetzungen sehr eng gehalten und eine Bebauung nach heutigen Standards ist so nicht mehr gegeben. Gleichzeitig sollen die bisherigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst werden.

Deshalb hat der Gemeinderat von Loßburg in seiner Sitzung am 17.09.2013 beschlossen, ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Auchtweide I' einzuleiten. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

1.1 Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der noch überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kapitel 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich der Änderung



Der geplante Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Flurstücke Nr. 47, 54, 54/1, 54/2, 937 (Im Wiesengrund), 940/12 und hat eine Fläche von insgesamt 0,416 ha.

Er wird begrenzt

Im Norden: durch das Flurstück Nr. 1023;
 Im Westen: durch die Flurstücke Nr. 49, 50, 51, 52, 53, 1024, 1026 und 1034 (Auchtweide);
 Im Süden: durch das Flurstück Nr. 933 (Wiesenweg);
 Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 940/1, 940/2 und 940/3.

3 Übergeordnete Planungen und übergeordnete Festsetzungen von Belang

Regionalplan:	bestehende Siedlungsfläche (Wohnen)
Flächennutzungsplan	bestehende Wohnbaufläche
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope:	nicht betroffen
Natura2000:	europäische Schutzgebiete nach Natura 2000 wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete:	nicht betroffen

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt vollständig im genehmigten Bebauungsplan „Auchtweide I“ mit Rechtskraft vom 09.01.1970.



5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplan von 1970 werden geändert.
Im Einzelnen sind dies:

- Die Stellung der Gebäude wird entgegen der Festsetzungen freigestellt.
- Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen werden auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.
- Dachformen können frei gewählt werden (Ausnahme Flachdächer).
- Änderung der Höhe bei Einfriedungen
- Änderung der Höhe bei Auffüllungen und Abgrabungen

6 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Auchtweide I – 1. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der Grundstücke Nr. 47, 54, und 940/12, mit 6 Wohngebäuden und Nebenanlagen geschaffen werden.

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Der geplante Änderungsbereich befindet sich inmitten dem Wohngebiet „Auchtweide I“ zwischen den Straßen 'Auchtweide' und 'Wiesengrund' am östlichen Ortsrand von Loßburg. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken erfolgt von der Hauptstraße über den 'Brunnenweg' und den 'Wiesenweg'.

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten leicht ab und wird derzeit als Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen genutzt.



Westlich grenzt die bestehende Bebauung an der Straße 'Auchtweide' an, östlich und südlich die vorhandene Bebauung an den Straßen 'Im Wiesengrund' und 'Wiesenweg'. Am nordöstlichen Rand endet der Geltungsbereich an der bestehenden Bebauung 'Im Wiesengrund' Nr. 10.

7 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Auchtweide'. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet mit 2-geschossiger Bauweise fest, wobei durch die Baugrenzen und die festgesetzten Stellplatz- und Garagenstandorte die Bebaubarkeit der Grundstücke stark reglementiert ist. Am östlichen Rand des Änderungsbereichs ist eine Erschließungsstraße geplant. Diese ist zwischenzeitlich hergestellt und östlich angrenzend bebaut (Straße 'Im Wiesengrund').

Festsetzungen der Grünordnung sind nicht getroffen, auch werden weder öffentliche noch private Grünflächen überplant.

Eine Bebauung der überplanten Grundstücksflächen ist bisher nicht erfolgt.

7.1 Bewertung des Eingriffs

Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden keine Eingriffe in festgesetzte Grünflächen, Ausgleichsflächen oder bereits festgesetzte Pflanzgebote vorbereitet. Die zulässige Grundflächenzahl und damit die zulässige überbaubare Grundstücksfläche bleibt unverändert, durch die Änderung der Baugrenze und die Lockerung einiger weiterer Festsetzungen wird lediglich die bauliche Nutzung der betroffenen Grundstücke erleichtert.

Somit werden durch die Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter bzw. für den Menschen vorbereitet, die über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinaus gehen.

Eine weitergehende Untersuchung oder Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

7.2 Schutzgut Arten

Zusätzlich zu den o.g. Ausführungen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser ist als gesonderter Bestandteil den Unterlagen beigelegt. Diese artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, daß durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet oder vollzogen wird, sofern die erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Winterhalbjahr vorgenommen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stellen somit kein Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

7.3 Abwägung der Umweltbelange nach § 1a (6) Nr.7 BauGB

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zu treffen.

Der bisher gültige Bebauungsplan, der als Grundlage für die Bewertung der Eingriffserheblichkeit heranzuziehen ist, setzt Wohngebietsflächen und eine Erschließungsstraße fest, grünordnerische Festsetzungen sind nicht enthalten, ebenso sind keine öffentlichen oder privaten Grünflächen betroffen.

