

SATZUNG

über die
3.Änderung
des Bebauungsplans
"Egart Teil I"

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Gemeinde Loßburg, Landkreis Freudenstadt

Aufgrund von §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d. Fassung 23.09.2004 (BGBl. I S.2414 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am **19.06.2012** die **3. Änderung des Bebauungsplans "Egart Teil I"** im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Ingenieurteam Oberer Neckar vom 19.06.2012 (Anlage1) maßgebend.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

- Planzeichnung (Anlage 1) vom 19.06.2012

und dem Textteil

- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 11.06.2012

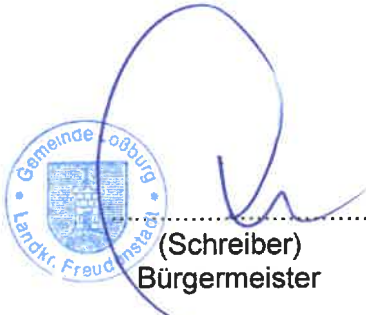
Beigefügt ist:

- die Begründung vom 11.06.2012

§ 3 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (nach § 10 Abs. 3 BauGB).

Loßburg, den **21. Juni 2012**


(Schreiber)
Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Anlage 4

BEBAUUNGSPLAN

"Egart Teil I, 3.Änderung"
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in dieser Bebauungsplanänderung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

2. Maß der baulichen Nutzung (§16 – 21 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

5. Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

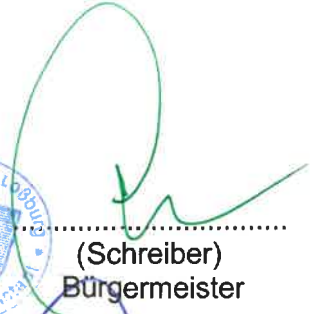
Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Egart Teil I" bleiben bestehen.

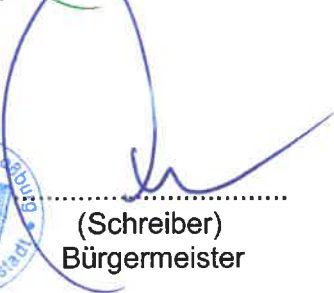


Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Aufstellungsbeschluss:
Loßburg, den 17.04.2012

Ausgefertigt,
Loßburg, den 21.06.2012


(Schreiber)
Bürgermeister


(Schreiber)
Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Anlage 5

BEBAUUNGSPLAN

"Egart Teil I, 3.Änderung"
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Anlass der Planaufstellung
3. Umweltbericht
4. Rechtliche Grundlagen
5. Geltendes Planungsrecht

Begründung

zum Bebauungsplan "Egart Teil I, 3. Änderung"

1. Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung betrifft zwei Änderungsbereiche innerhalb des Bebauungsplans Egart Teil I. Sie sind in der Planzeichnung Anlage 1 je mit einer schwarz gestrichelten Linie dargestellt.

Die **3. Änderung** umfasst insgesamt 3.877 m² und betrifft folgende Flurstücke:

- Flst. Nr. 575/1, 592, 575/3, 576, und 577 (erster Änderungsbereich).
- Flst. Nr.9 und Teilstück von Flst. Nr.11 (zweiter Änderungsbereich).



Übersichtsplan BBP „Egart Teil I, 3. Änderung“; maßstabslos.

2. Anlass der Planaufstellung

• 1. Änderungsbereich (Anlage 2)

Ziel des Bebauungsplanes von 1970 war es u.a., die Entwicklung dieser Siedlung durch Sammelgaragenstandorte zu steuern.

Die schwierigen örtlichen Verhältnisse, eine relativ steile fußläufige Verbindung zwischen Garagenstandorten und Grundstücken, stellt gerade für ältere und gehbehinderte Menschen eine nicht zumutbare Situation dar. Deshalb werden auf den Baugrundstücken selbst, Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen.

Städtebaulich ist dies vertretbar, da die Baugrundstücke in offener Bauweise mit Einfamilienhäusern bebaut sind, der Gebietscharakter erhalten bleibt und die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl den Boden vor übermäßiger Versiegelung schützt.

Desweiteren wird festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z.B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen etc. und begrünt, herzustellen sind.

Für die verkehrliche Erschließung der Grundstücke wird der bestehende Fußweg (2,20m Breite) Flurstück Nr. 575/1 zu einem Zufahrtsweg mit einem Ausbauquerschnitt von 3,50m Breite ausgebaut.

Desweiteren sind bisher nur folgende Nebenanlagen i.S. von §14 Abs.1 BauNVO zulässig:
„Wäschespinnen, Teppichklopfstangen, Müllboxen und Anlagen für private Kinderspielplätze.“

Bei diesen sehr detaillierten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen hat sich in der langjährigen Praxis herausgestellt, dass vor dem Hintergrund der typischen Entwicklung eines Wohngebietes, die Einschränkungen von Seiten der Gemeinde nicht beabsichtigt sind.

In der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung wird somit festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S. von §14 Abs.1 BauNVO zulässig sind.

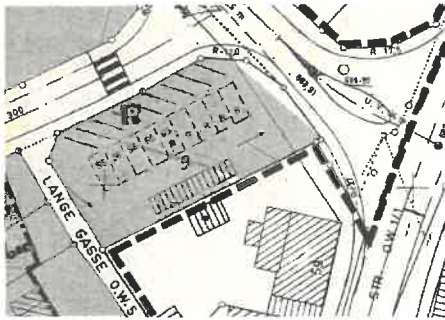
• 2. Änderungsbereich (Anlage 3):

Die Gemeinde Loßburg besitzt im Bereich Ecke Masselstraße / Gustav-Werner-Straße / Lange Gasse das Flurstück Nr.9, mit einer Fläche von 743 m². Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Grünanlage mit Abstellplatz für Wertstoff Container.



Fotos Flurstücks Nr.9, Loßburg.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Egart Teil I“ ist für dieses Flurstück die Nutzung als Parkplatz mit Garagenstandorte vorgesehen, was aber nie umgesetzt wurde.



Ausschnitt des rechtskräftigen BBP "Egart Teil I"

Die 3. Bebauungsplanänderung dient nun dazu, das brachliegende Flurstück Nr.9, das für den Bauhof nur Pflegeaufwand bedeutet, in ein Baugrundstück umzuwandeln. Die Festsetzungen für die geplante Wohnbebauung entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Einzelheiten sind der Planzeichnung und den Textteilen der 3.Änderung zu entnehmen.

Das Flurstück wurde zusätzlich von Fußgängern als Verbindung von der *langen Gasse* bis zum bestehenden Gehweg Ecke *Masselstraße / Gustav-Werner-Straße* im Sinne eines Trampelpfades genutzt.

Um hier eine funktionierende Fußgängerverbindung weiterhin zu gewährleisten wird im Zuge der Bebauungsplanänderung gleichzeitig der bereits im rechtskräftigen BBP geplante Gehweg weiter ausgebaut bis zum Anschluss an die *lange Gasse*.

Die bestehende Grünfläche zählt nicht als Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinne, vielmehr als Alternativplanung zur geplanten Nutzung als Parkplatz mit Garagenstandorte. Ein Ersatzanspruch ergibt sich durch die vorliegende Planung somit nicht.

Aus städtebaulicher Sicht stellt diese Umnutzung einen positiven Beitrag zur Innenverdichtung dar.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Egart Teil I" , gen 02.09.1970, und seiner 1.Änderung vom 06.07.1971 und seiner 2. Änderung vom 15.03.1973 bleiben bestehen.

3. Umweltbericht

Da die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs.3 BauGB nicht durchgeführt werden muss, entfällt auch die Anwendung folgender Vorschriften:

- Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB,
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring) gem. § 4 c BauGB.

Durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes „Egart Teil I“ werden die Umweltschutzgüter nicht beeinträchtigt.

4. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011.

5. Geltendes Planungsrecht

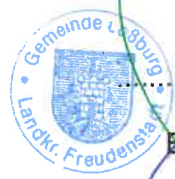
Für das Gebiet "Egart Teil I" in der Gemeinde Loßburg liegt ein seit dem 02.09.1970 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der die Entwicklung der Wohnbebauung dort planerisch erfasst. Eine 1. Änderung erfuhr der BBP am 06.07.1971 und eine 2. Änderung am 15.03.1973.



Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Aufstellungsbeschluss:
Loßburg, den 17.04.2012

Anerkannt,
Loßburg, den 21.06.2012


.....
(Schreiber)
Bürgermeister


.....
(Schreiber)
Bürgermeister