

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung der Gemeinde Loßburg
über den Bebauungsplan
„Bahnhofstraße III“
Loßburg**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert am 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147), hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 08.11.2016 den Bebauungsplan „Bahnhofstraße III“ in Loßburg als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 08.11.2016 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan in der Fassung vom 08.11.2016 im Maßstab 1:500
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 08.11.2016

Beigefügt sind die Begründung vom 08.11.2016, der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 08.11.2016, die Artenschutzrechtliche Prüfung vom 08.11.2016 und das Schallgutachten vom 11.01.2016.

**§ 3
Inkrafttreten**

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

Loßburg, den 09.11.2016


Christoph Enderle
Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Satzung der Gemeinde Loßburg

über den Bebauungsplan

„Bahnhofstraße III“

Loßburg

-Erlass von örtlichen Bauvorschriften-

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357), zuletzt geändert am 11. November 2014 (GBl. Nr. 20, S. 501) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 04. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert am 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147), hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 08.11.2016 zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße III“ in Loßburg örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 08.11.2016 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.11.2016.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75, Abs. 3 LBO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 09.11.2016



Christoph Enderle
Bürgermeister





Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Bahnhofstraße III“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN HINWEISE



INHALT

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1.	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	4
2.2.	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	4
2.3.	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	4
2.4.	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	4
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
4.	Flächen für Stellplätze und Garagen	5
5.	Öffentliche Grünflächen	5
6.	Private Grünflächen	5
7.	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	5
8.	Flächen für Nebenanlagen	5
9.	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	5
10.	Herstellen von Verkehrsflächen	5
11.	Verkehrsflächen	6
12.	Führung von Versorgungsleitungen	6
13.	Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen	6
14.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft	7
II.	Örtliche Bauvorschriften	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
1.1.	Dachform und Dachneigung	9
1.2.	Dachdeckung	9
1.3.	Dachaufbauten	9
1.4.	Außenwandgestaltung von Gebäuden	10
1.5.	Müllbehälterstandorte	10
1.6.	Auffüllen, Abgraben und Stützmauern	10
1.7.	Notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze	10
2.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen	11
2.1.	Gestaltung befestigter Flächen	11
2.2.	Einfriedungen	11
3.	Versorgungsleitungen	11
III.	Hinweise	12
IV.	Verzeichnis der Anlagen	13



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der aktuell gültigen Fassung.



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO, gem. Planeintrag Nutzungsschablone)

zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird folgende im Bebauungsplan eingetragenen maximalen Festsetzung bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) ist wie folgt festgesetzt.

- | | | |
|---|-----------|-------------------------------------|
| • für Gebäude mit einer Dachneigung von | 0° - 16° | GH _{max} = 7,50 m über EFH |
| • für Gebäude mit einer Dachneigung von | 17° - 30° | GH _{max} = 8,00 m über EFH |
| • für Gebäude mit einer Dachneigung | > 30° | GH _{max} = 8,50 m über EFH |

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut bzw. der höchste Punkt des Daches.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf maximal um 1,50 m mit haustechnischen Aufbauten wie z. B. Lüftung oder photovoltaischer und solarthermischer Nutzung überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,50 m von allen Traufkanten des Gebäudes zurückversetzt sind.

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) ist durch Eintragung im Lageplan in Meter über Normalnull (m ü. NN.) festgesetzt. Geringe Abweichungen (± 30 cm) sind zulässig.

Für den Bauplatz Nr. 18 wird die EFH im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.



3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind laut Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt. Ungeachtet dessen sind die Abstände nach LBO einzuhalten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs.1 und 4 BauNVO i.V. mit § 74 LBO)

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze für den ruhenden Verkehr nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Stellplätze, Garagen, Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 2,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.

5. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

6. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt.

Diese privaten Grünflächen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen sowie zu unterhalten (siehe Pkt. 13 M1).

7. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird pro Gebäude auf max. zwei Wohneinheiten festgesetzt.

8. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen müssen einen Abstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Ausgenommen ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Trafostation.

9. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs1 Nr.10 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind laut Planzeichnung zu begrünen.

10. Herstellen von Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung von Straßenkörpern erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke sind entlang den Grundstücken zu dulden. Straßenbeleuchtungskabel, Straßenlaternen, Masten und Schilder in diesen Bereichen sind in die erforderliche Duldung eingeschlossen.



11. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die an das Plangebiet angrenzende bereits bestehende Verkehrsfläche „Bahnhofstraße“ behält ihre Zweckbestimmung.

Für den Individualverkehr wird im Planungsgebiet eine asphaltierte Ringschließung mit einseitigem Gehweg festgesetzt.

12. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen o.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

13. Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

M1 private Grünfläche – Eingrünung zur bestehenden Bebauung

Die im zeichnerischen Teil mit M1 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausführung:

- Heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 2
- Pflanzqualität Sträucher 80-100, 2x verpflanzt ohne Ballen, möglichst gebietsheimisch

M2 private Grünfläche - Gestaltung der Vorgartenfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen ein 2,00 m breiter Grünstreifen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. An den gekennzeichneten Stellen ist ein einheimischer Laubbaum (Pflanzenliste 1) zu pflanzen. Der Standort der Bäume kann den Gegebenheiten angepasst werden. Zufahrten und Zugänge sind bis zu max. 8,00 m zulässig, wenn keine andere Zufahrt ohne Beeinträchtigung der Vorgartenfläche möglich ist.

Ausführung:

- Heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 1 und 2
- Pflanzqualität Bäume StU 14/16, 3x verpflanzt mit Ballen, Sträuchern 80-100, 2x verpflanzt ohne Ballen, möglichst gebietsheimisch
- Ansaat mit einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung für Wiesen

M3 privat - Flächenhaftes Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer hochstämmiger Laub- oder Obsthochstamm sowie 2 heimische Laubgehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen der Maßnahmen M1 und M2 können darauf angerechnet werden.

Ausführung:

- Heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 1 und 2
- Pflanzqualität Bäume StU 14/16, 3x verpflanzt mit Ballen, Sträucher 80-100, 2x verpflanzt ohne Ballen, möglichst gebietsheimisch



- Auf Grundstücken mit Maßnahmen M1 sind lediglich die Hochstämme zu pflanzen.
- Auf Grundstücken mit Maßnahmen M2 sind zusätzlich die Strauchpflanzungen notwendig.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M4 öffentliche Grünfläche - Begleitgrün entlang des Feldweges/Ortsrandeingrünung (CEF 1)

Entlang des Wirtschaftsweges ist zur Eingrünung in die Landschaft eine einreihige Baumallee aus heimischen Obsthochstämmen zu pflanzen und die Wiesenfläche als Streuobstwiese zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die Obstbäume sind mit einem „Dreibock“ zu sichern und mit einem Stammschutz zu versehen. Die Flächen sind als Wiesenflächen einzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

Die Flächen fungieren gleichzeitig als CEF-Maßnahmen und sind daher im Herbst/Winter 2016/ 2017 vor Baubeginn anzulegen. An den Bäumen, bzw. den noch verbliebenen Obsthochstämmen im Gebiet sind 25 Fledermaus- oder Vogelnistkästen anzubringen.

Ausführung:

- Heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 3
- Pflanzqualität Bäume StU 12/14, 2x verpflanzt mit Ballen
- Ansaat mit einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung für Wiesen (zur Entwicklung und Pflege der Wiese ist das FFH-Merkblatt zu beachten)
- Sicherung der Bäume mit einem „Dreibock“ und Wildverbisschutz
- Fledermauskästen möglichst in Form von Universalhöhlen, ansonsten ist eine Mischung unterschiedlicher Klein- und Großraumhöhlen zu wählen
- Vogelnistkästen für Höhlenbrüter und Kleinvögel mit Fluglochgrößen 26 mm und 32 mm Durchmesser

M5 öffentlich - Entsiegelung und Entwicklung von extensiver Wiesenfläche und Pflanzung von Hochstämmen

Die gekennzeichneten Fläche M 5 (ehemaligen Zufahrtsstraße) ist zu entsiegeln, tiefenzulockern und als Pflanzfläche ordnungsgemäß herzustellen. An den gekennzeichneten Stellen ist ein einheimischer Laubbaum (Pflanzenliste 1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der Bäume kann den Gegebenheiten angepasst werden. Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Ausführung:

- Heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 1
- Pflanzqualität Bäume StU 14/16, 3x verpflanzt mit Ballen, möglichst gebietsheimisch.
- Ansaat mit einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung für Wiesen

M6 privat - Bodenbefestigungen

Private Grundstückszufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.



Ausführung:

- Geeignet ist neben Schotterflächen und Rasengittersteinen auch die Nutzung versickerungsfähigen Pflasters.
- Die versiegelten Flächen sind auf das nötige Maß zu reduzieren.

M7 Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen (Insbesondere Vermeidung von Verdichtung, sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens).

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder sachgerecht auf den Baugrund aufzubringen.

M8 Regelung der Bauzeiten / Artenschutz

Um beim Bau das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach §44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Rodung der Gehölze nicht vom 01. März bis 30. September (Brutzeit der Vögel) vorzusehen. Abweichungen sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

M9 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung / Artenschutz

Aus Gründen des Insektenschutzes sind bei der Neuinstallation im Gebiet nur insektenfreundliche Leuchten (z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Nicht zulässig sind: Tonnendächer.

weitere Festsetzungen:

- Satteldächer sind auch einhäufig oder versetzt zulässig, der Versatz darf max. 1,5 m betragen.
- Für sonstige Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Dachform und Dachneigung freibleibend.
- Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und in Wandflächen zulässig.
- Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.2 Dachdeckung

Der Einbau von Dachflächenfenstern ist zulässig. Die Fläche der Dachfenster darf jedoch max. 15 % der Fläche der jeweiligen Dachseite betragen.

Hinweis:

Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen unzulässig.

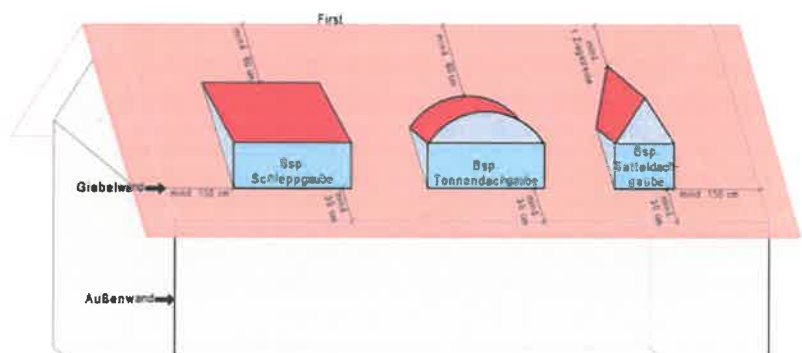
Metalldeckungsarten, wie Aluminium- bzw. Edelstahldächer sind auch unbeschichtet zulässig.

1.3 Dachaufbauten

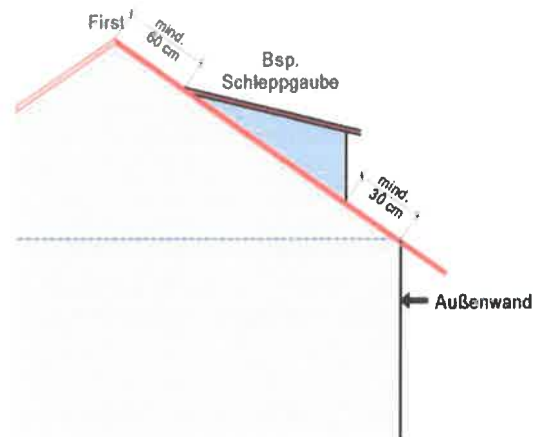
Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von mehr als 32° zulässig.

Dabei gilt:

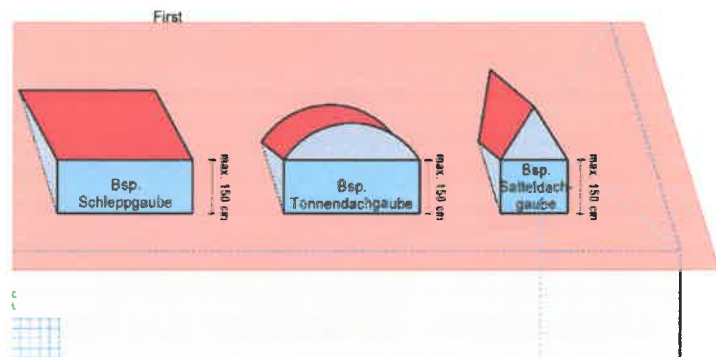
Der Abstand der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 0,60 m zum First, bei Satteldachgauben 1 Ziegelreihe, und mindestens 1,50 m zur Giebelwand betragen.



Für Dachaufbauten (Dachgauben) muss der Abstand von AK Außenwand bis VK Gaube mind. 30 cm betragen.



Die max. Höhe über Dachfläche (Ansichtshöhe im Traufbereich) ist bei allen Gauben auf max. 1,50 m begrenzt.



1.4 Außenwandgestaltung von Gebäuden

Größere Glasflächen sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Gefahrenquelle für wildlebende Vögel und Insekten werden.

1.5 Müllbehälterstandorte:

Standorte für Müllbehälter sind mit baulichen Anlagen (z. B. Wohngebäude, Garagen, Mauern) zu verbinden. Ihre Türen dürfen nicht in den Verkehrsraum aufschlagen.

1.6 Auffüllen, Abgraben und Stützmauern

Auffüllungen müssen niveaugleich mit den Erschließungsstraßen erfolgen. Seitliche Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,50 m sind zulässig.

Senkrechte Stützmauern sind bei Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand der Stützmauern von 0,50 m einzuhalten

1.7 Notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohneinheiten. Wohneinheiten unter 50 m² Wohnfläche benötigen mindestens 1 Stellplatz. Wohneinheiten über 50 m² Wohnfläche benötigen mindestens 2 Stellplätze.



2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

2.1. Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf den privaten Grundstücksflächen und Privatwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kiesbelag, Rasenpflaster, Grasweg, etc.) zu gestalten.

Die nicht überbauten, befestigten Nutzflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Garagenzufahrten, Hauszugänge und Terrassen zu beschränken. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material wie z. B. Schotterfläche, Rasenfugenpflaster, etc. auszuführen.

Alle nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2. Einfriedungen

Allgemein gilt:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Im gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

Entlang der Erschließungsstraßen sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Hinweis: Für Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zwischen den Nachbargrundstücken ist das Nachbarschaftsrechtsgesetz (NRG) zu beachten.

3. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Planungsbereich nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Gebäude.

Sämtliche Fernmelde- und Stromversorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Freileitungen sind unzulässig. Verteilerschränke sind auf privaten Grundstücken mit einem Abstand von 0,50 m von der Verkehrsfläche zu dulden.



III. Hinweise

Verwendung insektenfreundlicher Lampen / Artenschutz

Aus Gründen des Insektenschutzes sind bei der Neuinstallation oder dem Austausch der Außenbeleuchtung im Gebiet nur insektenfreundliche Leuchten (z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

Artenschutz

Aufgrund der Ortsrandlage und der umliegenden Biotopstrukturen wird das Anbringen von Fledermaus- und Vogelnistkästen auch auf den privaten Grundstücken an Gebäuden und Bäumen empfohlen.

Archäologische Denkmalpflege

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.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und andere zu befestigende Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss (z. B. Porenbetonpflaster, Rassegitter, Drän-Asphalt) zu versehen.

Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen

~~Detaillierte Angaben zu Pflanzarten, Gehölzen und Pflege sind dem Plan und Textteil des Grünordnungsplanes zu entnehmen.~~

Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen (Insbesondere Vermeidung von Verdichtung, sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens).

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder sachgerecht auf den Baugrund aufzubringen.

Löschwasserversorgung

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (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; für Unterflurhydranten gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 sind zu beachten.



Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Lärmschutz

Entsprechend des Schallgutachtens wird empfohlen, auf dem Bauplatz-Nr. 24 des Bebauungsplangebiets wegen der dann möglichen leichten nächtlichen Überschreitung der Orientierungswerte vorsorglich bei den Richtung Bahnlinie orientierten Schlafzimmerfenstern im Obergeschoss Schallschutzfenster einzubauen.

IV. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1 Pflanzenlisten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffer II.13 und II.14



Auftraggeber

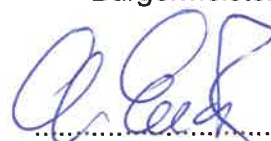


Gemeinde Loßburg
vertreten durch Herrn Bürgermeister Enderle
Hauptstr. 50
72290 Loßburg

Satzungsbeschluss:
Loßburg, den 8.11.2016


(Christoph Enderle)
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Loßburg, den 09. Nov. 2016


(Christoph Enderle)
Bürgermeister

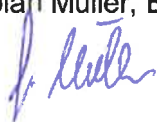
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) wird hiermit ausgefertigt.

Auftragnehmer:



PURE PLANNING GMBH
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.
Tel. 07454 – 980834-0
www.pureplanning.de

Fachbereich Bauleitplanung
Vera Baumbusch-Ober, Dipl.-Ing. Stadtplanerin RBM
Fabian Müller, Bachelor of Engineering





Anlage 1 zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil)

Nachfolgende Pflanzenlisten stellen eine Auswahl an zu pflanzenden Gehölzen dar.

Die Liste der Gehölze orientiert sich im Wesentlichen an der Liste „Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg“ (LFU 2002) sowie der „Gehölzliste der gebräuchlichsten standortheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Freudenstadt“ (LRA Freudenstadt, „Untere Naturschutzbehörde“ und stellt für die unterschiedlichen Standorte die geeigneten Pflanzen zusammen. Auf Sorten wird bewusst verzichtet. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Die regionaltypischen Obsthochstämme sind der Auswahl aus dem Merkblatt „Tipps für den erfolgreichen Streuobstanbau“ des LRA Freudenstadt entnommen.

Pflanzenliste 1 Hochstämme - Gebietsheimische Bäume I und II Ordnung Mindestpflanzgröße 3xv mB, STU 14/16

Botanischer Name	Deutscher Name	Ordnung
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	I
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	I
<i>Betula pendula</i>	Birke	II
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	II
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	II
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	I
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	I
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne	II
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	I
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	II
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	II

Pflanzenliste 2 Sträucher - Gebietsheimische, standortgerechte Gehölze Mindestpflanzgröße 2xv OB, 60-100

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball



Pflanzenliste 3 Obstbäume - Standortgerechte, heimische Obsthochstämme
Mindestpflanzgröße Hochstamm StU 2xv mB, 12-14

Folgende robusten Obstsorten werden zur Pflanzung empfohlen (Auswahl in Anlehnung an das Merkblatt „Tipps für den erfolgreichen Streuobstanbau“ des LRA Freudenstadt):

	Sorte
Äpfel	Brettacher Jakob Fischer Krügers Dickstiel Jakob Lebel Boskop Topaz Rote Sternrenette
Birnen	Schweizer Wasserbirne Conference Alexander Lukas
Steinobst	Dt. Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge Hanita Schneiders Späte Knorpel
Wildsorten	Holzbirne (<i>Pyrus communis</i>) Speierling (<i>Malus pumila</i>)

Grundlage: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße III“



PURE PLANNING GMBH
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.
Tel. 07454 – 980834-0
www.pureplanning.de

Fachbereich Landschaftsplanung-Naturschutz-Grünplanung
Dipl.-Ing. (FH) Ursula Krohn (BDLA)



Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Bahnhofstraße III“

BEGRÜNDUNG



INHALT

1.	Einleitung	3
2.	Allgemeine Begründung.....	3
2.1.	Planerfordernis	3
2.2.	Planungsziel	3
2.3.	Anlass der Planaufstellung.....	3
2.4.	Abgrenzung des Plangebietes	4
2.5.	Geltungsbereich.....	4
2.6.	Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	5
2.7.	Örtliche Gegebenheiten	5
3.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	6
3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3.	Bauweise	6
3.4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.5.	Flächen für Stellplätze und Garagen	7
3.6.	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	7
3.7.	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.....	7
3.8.	Öffentliche Grünflächen	7
3.9.	Private Grünflächen	7
3.10.	Verkehrsflächen	7
3.11.	Flächen für Nebenanlagen	8
3.12.	Ver- und Entsorgung	8
3.13.	Pflanzfestsetzungen.....	8
4.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	9
4.1.	Dachgestaltung	9
4.2.	Dacheindeckung	9
4.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen	9
4.4.	Gestaltung befestigter Flächen	9
4.5.	Einfriedungen.....	9
5.	Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung.....	9
6.	Fachgutachterliche Untersuchungen	10
6.1.	Lärm	10
7.	Verfahren	12
8.	Rechtsgrundlagen	12



1. Einleitung

Loßburg ist eine Gemeinde im Landkreis Freudenstadt mit rund 7.800 Einwohnern und liegt im nördlichen Schwarzwald.

Die Gemeinde Loßburg verzeichnet seit Jahren eine stabil positive Einwohnerentwicklung. Die Gründe für die Bevölkerungsentwicklung liegen in der Erschließung von modernen, differenzierten und bedarfsorientierten Wohnquartieren sowie der guten ökonomischen Entwicklung mit zukunftsfähigen Arbeitsstätten.

Um diese soziodemografische Entwicklung nachhaltig sowie positiv zu steuern, muss das Wohnraumangebot in der Gemeinde Loßburg bedarfsorientiert ausgerichtet sein. Daher ist auf Dauer die Versorgung der Bürger mit differenziertem und bedarfsorientiertem Wohnraum in einem ansprechenden Wohnumfeld, mit optimaler Infrastrukturausstattung sowie hochwertigen Naherholungs- und Landschaftsräumen bei geringem Ressourcenverbrauch sicherzustellen.

Durch die Nachfrage nach differenziertem und bedarfsorientiertem Bauland realisiert die Gemeinde Loßburg auf innerörtlichem Baulandpotenzial im Sinne Innen- vor Außenentwicklung Wohnbauflächen, die den heutigen Ansprüchen an qualifiziertes Bauland gerecht werden.

2. Allgemeine Begründung

2.1. Planerfordernis

Mit dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße III“ sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung mit einer hochwertigen Einzelhausbebauung geschaffen werden. Die Entwicklung von innerörtlichen Wohnbauflächen für die Einfamilienhausbebauung stabilisiert die bestehende städtebauliche Struktur sowie Infrastruktur und wirkt einer Zersiedelung durch Ausweisung von Bauland „Auf der grünen Wiese“ entgegen.

2.2. Planungsziel

Prioritäres Ziel des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße III“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der innerörtlichen Potentialfläche, eine qualitativ hochwertige Einfamilienhausbebauung zu schaffen.

2.3. Anlass der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Bahnhofstraße III“ soll für den unbeplanten innerörtlichen Bereich Baurecht geschaffen werden.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist primär die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie die Erschließung mit einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Loßburg die innerörtliche Baulandnachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine innerstädtische Lage aus und wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten für ein Wohngebiet als geeignet bewertet.

2.4. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf einer innerörtlichen Baulandpotentialfläche und grenzt direkt an die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Bahnhofstraße“ an.



Abb.: Plangebiet „Bahnhofstraße III“ - google earth pro

2.5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Bandierung dargestellt und wird im seinem Kern begrenzt:

- im Süden wird das Plangebiet durch die bestehende Verkehrsfläche „Bahnhofstraße“,
- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg und Grünland,
- im Osten durch das bestehende Mischgebiet und
- im Westen grenzt das Plangebiet an eine private Wiesenfläche an



2.6. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

2.6.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.6.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet „Bahnhofstraße III“ bestehen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße III“ wird Baurecht für Wohnbebauung geschaffen.

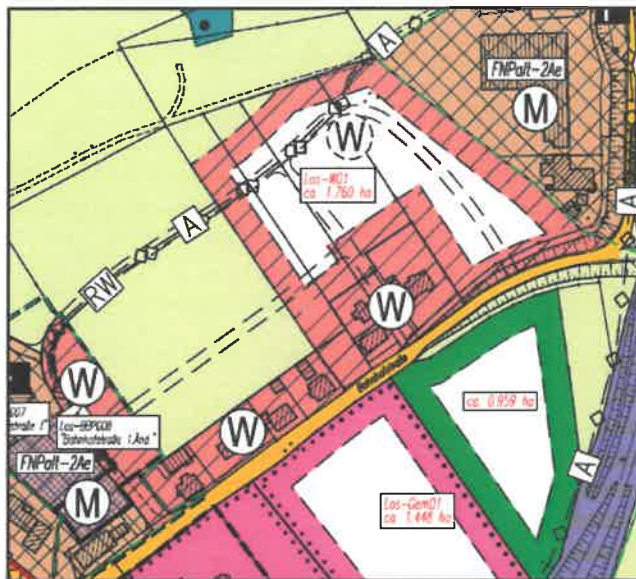


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg, 2014

2.7. Örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Loßburg verzeichnet einen ländlichen Charakter mit einer überwiegend aufgelockerten Baustruktur, die in Richtung Ortskern kompakter wird. Der ländliche Charakter wird durch weitläufige Wiesen- und Ackerflächen gekennzeichnet. Die aufgelockerte Baustruktur ist in die naturräumliche Ausstattung eingebettet und bildet ein harmonisch-kompaktes Erscheinungsbild. Loßburg ist darüber hinaus verkehrstechnisch gut für den Individualverkehr erschlossen und mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

Als familienfreundliche Gemeinde verfügt Loßburg über eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sowie über Kindergärten. Die Daseinsvorsorge ist durch private und öffentliche Dienstleister gesichert.

Das Plangebiet befindet sich an der „Bahnhofstraße“ und verzeichnet eine zentrale Lage. In fußläufiger Nähe befinden sich der Bahnhof, der Busbahnhof, die Loßburger Ortsmitte sowie der zukünftige zentrale Kindergarten. Aufgrund dieser kompakten Struktur kann das zu beplanende Gebiet eine Durchmischung der Bewohnerstruktur erzielen und das Image als familienfreundliche Gemeinde verstärken.

Auf dem zu beplanenden Gebiet selbst befinden sich heute Grünland und Streuobstwiese. Angrenzend an das Plangebiet verzeichnet es eine aufgelockerte Baustruktur mit Einzelhausbebauung.



Abb.: dörflicher Gebietscharakter



Abb.: Plangebiet „Bahnhofstraße III“

3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Teil der Begründung ist auch die Abwägungstabelle zum Satzungsbeschluss (Anlage 4)

3.1. Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt und dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der genannten Planungsziele. Planerische Konzeption ist es, mit dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße III“ ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet bereitzustellen. Um dem Wohngebiet auf der Wohnbaufläche die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen erheblich störende Nutzungen ausgeschlossen werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

GRZ

Die GRZ wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt und entspricht der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

GFZ

Die GFZ wird im Allgemeinen Wohngebiet mit max. 0,8 festgesetzt und bleibt unter der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Dies lässt sich städtebaulich begründen, indem die umliegende Wohnbebauung ebenfalls zwei bis drei Vollgeschosse verzeichnet. Dadurch bildet das geplante Wohngebiet eine Einheit mit der vorhandenen Bebauung und fügt sich in die bestehende Bebauung gut ein.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen werden durch die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe sowie der max. Firsthöhe festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. Befreit von der EFH ist der Bauplatz Nr. 18, da durch das Gefälle je nach Bauvorhaben verschiedene Bezugshöhen möglich sind. Die EFH wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

3.3. Bauweise

Im Hinblick auf die angestrebte Wohnqualität sowie auf das Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine aufgelockerte, einheitliche und gegliederte Baustruktur zu erzielen, wird im gesamten Planungsgebiet eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch fügt sich das Planungsgebiet in die vorhandene Bebauung ein und greift den städtebaulichen Charakter der Umgebung auf.



3.5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Planungsgebiet wird sich das Parkraumangebot überwiegend auf die überbaubaren Grundstücksflächen konzentrieren. Städtebaulich lässt sich dies damit begründen, dass ein großflächiger Parkraum, in Form eines Parkplatzes, die Attraktivität des Gebietes mindern würde.

3.6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird im Bebauungsplan „Bahnhofstraße III“ auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Somit werden die Wohnflächen für diesen aufgelockerten Gebietscharakter optimal aufgeteilt.

3.7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Art der Bebauung freizuhalten, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen.

3.8. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün befinden sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Dies lässt sich städtebaulich begründen, indem Maßnahmen zur Verkehrssicherheit getroffen werden.

3.9. Private Grünflächen

Private Grünflächen befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes sowie innerhalb der Ringerschließung. Die privaten Grünflächen im östlichen Bereich erzielen eine optische Abgrenzung zum bestehenden Gewerbegebiet und erhöhen eine Durchgrünung des Plangebietes. Als zusätzlicher Effekt erhöhen die privaten Grünflächen die Frischluftproduktion und verbessern das Lokalklima.

Die privaten Grünflächen entlang der Ringerschließung verbessern die optische Gestaltung des Gebietes. Sie erzielen als Vorgartenfläche eine durchgängige Gestaltung der Grenzbereiche zwischen privater und öffentlicher Fläche und erhöhen den Grünanteil im Plangebiet. Als zusätzlicher Effekt erhöhen auch diese privaten Grünflächen die Frischluftproduktion und verbessern das Lokalklima.

3.10. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über zwei Knoten an die Bahnhofstraße erschlossen. Aufgrund des Platzmangels zwischen Privatgrundstück und Böschung ist eine zweite Erschließung des Gebiets (Lilienstraße) trotz des größeren Eingriffs in das natürliche Gelände aus verkehrlicher Sicht empfehlenswert.

Die Möglichkeit, die Lilienstraße und Nelkenstraße langfristig zu verlängern, soll planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen als Straßenverkehrsfläche gehen daher bis an die westliche Grenze des Geltungsbereichs, obwohl bei der baulichen Umsetzung der Erschließung hier vorläufig ein Abstand zu Flurstück 500/1 eingehalten wird. Denn dieses Flurstück befindet sich heute noch im Außenbereich, könnte aber je nach Planungserfordernis in einem weiteren Bebauungsplanverfahren entwickelt werden.

Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist im Planungsgebiet durch die bestehende Infrastruktur gesichert und soll so in ihrer Funktion belassen werden.



Das Plangebiet ist über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Bahnhofstraße“ erschlossen. Die innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine Ringerschließung mit einseitigem Fußweg, um alle Grundstücke für den Individualverkehr sowie für Fußgänger optimal zu erschließen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Fußweg, der an den privaten Wirtschaftsweg angeschlossen wird, der eine fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen und privaten Dienstleister in der näheren Umgebung gewährleistet.

3.11. Flächen für Nebenanlagen

Die Nebenanlagen müssen sich nach § 14 BauNVO der Hauptnutzung unterordnen. Der 2 m-Abstand soll gewährleisten, dass das Straßenbild optisch nicht allzu sehr durch Nebenanlagen wie Mülleimerstandorte, Wärmepumpen, Schuppen gestört wird.

Bei der Trafostation wird eine Ausnahme gewährt, weil hier einige technische Erfordernisse (Topografie, Leitungsführung,...) auf engem Raum koordiniert werden müssen.

3.12. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch ein Trennsystem an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angebunden. Das Regenwasser wird innerhalb des Gebiets im Trennsystem geführt und außerhalb in einem Graben zum Retentionsbecken im Gewann Grund in den Fischbach abgeleitet.

3.13. Pflanzfestsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Mit den Festsetzungen soll insbesondere eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Die Anpflanzung von Bäumen soll neuen Lebensraum für Flora und Fauna schaffen sowie neue Biotopvernetzungen erzielen, da Bestandsvegetation und Biotopstrukturen durch die Planung weichen müssen. Darüber hinaus wird das Kleinklima verbessert sowie die Frischluftproduktion im Planungsgebiet erhöht.

Zwischen geplanter Wohnbebauung und bestehendem Gewerbegebiet wird durch ein Pflanzgebot eine optische Abgrenzung erzielt. All diese Maßnahmen wirken sich sowohl im Hinblick auf die ökologischen Funktionen als auch hinsichtlich des Gemeindebildes positiv aus.

4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) beschränken sich auf ein Mindestmaß an Vorschriften, um dem Interesse von Bauwilligen zeitgenössischer Architektur Rechnung zu tragen, und einen größeren städtebaulichen Rahmen für eine individuelle ausgerichtete Bebauung einzuräumen.

4.1. Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in Maßstab und Ausführung städtebaulich abgestimmt sein und einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen.

4.2. Dacheindeckung

Solarzellen und Sonnenkollektoren dürfen auf Dächern aus Gründen des Ortsbildes nur parallel zur Neigungsrichtung angebracht und nicht aufgeständert werden. Die Struktur der festgesetzten Dachformen soll durch die Festsetzung beibehalten werden.

4.3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, um eine Durchgrünung des Wohngebietes zu erzielen, sowie das Versickern von Regenwasser zu ermöglichen. Städtebaulich lässt sich dies begründen, dass das Regenwasser direkt in den Erdboden versickern kann, was die Grundwasserneubildung nicht stört und möglichst wenig Eingriffe in den Wasserhaushalt bringt.

4.4. Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, um eine Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten.

4.5. Einfriedungen

Um eine Abgrenzung zum öffentlichen Bereich sowie zum privaten Nachbargrundstück zu erzielen, dürfen Einfriedungen in Form von Zäunen und Hecken geschaffen werden. Allerdings sollte der Blickkontakt noch möglich sein. Durch die Beschränkung der Höhe der Zäune und Hecken zu den Erschließungsstraßen auf 1,50 m kann ein Erwachsener noch darüber sehen. Ein komplettes „Einmauern“ ist aus sozialen Gründen und wegen des Ortsbildes nicht gewünscht.

4.6. Stellplatzverpflichtung

Um den öffentlichen Straßenraum durch parkierende KFZ zu entlasten wird die Stellplatzverpflichtung nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf zwei Stellplätze ab 50 m² Wohnraum erhöht.

5. Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung

Die vorläufige Fassung des Umweltberichtes mit integrierten Grünordnungsplan, als Teil der Begründung liegt den Planungsunterlagen unter Anlage 3a bei sowie die artenschutzrechtliche Prüfung unter Anlage 3b.

6. Fachgutachterliche Untersuchungen

6.1. Lärm

Eine Einschränkung der Nutzung des geplanten Wohngebiets aufgrund der angrenzenden Bahnanlage ist nicht gegeben.

Aus dem in Anlage 3c beigefügten „Schallgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan „Bahnhofstraße III in Loßburg“ geht hervor, dass Immissionsschutzmaßnahmen im Plangebiet gegenüber der unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse momentan nicht erforderlich sind.

Gemessen wurden sechs Gegebenheiten: Die Lautstärke im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss je tags und nachts.

Als Ergebnis zeigt sich, dass im Nahbereich der Trasse die Orientierungswerte der DIN 18005/1 „Schallschutz im Städtebau“ im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm, sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Für den Lärm gelten die Orientierungswerte:

tags (06-22 Uhr): 55 dB(A)
nachts (22-06 Uhr): 45 dB(A)

Für die Schutzkategorie in allgemeinen Wohngebieten gelten folgende Immissionsgrenzwerte gemäß § 2 Verkehrslärmschutzverordnung.

tags (06-22 Uhr): 59 dB(A)
nachts (22-06 Uhr): 49 dB(A)

Die Prognose auf Grundlage der Bahndaten für das Jahr 2025 geht von einer Elektrifizierung und einem leicht steigenden Zugaufkommen aus. Daher wird empfohlen, auf dem Bauplatz-Nr. 23 des Bebauungsplangebietes wegen der dann möglichen leichten nächtlichen Überschreitung der Orientierungswerte vorsorglich bei den Richtung Bahnlinie orientierten Schlafzimmerfenstern im Obergeschoss Schallschutzfenster einzubauen.

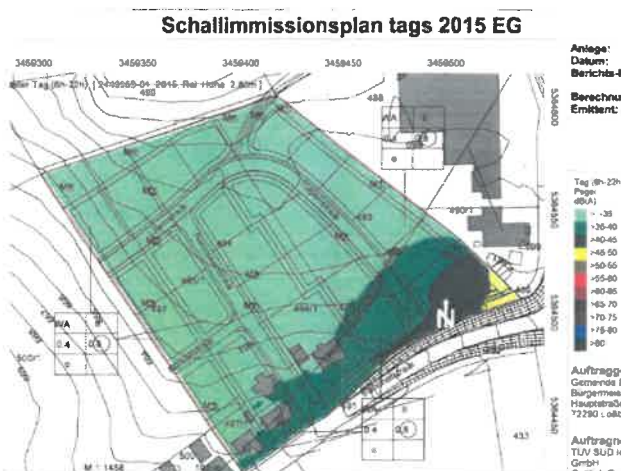


Abb.: Lärmpegel im Plangebiet, TAGS - EG
Lärmgutachten: TÜV SÜD Industrie Service GmbH

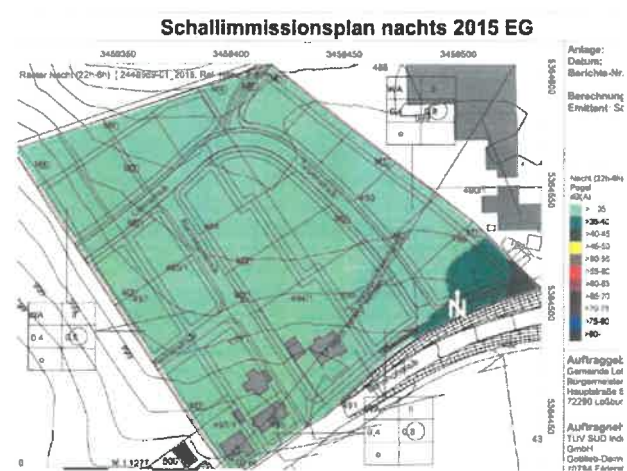


Abb.: Lärmpegel im Plangebiet, NACHTS - EG
Lärmgutachten: TÜV SÜD Industrie Service GmbH

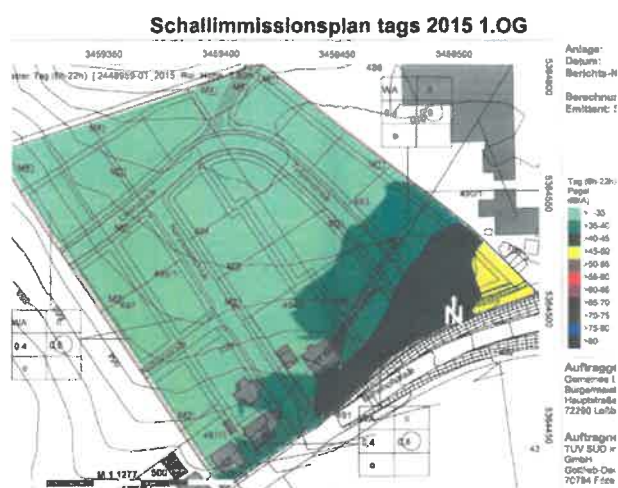


Abb.: Lärmpegel im Plangebiet, TAGS – 1.OG
Lärmgutachten: TÜV SÜD Industrie Service GmbH



Abb.: Lärmpegel im Plangebiet, NACHTS – 1.OG
Lärmgutachten: TÜV SÜD Industrie Service GmbH

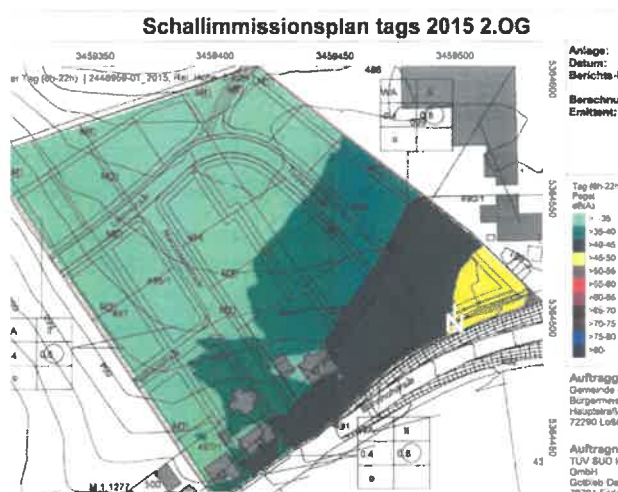


Abb.: Lärmpegel im Plangebiet, TAGS – 2.OG
Lärmgutachten: TÜV SÜD Industrie Service GmbH



Abb.: Lärmpegel im Plangebiet, NACHTS – 2.OG
Lärmgutachten: TÜV SÜD Industrie Service GmbH



7. Verfahren

Datum	
30.06.2015	Aufstellungsbeschluss
30.06.2015	Billigung des Vorentwurfs
30.06.2015	Beschluss über frühzeitige Offenlage und frühzeitige Unterrichtung der TöB
10.07.2015	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage
20.07.2015 bis 20.08.2015	Zeitraum der Offenlage
14.07.2015	Brief an die TöB und sonstiger Träger öffentlicher Belange
20.08.2015	Fristende für die TöB und sonstiger Träger öffentlicher Belange
26.07.2016	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
19.08.2016	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
29.08.2016 bis 29.09.2016	Zeitraum der öffentlichen Auslegung
08.08.2016	Brief an die TöB und sonstiger Träger öffentlicher Belange
29.09.2016	Fristende für die TöB und sonstiger Träger öffentlicher Belange
08.11.2016	Satzungsbeschluss geplant
	Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkrafttreten

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der aktuell gültigen Fassung.



Auftraggeber



Gemeinde Loßburg
vertreten durch Herrn Bürgermeister Enderle
Hauptstr. 50
72290 Loßburg

Satzungsbeschluss:
Loßburg, den 8.11.2016

Ausgefertigt: 09. Nov. 2016
Loßburg, den


.....
(Christoph Enderle)
Bürgermeister


.....
(Christoph Enderle)
Bürgermeister


Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) wird hiermit ausgefertigt.

Auftragnehmer:



PURE PLANNING GMBH
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.
Tel. 07454 – 980834-0
www.pureplanning.de

Fachbereich Bauleitplanung
Vera Baumbusch-Ober, Dipl.-Ing. Stadtplanerin RBM
Fabian Müller, Bachelor of Engineering