Die überschlägige Überprüfung für die einzelnen zu berücksichtigenden Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, für die zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen wären. Auch sind artenschutzrechtliche Belange nicht tangiert.

8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke mit Frischwasser erfolgt wie die Entsorgung des Schmutzwassers über die vorhandenen Leitungen in der Straße Wiesenweg und Im Wiesengrund. Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes kann nur im Mischsystem über o.g. Straßen entwässert werden. Der Kanal wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Das nicht belastete Oberflächenwasser sollte auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens muss durch ein Gutachten im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden. Bei Undurchlässigkeit des Bodens darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

9 Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren werden vom Eigentümer getragen und über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

10 zugehörige Planfassungen

Abgrenzungsplan
Lageplan

M 1 : 2.000
M 1 : 500 (im Original)

11 Anhang

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als gesonderter Text

Aufgestellt:

Empfingen, den 17.09.2013

zuletzt geändert:

Empfingen, den 26.11.2013

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 24. Feb. 2014


Christoph Enderle, Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"AUCHTWEIDE I – 1. ÄNDERUNG"**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

in Loßburg

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: 17.09.2013

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

1 Anlass

Anlass für die vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung ist die geplante 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Auchtweide' in Loßburg. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

2.1 Rechtsgrundlagen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe vorbereitet, die auch zu Störungen oder Verlusten von FFH-Arten oder streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 BNatSchG oder deren Lebensstätten führen können. Bezüglich der streng geschützten Arten und Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie den europäischen Vogelarten (= planungsrelevante Arten) ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote, die nachfolgend für die im Gebiet zu erwartenden oder tatsächlich auftretenden Arten untersucht werden:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

→ *Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.*

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

→ *Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.*

Hinsichtlich der möglichen vorhabensbedingten Betroffenheit von planungsrelevanten Arten (= streng geschützte Arten, FFH-Arten nach Anhang IV sowie europäische Vogelarten) wurde das Plangebiet im Rahmen zweier Ortsbegehungen am 15. Mai 2013 und 25. Mai 2013 untersucht.



Panoramaansicht aus Osten von der Straße 'Im Wiesengrund' aus auf das Plangebiet

2.2 Gebietsbeschreibung:

Das rund 0,4 ha große Plangebiet umfasst eine sehr blüten- und artenarme Fettwiese mittlerer Standorte zwischen Straßenflächen im Süden mit anschließender Wohnbebauung und Wohnbauflächen mit Hausgärten im Westen auf einer Breite von 20 bis 35 m.

In der Fettwiese befinden sich einige meist ältere und hochstämmige Obstbäume die teilweise auch Baumhöhlen aufweisen.

Als weitere Gehölzstrukturen treten im äußersten Südwesten des Plangebiets einige straßennahe Strauchgruppen auf.

Teil des Plangebiets umfassen auch vorhandene Straßenflächen, die für den Artenschutz ohne Bedeutung sind.



Ansicht auf den südlichen Bereich des Plangebiets längs des Wiesenweges (Einmündungsbereich Straße 'Im Wiesengrund')

2.3 Artenschutzrechtliche Relevanz des Plangebiets

2.3.1 Vögel → nicht betroffen

Innerhalb des Plangebiets konnten im Rahmen der durchgeführten Gebietsbegehungen keine Brutvorkommen von Vogelarten festgestellt werden. Potentiell geeignete Habitate für Brutplätze treten im Gebiet an den älteren Obstbaumbeständen zwar auf, jedoch konnten hier aktuell keine Nester von Freibrütern oder in Baumhöhlen von Höhlenbrütern festgestellt werden.

Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann somit nachzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Insbesondere wenn die Baufeldräumung bzw. Entfernung der Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorgenommen wird.

Als Durchzügler, Überflüge und in den angrenzenden Bereiche kamen im Gebiet und des Umfeld häufigere Vogelarten des Siedlungsbereichs vor, wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Haussperling und Grünfink.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Störwirkungen für diese Vogelarten die zu einer Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten, sind durch die geplante Bebauung / Nutzung (durchgrüntes Wohngebiet) nicht zu erwarten. Die im Umfeld des Plangebiets oder als Überflüge / Durchzügler und Nahrungsgäste festgestellten Vogelarten sind verbreitete, nicht gefährdete und störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs und der Gärten.

2.3.2 Fledermäuse: →nicht betroffen

Aktuell konnten an den vorhandenen Obstbaumbestände keine Quartier von Fledermausarten festgestellt werden. Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung und Habitatstrukturen ist mit dem Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten im Gebiet nicht zu rechnen. Insbesondere kommt es vorhabensbedingt nicht zum Verlust von Wochenstuben und Sommer- oder Winterquartieren für Fledermausarten. Im Plangebiet selbst sind dafür keine geeigneten Strukturen / Habitate vorhanden.

Erhebliche negative Störwirkungen oder Verluste von Jagdhabitaten für potentiell im Gebiet jagende Fledermausarten sind aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets und den bestehenden Vorbelastungen (innerörtliche Lage, Straßenverkehr) ebenfalls nicht zu erwarten bzw. auszuschließen.

2.3.3 Säugetiere (ohne Fledermäuse): →nicht betroffen

National streng geschützte Arten und Anhang IV-Arten: Haselmaus, Wolf, Biber, Feldhamster, Wildkatze, Otter, Luchs und Braunbär.

Für die in Baden-Württemberg vorkommenden, streng geschützten Arten und FFH-Arten, die z.T. in begrenzten und bekannten Verbreitungsgebieten auftreten, kommen innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Lebensräume / Habitate vor. Das Vorkommen solcher Arten kann ausgeschlossen werden.

2.3.4 Reptilien: →nicht betroffen

National streng geschützte Arten und Anhang IV-Arten: Zauneidechse, Schlingnatter, Europäische Sumpfschildkröte, Westliche Smaragdeidechse, Mauereidechse, Ruineidechse, Aspiviper und Äskulapnatter.

Reptilienvorkommen konnten innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt werden. Geeignete Habitatstrukturen insbesondere für Zauneidechsen kommen in den von Fettwiesen geprägten Gebiet ebenfalls nicht vor. Das Vorkommen anderer planungsrelevanter Reptilienarten kann auch aufgrund der z.T. begrenzten und bekannten Verbreitungsgebiete sowie deren speziellen Habitatansprüche ausgeschlossen werden.

2.3.5 Amphibien: →nicht betroffen

National streng geschützte Arten und Anhang IV-Arten: Gelbbauchunke, Geburtshelferkröte, Kreuzkröte, Wechselkröte, Europäischer Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Alpensalamander und Nördlicher Kammmolch.

Im Gebiet und unmittelbar angrenzend treten keine geeigneten Habitate für Amphibien, wie Laichgewässer oder sonstige Oberflächengewässer auf. Eine Betroffenheit von Amphibien durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Amphibienarten konnten im Gebiet nicht festgestellt werden.

2.3.6 Wirbellose (Schmetterlinge, Libellen, Käfer, Heuschrecken, Spinnen, Weichtiere): →nicht betroffen

Aufgrund der Gebietsausprägung, der Habitatsansprüche und teilweise bekannten Verbreitungsgebiete ist das Vorkommen von streng geschützten oder im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Arten im Geltungsbereich des BBP's und angrenzend auszuschließen. Hinweise auf mögliche Vorkommen im Gebiet liegen nicht vor. Entsprechende Artenvorkommen konnten auch nicht festgestellt werden.

2.3.7 Farn- und Blütenpflanzen: →nicht betroffen

National streng geschützte Arten und Anhang IV-Arten: *Kriechender Sellerie, Einfache Mondraute, Dicke Trespe, Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz, Silberscharte, Liegendes Büchsenkraut, Sumpf-Glanzkraut, Bunte Schwertlilie, Kleefarn, Bodensee-Vergissmeinnicht, Biegsames Nixenkraut, Moor-Steinbrech, Sommer-Schraubenstendel, Europäischer Dünnfarn, Zarter Gauchheil, Purpur-Grasnelke, Mondraute, Moor-Binse, Gelber und Stauden-Lein, Kleine Teichrose, Karlsszepter, Moltebeere, Österreichische Schwarzwurzel, Bremis Wasserschlauch, Wilde Weinrebe.*

Als Pflanzenstandorte treten im Gebiet ausschließlich Fettwiesen und randlich im geringen Umfang nitrotytischen Säume auf. Hier ergaben sich keine Funde von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von streng geschützten Pflanzenarten, das Vorkommen solcher Arten kann im Plangebiet auch aufgrund der vorhandenen Nutzungen / Biotoptypen und der standörtlichen Gegebenheiten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ebenso ergaben sich keine Funde von von besonderes geschützten oder auf der Roten Liste stehenden Arten.

3 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzungen dass die erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Winterhalbjahr vorgenommen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet oder vollzogen wird.

Artenschutzrechtliche Belange stellen somit kein Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

Aufgestellt:

Empfingen, den 17.09.2013

Büro Grörner
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen