

**Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung**

**über den Bebauungsplan**

**„Freudenstädter Straße 57/59“**

**in Loßburg**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert am 15.12.2015 (GBl. S. 1147), hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 22.03.2016 den Bebauungsplan „Freudenstädter Straße 57/59“ in Loßburg als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 19.05.2015 maßgebend.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Freudenstädter Straße 57/59“ in Loßburg besteht aus:

1. dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.05.2015 im Maßstab 1 : 250
2. dem Lageplan in der Fassung vom 19.05.2015 im Maßstab 1 : 250
3. den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.05.2015

Beigefügt ist die Begründung vom 19.05.2015 sowie die artenschutzrechtliche Prüfung vom 19.05.2015.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

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

Ausgefertigt:  
Loßburg, den 24.03.2016

Christoph Enderle, Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung**

**über den Bebauungsplan**

**„Freudenstädter Straße 57/59“**

**in Loßburg**

**- Erlass von örtlichen Bauvorschriften -**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 357), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. Nr. 20, S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 04.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698) zuletzt geändert am 15.12.2015 (GBl. S. 1147), hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 22.03.2016 zum Bebauungsplan „Freudenstädter Straße 57/59“ in Loßburg folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan zum Bebauungsplan „Freudenstädter Straße 57/59“ vom 19.05.2015 maßgebend.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.05.2015.

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 4**

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 und 7 LBO, i.V. m. § 10 Abs. 3 BauGB)

Ausgefertigt:  
Loßburg, den 24.03.2016

Christoph Enderle, Bürgermeister





Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

# SATZUNG

über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
“Freudenstädter Straße 57/59“  
im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

und

# SATZUNG

über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
“Freudenstädter Straße 57/59“  
im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



### **Satzungstext Bebauungsplan:**

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am **19.05.2015** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freudenstädter Straße 57/59", als Satzung beschlossen.

## **SATZUNG**

über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
**"Freudenstädter Straße 57/59"**  
im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
Gemeinde Loßburg

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Ingenieurteams Oberer Neckar vom 19.05.2015 maßgebend.

### **§ 2**

#### **Inhalt des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan (gefertigt vom Ingenieurteams Oberer Neckar, Sulz a. N.) besteht aus:

- |                                                           |     |            |
|-----------------------------------------------------------|-----|------------|
| • dem Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:250 (Anlage 1a) | vom | 19.05.2015 |
| • dem Bebauungsplan Planzeichnung M 1:250 (Anlage 1b)     | vom | 19.05.2015 |
| • den Textlichen Festsetzungen des Textteils (Anlage 2)   | vom | 19.05.2015 |

Beigefügt ist

- |                                             |     |            |
|---------------------------------------------|-----|------------|
| • die Begründung (Anlage 3a)                | vom | 19.05.2015 |
| • Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 3b) | vom | 19.05.2015 |
| • Offenlage (Anlage 4)                      | vom | 19.05.2015 |

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

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



## **Satzungstext örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010, i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Loßburg am **19.05.2015** in öffentlicher Sitzung folgende Satzung:

### **SATZUNG**

über die Örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### **“Freudenstädter Straße 57/59“**

im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Gemeinde Loßburg

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Ingenieurteams Oberer Neckar vom 19.05.2015 maßgebend. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 örtliche Bauvorschriften**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus:

- den Örtlichen Bauvorschriften des Textteils (Anlage 2) vom 19.05.2015

#### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

### **Hinweise:**

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung kann bei der Gemeinde Loßburg, im Rathaus im Rathaus, Hauptstraße 50, 72290 Loßburg, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann ist hierzu befugt und kann auch über seinen Inhalt Auskunft erlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs.4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

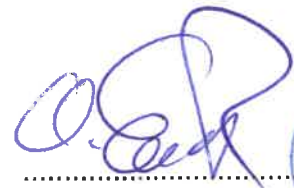
Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs.2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs.3Satz2 BauGB sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Loßburg geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Des weiteren ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften nach § 4 Abs.4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden ist. Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Loßburg geltend zu machen.



Ausgefertigt:

Loßburg, den 19.05.2015

  
(Christoph Enderle)  
Bürgermeister



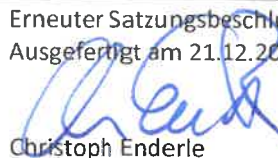
Die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurde am **10. Juli 2015**  
öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Freudenstädter Straße 57/59" ist somit seit dem **10. Juli 2015**  
rechtsverbindlich.

**07. Sep. 2015**  
Loßburg, den .....

  
  
(Christoph Enderle)  
Bürgermeister

Erneuter Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB am 22.03.2016  
Ausgefertigt am 21.12.2016

  
Christoph Enderle  
Bürgermeister



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## “Freudenstädter Straße 57/59“

der Innenentwicklung - gem. §13 a BauGB



Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

19.05.2015



### INHALT

Anlage 1a: VEP – Vorhaben und Erschließungsplan  
Planzeichnung- ENTWURF 1:250



Anlage 1b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Planzeichnung- ENTWURF 1:250



**Anlage 2: Textliche Festsetzungen**



Anlage 3a: Begründung



Anlage 3b: Artenschutzrechtliche Prüfung



Anlage 4: Abwägungs- und Beschlussvorlage  
( Anhörung/ Offenlage  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)



Anlage 5: Schallgutachten



## **I. Allgemein**

### **1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**

Für die Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freudenstädter Straße 57/59“ sind folgende Teile notwendig:

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage 1b) mit  
Textliche Festsetzungen (Anlage 2)

Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1a)

Teil III: Durchführungsvertrag (Anlage 6)

Die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit auch nach dem Vorhaben und Erschließungsplan.

## **II. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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), geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,73).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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.

## **III. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bäckerei, Café, Gastronomie, Verkauf und Schulungsraum“ festgesetzt, in dem folgende Nutzungen zulässig sind:

- Gastronomie mit Küchenbereich,
- Terrassennutzung für Café und Gastronomie,
- Bäckerei und Café mit einer Verkaufsfläche von max. 90 m<sup>2</sup> (auch von Non Food Artikel in kleinem Rahmen),
- Schulungsraum (auch für geschlossene Gesellschaften).

## 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Anlage 1b) bestimmt durch:

- Die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen = 815 m<sup>2</sup>.  
  
Für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (Garagen, und Stellplätze mit Ihren Zufahrten (Fahrgasse), Nebenanlagen) kann die maximal festgesetzte Grundfläche überschritten werden auf max. 1.820 m<sup>2</sup>.
- Die maximale Geschossfläche der baulichen Anlagen = 680 m<sup>2</sup>.
- Die maximale Anzahl an Vollgeschossen, hier II-geschossig.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>)  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist als maximale Traufhöhe in der Planzeichnung in müNN festgesetzt.  
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 in der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Anlage 1b) in müNN festgesetzt.  
Abweichungen bis +/- 0,50m sind zulässig.  
Endgültig festgelegt wird die EFH im Baugenehmigungsverfahren.

## 3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechen den Eintragungen in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1b) bestimmt.

Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Treppenhäuser und Fluchttreppen um bis zu 3 m überschritten werden dürfen.

Gesetzliche Grenzabstände sind zu beachten.

## 4. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Ver- und Entsorgungsanlagen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

## 5. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der Flächen, die gem. Ziff. 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit einem Leitungsrecht belegt sind.

## 6. **PKW - Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Anlage 1b) mit **St** ausgewiesenen Flächen zulässig.

**7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)**

Die in der Planzeichnung als private Grünfläche dargestellten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen.

**8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)**

- **PFF1 Einzelbäume:**  
Im Plangebiet sind zwei einheimische Hochstämme II oder III Ordnung der Pflanzenliste Ziffer VI zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Mindestpflanzgröße 3xv mit Ballen, Stammumfang 16/18.  
Die Standorte können auf dem Baugrundstück innerhalb der privaten Grünfläche, außer entlang der Freudenstädter Straße und der Flächen, die gem. Ziff. 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit einem Leitungsrecht belegt sind, frei gewählt werden.
- **PFF2 Einzelbäume:**  
Auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellten Pflanzstandorten sind einheimische Hochstämme II oder III Ordnung der Pflanzenliste Ziffer VI zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Mindestpflanzgröße 3xv mit Ballen, Stammumfang 16/18.  
Die Standorte können den örtlichen Gegebenheiten geringfügig angepasst werden.
- **Heimische standortgerechte Sträucher:**  
Auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellten Pflanzstandorten sind einheimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Ziffer VI Pflanzenliste). Mindestgröße Sträucher 80-100, 2x verpflanzt ohne Ballen.

**9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

Leitungsrechte:

Die hierfür ausgewiesenen Flächen LR (Anlage 1b) dienen der Unterhaltung und bei Bedarf der Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitung.

Auf der Fläche, die mit einem Leitungsrecht belegt ist dürfen keine baulichen Anlagen (Ausnahme Zufahrt und Stellplätze) errichtet werden. Gemäß Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans (Anlage 1b).

Ausnahme Zufahrt und Stellplätze:

Hier gilt, die Zugänglichkeit muss gewährleistet sein, dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit der Leitung nicht beeinträchtigt ist.

**10. Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

**Regelung der Bauzeiten**

Um beim Bau das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Räumung des Baufeldes und die Rodung von Gehölzen nicht vom 01. März bis 30. September (Brutzeit der Vögel, Schutz Fledermäuse) zulässig (§ 43 (2) BNatSchG) Abweichungen sind mit dem Landratsamt Freudenstadt abzustimmen.

## IV. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

### 1. Dachgestaltung

Als Dachform wird Flachdach festgesetzt.

Haustechnischen Aufbauten und aufgesetzte Oberlichter sind zulässig und dürfen die max. Gebäudehöhe um 1,50m überschreiten. Haustechnischen Aufbauten und aufgesetzte Oberlichter müssen mindesten um 1,50 m von allen Traufkanten des Gebäudes zurückversetzt werden. Je nach Räumlichkeit müssen Oberlichter nicht eingerückt werden.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig und dürfen die max. Gebäudehöhe um 1,50m überschreiten, sofern diese um mindestens 1,50 m von allen Traufkanten des Gebäudes zurückversetzt sind.

### 2. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind mit Streckmetall zu gestalten und mit großen Öffnungen mit Glas in Holzrahmen zu fassen.

Die vorherrschenden Materialien zur Fassadengestaltung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1a) beispielhaft dargestellt.

### 3. Werbeanlagen

Ein Werbepylon ist an dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort mit max. 2 m Breite und maximal 5m Höhe zulässig. Im unteren Bereich auf eine Höhe von 2 m ist der Pylon offen zu halten.

Ansonsten sind Werbeanlagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen einschließlich Ihrer Beleuchtungen sind so anzubringen, dass keine Blendwirkung für den Straßenverkehr entsteht.

### 4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind, außer zur Langen Gasse, nicht zulässig.

### 5. Müllbehälterstandorte

Müllbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren.

## V. HINWEISE

### • Verwendung insektenfreundlicher Lampen

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.

### • Wasserdurchlässige Bodenbeläge

Aus Gründen der Wasserrückhaltung sind die Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

### • 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).

### • Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes bei zufälligen Bodenfunden das Regierungspräsidium Karlsruhe Ref.26 - Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen ist. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref.26 vereinbart wird.

## VI. Pflanzenliste

Bäume II. und III Ordnung, Mindestpflanzgröße 3xv mB, STU 16/18

| Botanischer Name           | Deutscher Name           | Ordnung |
|----------------------------|--------------------------|---------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn                | II      |
| <i>Betula pendula</i>      | Hängebirke               | II      |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche                | II      |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffliger Weißdorn | III     |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingrifflicher Weißdorn  | III     |
| <i>Sorbus aria</i>         | Mehlbeere                | III     |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Vogelbeere               | III     |
| <i>Prunus serrulata</i>    | Zierkirsche              | II      |

Gebietsheimische, standortgerechte Sträucher,

| Botanischer Name           | Deutscher Name           |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Roter Hartriegel         |
| <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuss                |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingrifflicher Weißdorn  |
| <i>Euonymus europaeus</i>  | Pfaffenhütchen           |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Gemeiner Liguster        |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | Gemeine Heckenkirsche    |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe                  |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose                |
| <i>Rosa rubiginosa</i>     | Wein-Rose                |
| <i>Salix caprea</i>        | Salweide                 |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder       |
| <i>Sambucus racemosa</i>   | Roter Holunder           |
| <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball      |



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

Fachbereich Bauleitplanung  
M.Sc. (FH) Nadin Rückmann

erstellt am: 11.07.2014, geändert 14.01.2015  
Ingenieurteam Oberer Neckar

Satzungsbeschluss:  
Loßburg, den 19.05.2015

  
.....  
(Christoph Enderle)  
Bürgermeister



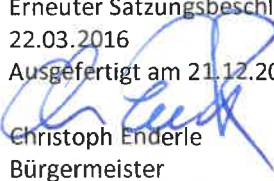
Ausgefertigt:  
Loßburg, den 02. Juli 2015

  
.....  
(Christoph Enderle)  
Bürgermeister



Erneuter Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB am  
22.03.2016

Ausgefertigt am 21.12.2016

  
Christoph Enderle  
Bürgermeister



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## “Freudenstädter Straße 57/59“

der Innenentwicklung - gem. §13 a BauGB



Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

19.05.2015



### INHALT

Anlage 1a: VEP – Vorhaben und Erschließungsplan  
Planzeichnung- ENTWURF 1:250



Anlage 1b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Planzeichnung- ENTWURF 1:250



Anlage 2: Textliche Festsetzungen



**Anlage 3a: Begründung**



Anlage 3b: Artenschutzrechtliche Prüfung



Anlage 4: Abwägungs- und Beschlussvorlage  
( Anhörung/ Offenlage  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)



Anlage 5: Schallgutachten



## Inhalt

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. Anlass der Aufgabenstellung .....                                            | 3  |
| 1. Projektbeschreibung .....                                                    | 3  |
| 2. Ziele und Zwecke der Planung.....                                            | 3  |
| 3. Städtebauliches Konzept .....                                                | 3  |
| 4. Nutzungskonzept.....                                                         | 3  |
| II. Rechtliche Vorgaben .....                                                   | 5  |
| 1. Rechtliche Vorgaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB ..... | 5  |
| 2. Rechtliche Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB.....       | 5  |
| 3. Verfahrensschritte.....                                                      | 6  |
| III. Das Plangebiet .....                                                       | 7  |
| 1. Abgrenzung des Plangebietes .....                                            | 7  |
| 2. Örtliche Gegebenheiten.....                                                  | 8  |
| 3. Nachbarschaft und Umfeld .....                                               | 9  |
| IV. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen.....                    | 10 |
| 1. Regionalplan.....                                                            | 10 |
| 2. Flächennutzungsplan.....                                                     | 10 |
| 3. Sanierungsgebiet.....                                                        | 12 |
| 4. Bebauungsplan.....                                                           | 13 |
| 5. Eigentumsverhältnisse.....                                                   | 13 |
| V. Planinhalt.....                                                              | 13 |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....                                       | 13 |
| 2. Erschließung.....                                                            | 14 |
| 3. Immissionsschutz .....                                                       | 15 |
| VI. Abwägung der Umweltbelange .....                                            | 16 |
| VII. Flächengliederung .....                                                    | 19 |

## **I. Anlass der Aufgabenstellung**

### **1. Projektbeschreibung**

Geplant ist auf einer ehemals bereits zum größten Teil bebauten innerörtlichen Fläche die Ansiedlung einer „Bäckerei mit Café im Innen- und Außenbereich des Gebäudes und Gastronomie einschließlich Verkauf und Schulungsraum“.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Ortsteil Rodt verfügt momentan im Sinne der Nahversorgung des Ortsteils Rodt lediglich über die bestehende Bäckerei des Vorhabenträgers in der Freudenstädter Straße. Die Parksituation ist durch die stark befahrene B294 kritisch. Dieser Standort wird bis zur Realisierung des Vorhabens von Seiten des Investors weiterbetrieben.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird eine Verbesserung der Nahversorgungsstruktur des Ortsteils Rodt in Loßburg angestrebt. Durch die zentrale Lage, die Möglichkeit der Außenbereichsnutzung, das vergrößerte Angebot und die verbesserte Parksituation wird das Vorhaben dazu beitragen einen Treffpunkt innerhalb des Ortsteiles zu schaffen.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient dazu, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens zu schaffen.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Im nördlichen Teil des Ortsteils Rodt soll als Ergänzung der im Ortskern Loßburg vorhandenen Infrastruktur eine Bäckerei mit Gastronomie und Café entstehen. Von unterschiedlichen Nutzungen (Wohngebiet, Mischgebiet, Schule, Gewerbe) umgeben, bietet der zentrale Standort unmittelbar an der Ortsdurchfahrt B 294( Freudenstädter Straße) zwischen Freudenstadt und Alpirsbach eine hohe Frequentierung.

Auffällig und zurückhaltend zugleich soll das Konzept in Loßburg sein. Mithilfe einer diagonalen Formensprache und der Zugabe von regionalen Baumaterialien wird dieser Zustand erreicht. Durch das Gestaltungskonzept, das moderne Architektur und heimische Materialien verbinden, entsteht ein der dörflichen Strukturen angepasstes Gebäude mit regionalem Charakter. Das Gestaltungskonzept bietet ein optisch ansprechendes Ensemble im Zentrum des Ortsteiles. Hinzu kommt, dass die Architektur den Besucher lenkt, so dass einzelne Zonen wie z.B. Terrassen zum Betrachten der Landschaft einladen.

### **4. Nutzungskonzept**

Das Nutzungskonzept sieht vor, das Gebäude für

- Gastronomie mit Küchenbereich,
- Bäckerei,
- Café,
- Verkauf (auch von Non Food Artikel in kleinem Rahmen)
- sowie Schulungsraum (auch für geschlossene Gesellschaften)

zu nutzen.

Ergänzt wird dieses Konzept durch die geplante Terrassennutzung für Café und Gastronomie. Geplant sind innen ca. 90-100 – Sitzplätze (davon ca. 30 im Schulungsraum) und außen ca. 80-100 Sitzplätze. Diesem ist ein kleiner Spielbereich zugeordnet.

Die notwendigen Nebenanlagen Müll- Geräte- und Winterlager sind den Gebäuden unmittelbar zugeordnet und möglichst erdabgedeckt gestaltet.

Die Eckpunkte des Nutzungskonzept sehen folgendes vor:

- Als mögliche Öffnungszeiten wird von Seiten des Investors 5.00 Uhr bis ca. 24.00 Uhr angestrebt.
- Die Anlieferung erfolgt über die Nord-Ostseite / Masselstraße. Dabei sind die geplanten Anlieferungszeiten ca. 30 Minuten vor Ladenöffnung.
- Als Lieferwaren gelten hauptsächlich Backwaren (verkaufsfertig): ca. 80 %, sowie Teiglinge zum Backen Vorort: ca. 20 %.
- Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet 40 PKW- Stellplätze geschaffen. Davon befinden sich 22 Stellplätze im südlichen Bereich die über eine Einbahnstraße von der Freudenstädter Straße aus angefahren werden.
- Um einen barrierefreien Zugang zum geplanten Obergeschoss zu ermöglichen sind 7 weitere Stellplätze entlang der Masselstraße geplant.
- An der nördlichen Grenze zur Gustav-Werner-Straße befinden sich dann noch 11 Stellplätze, die im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung, bezüglich der Nutzung (An-und Abfahrt) zeitlich beschränkt werden.
- Die verbleibende Fläche gliedert sich in private Grünflächen mit Baumpflanzungen und einem Bereich für einen Kinderspielplatz.
- Der Standort für eine Werbeanlage (Pylon Größe ca. B/H=2,0 x 5,0m) ist an der Freudenstädter Straße im Einfahrtsbereich des südlichen Parkplatzes vorgesehen. Im unteren Bereich ist der Werbepylon auf eine Höhe von 2 m offen zu halten. Es ist geplant die Werbeanlage zu hinterleuchten oder anzuleuchten.

## **II. Rechtliche Vorgaben**

### **1. Rechtliche Vorgaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB**

Der nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geregelte „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichnet und somit formal einem Bebauungsplan nach § 8 BauGB gleichgestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt hingegen den eigentlichen Plan dar, welcher das durchzuführende Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen enthält.

Eine wichtige Besonderheit ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages, in dem sich der Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zur Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz- oder teilweise verpflichtet.

Somit ferner ist anzumerken, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Gegensatz zum Bebauungsplan nach § 8 BauGB entschädigungslos aufgehoben werden kann, wenn das Vorhaben nicht innerhalb einer vereinbarten Frist durchgeführt wird.

### **2. Rechtliche Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche (im Sinne des § 19 (2) BauNVO (Nettobauland x Grundflächenzahl)) festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch werden keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Damit ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zulässig.

Eine Umweltprüfung und damit das Scoping ist nach den Maßgaben des § 13a (2) Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Eingriffe sind nach § 1a (3) Satz 5 BauGB nur ausgleichspflichtig, sofern sie rechtlich nicht bereits zulässig sind.

Desweiteren wird im beschleunigten Verfahren von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im Wesentlichen kann auf die Anwendungshinweise zum vereinfachten Verfahren Bezug genommen werden. Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### 3. Verfahrensschritte

|                                                                                                                                           |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| informelle Vorberatung der Verwaltung und Behörden (LRA FDS)                                                                              | 24.06.2014                                                                          |
| Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB                                              | 24.06.2014                                                                          |
| Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens durch den Vorhabenträger (§ 12 Abs.2 BauGB)                                               | 30.06.2014                                                                          |
| Fertigstellung der Unterlagen für den Einleitungsbeschluss                                                                                | bis spät.28.07.2014                                                                 |
| Fertigstellung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung (Umweltbericht nicht erforderlich) und Vorbereitung des Durchführungsvertrags | bis spät.28.07.2014                                                                 |
| Einleitungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 BauGB) / Ausstellungsbeschluss                                                                          | 29.07.2014                                                                          |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)                                                                                                     | 29.07.2014                                                                          |
| Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)                  | Benachrichtigung der TöBs mit Schreiben vom 01.08.2014<br>Bekanntmachung 22.08.2014 |
| öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB); bei nachfolgenden Änderungen ggf. erneute Auslegung                                              | 01.09.2014 bis 01.10.2014                                                           |
| Beschluss über die geänderte Entwurfsfassung                                                                                              | 27.01.2015                                                                          |
| Auslegungsbeschluss über erneute Offenlage (§ 4a Abs. 3 BauGB)                                                                            | 27.01.2015                                                                          |
| Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)               | Benachrichtigung der TöBs mit Schreiben vom 05.02.2015<br>Bekanntmachung 30.01.2015 |
| Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB und §3 Abs.2 BauGB)                                                                      | 09.02.2015 bis 09.03.2015                                                           |
| Abschluss des Durchführungsvertrages (§ 12 Abs. 1 BauGB)                                                                                  | 18.05.2015                                                                          |
| Beschluss über eingegangene Anregungen und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 10 BauGB)                                           | 19.05.2015                                                                          |

### III. Das Plangebiet

#### 1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteiles Rodt . Unmittelbar angrenzend an den Hauptort Loßburg zieht sich die Bebauung entlang der Freudenstädter Straße.

Rodt umfasst im Wesentlichen den alten Ortskern von Rodt, die Anfang des letzten Jahrhunderts entstandene nördliche Bebauung an der Masselstraße sowie einen Teil der Oberen Schulstraße in Insellage.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Bänderung dargestellt und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,26ha (2.064m<sup>2</sup> ).

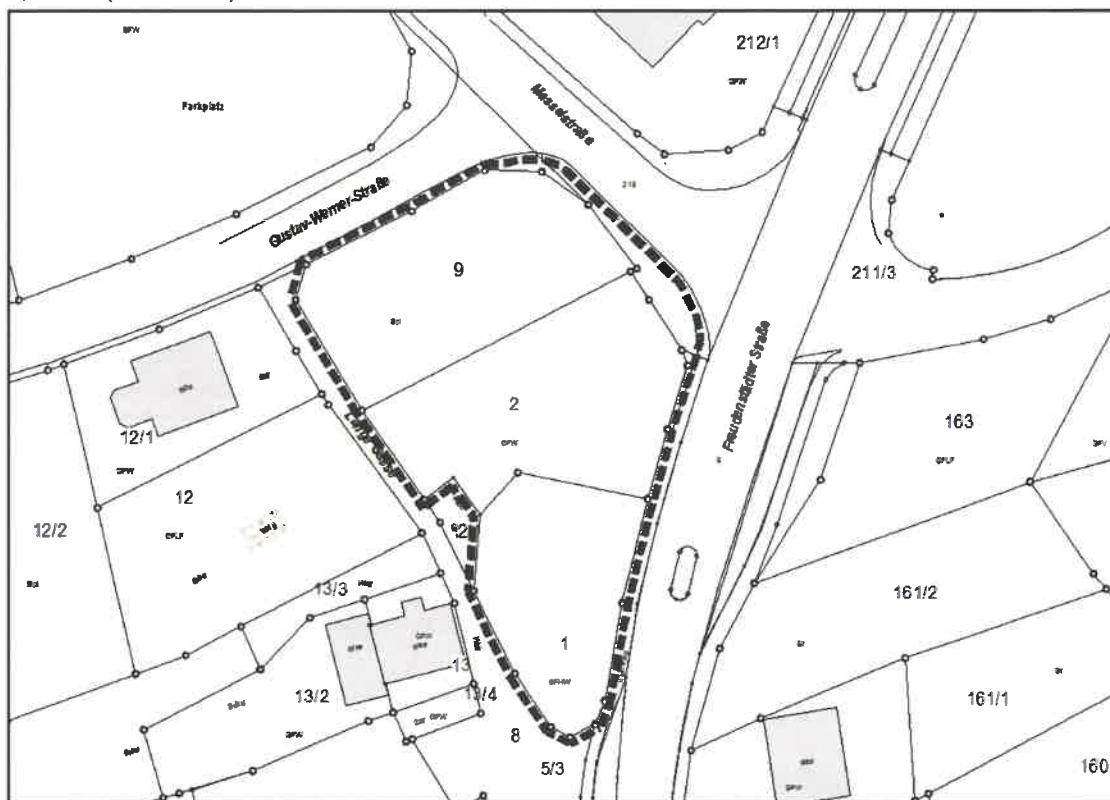


Abb: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs

Folgende Flurstücke auf der Gemarkung Loßburg werden durch den Bebauungsplan erfasst:

| Flurstück Nr.                  | Fläche in m <sup>2</sup> | davon im Geltungsbereich<br>in m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| 1                              | 510                      | 510                                           |
| 2                              | 747                      | 747                                           |
| 9                              | 743                      | 743                                           |
| 218                            | Masselstraße             | 64                                            |
| Summe gesamter Geltungsbereich |                          | 2.064                                         |

## 2. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet grenzt an allen Seiten an öffentliche Verkehrsflächen an. Die Lange Gasse wird nur gering befahren.

Das Gelände befindet sich auf 636-692m ü.NN. und fällt von Nordost nach Südwesten ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich aktuell 2 Bereiche unterschiedlichster Nutzungsintensitäten.

Die im südlichen Bereich ehemals vorhandenen Gebäude sind bereits abgebrochen. Dort existiert momentan auf ca. 70% der Fläche eine Abrissbrache ohne oder mit geringer Vegetation.

Die Flurstücke 1 und 2 waren bis Anfang 2014 mit 2 Gebäuden bebaut, wobei davon ein Gebäude als Restaurant bereits gastronomisch genutzt wurde. Das andere wurde als Wohnhaus mit einer Malerwerkstatt genutzt. Es handelt sich in diesem Bereich um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Beim nördlichen Bereich handelt es sich um eine Grünanlage mit Abstellplatz für Wertstoff Container.

Das Flurstück Nr.9 wird momentan noch zusätzlich von Fußgängern als Verbindung von der Langen Gasse bis zum bestehenden Gehweg Ecke Masselstraße / Gustav-Werner-Straße im Sinne eines Trampelpfades genutzt.

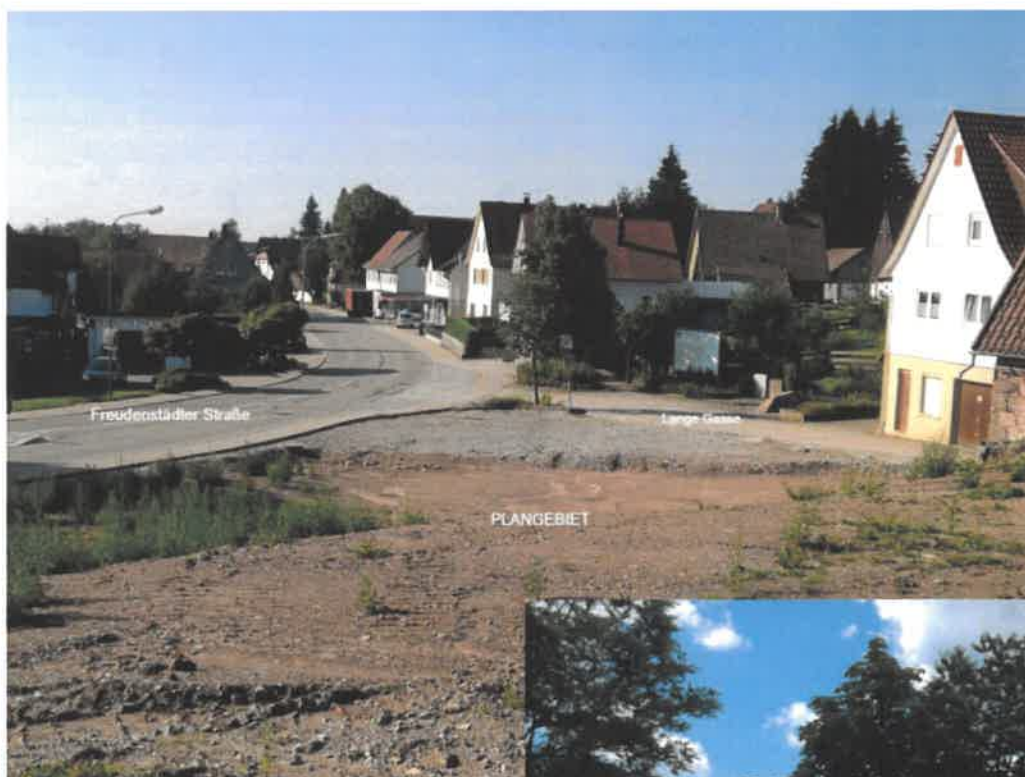


Abb: Abrissbrache (Flurstück 1 und 2)



Abb: (Flurstück Nr. 9) Grünanlage mit Abstellplatz für Wertstoff Container

### Nachbarschaft und Umfeld

Die umliegenden Gebiete sind zum größten Teil locker bebaut. Westlich grenzt eine Gemischte Baufläche an. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das ehemalige Backhäusle.

Nord- und nordwestlich ist Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und einem Parkplatz. Östlich der Masselstraße befindet sich ein Kinderheim sowie eine Grund- und Haupt-/Werkrealschule (Ludwig-Haap-Schule).

Das östlich der Freudenstädter Straße gelegene Gewerbegebiet ist noch nicht vollständig aufgesiedelt und von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.



Abb: Blick in die Lange Gasse von der Gustav-Werner –Straße aus

Abb: Blick auf das Kinderheim aus der Gustav-Werner -Straße



Abb: Gewerbegebiet östlich des Vorhabens an der Freudenstädter Straße



Abb: Parkplatz gegenüber des Plangebietes in der Gustav-Werner-Straße



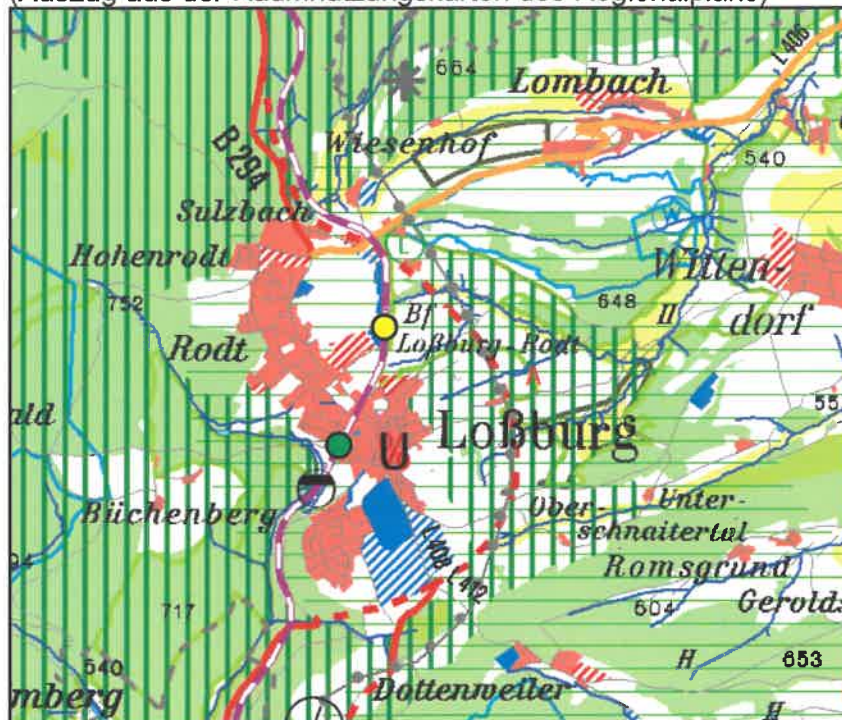
Abb.: Westlich angrenzende Gemischte Baufläche und das ehemalige Backhäusle

## IV. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

### 1. Regionalplan

Regionalplan 2015 Nordschwarzwald

(Auszug aus der Raumnutzungskarten des Regionalplans)



Die Gemeinde Loßburg gehört zum ländlichen Raum in der Region Nordschwarzwald.

Im Regionalplan ist ihr die Funktion eines Kleinentrums zugeordnet. Sie liegt auf der Entwicklungsachse Freudenstadt- Loßburg – Alpirsbach.

### 2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Loßburg und deren Ortsteilen erfährt momentan eine generelle Fortschreibung. Die Entwurfsfassung wurde bereits offengelegt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freudenstädter Straße 57 /59“ wird teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Gemeinde hat mit dem vorliegenden Verfahren nach §13a BauGB die Möglichkeit, nach Rechtskraft des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan gem. §13 Abs.2 BauGB zu berichtigen (redaktioneller Akt).

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE LOSSBURG

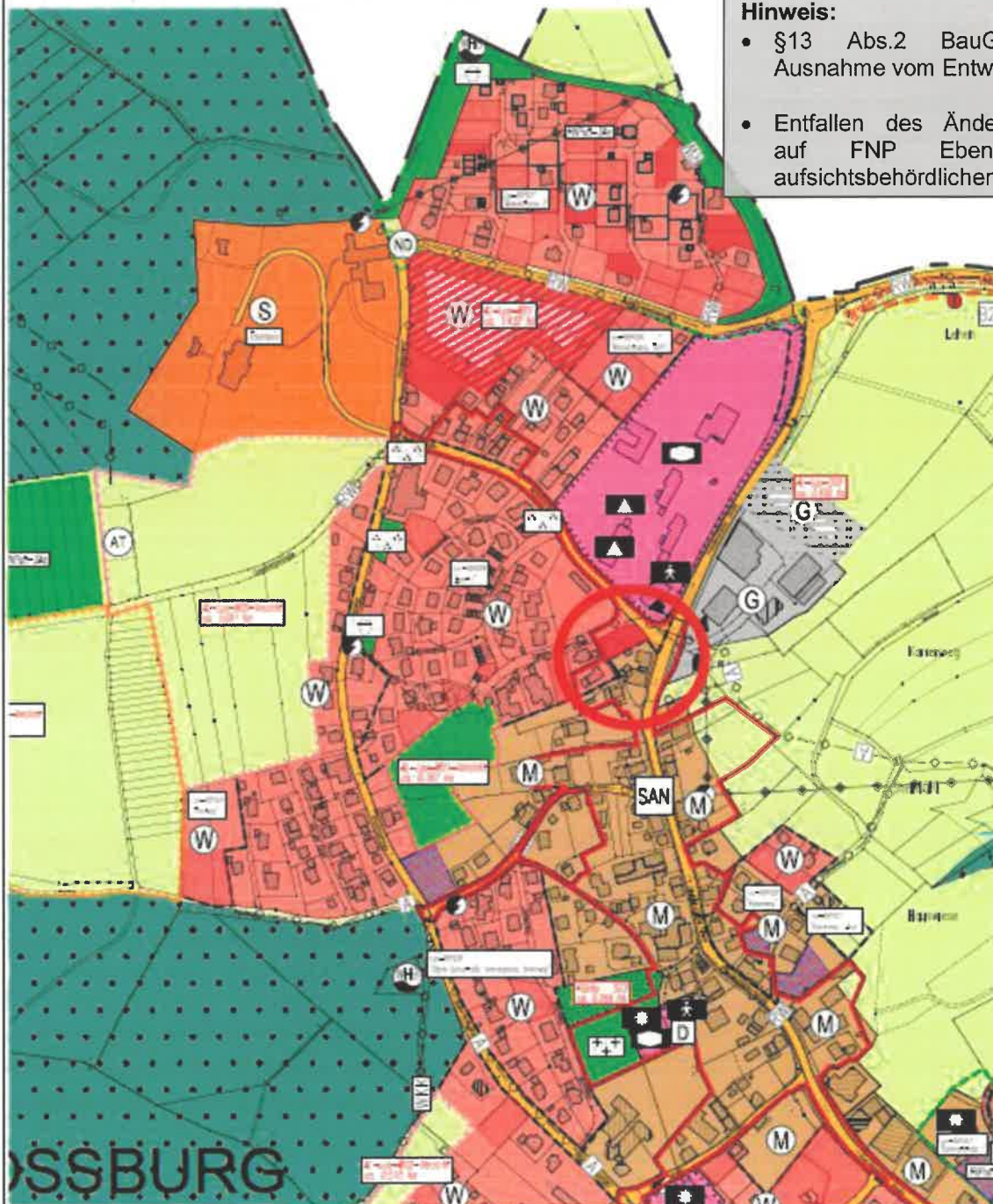
LANDKREIS FREUDENSTADT

GENERELLE FORTSCHRIBUNG 2023

AUSSCHNITT FREUDENSTÄDTER STRASSE / MASSELSTRASSE

## Hinweis:

- §13 Abs.2 BauGB gesetzliche Ausnahme vom Entwicklungsgebot !
- Entfallen des Änderungsverfahrens auf FNP Ebene und der aufsichtsbehördlichen Genehmigung.



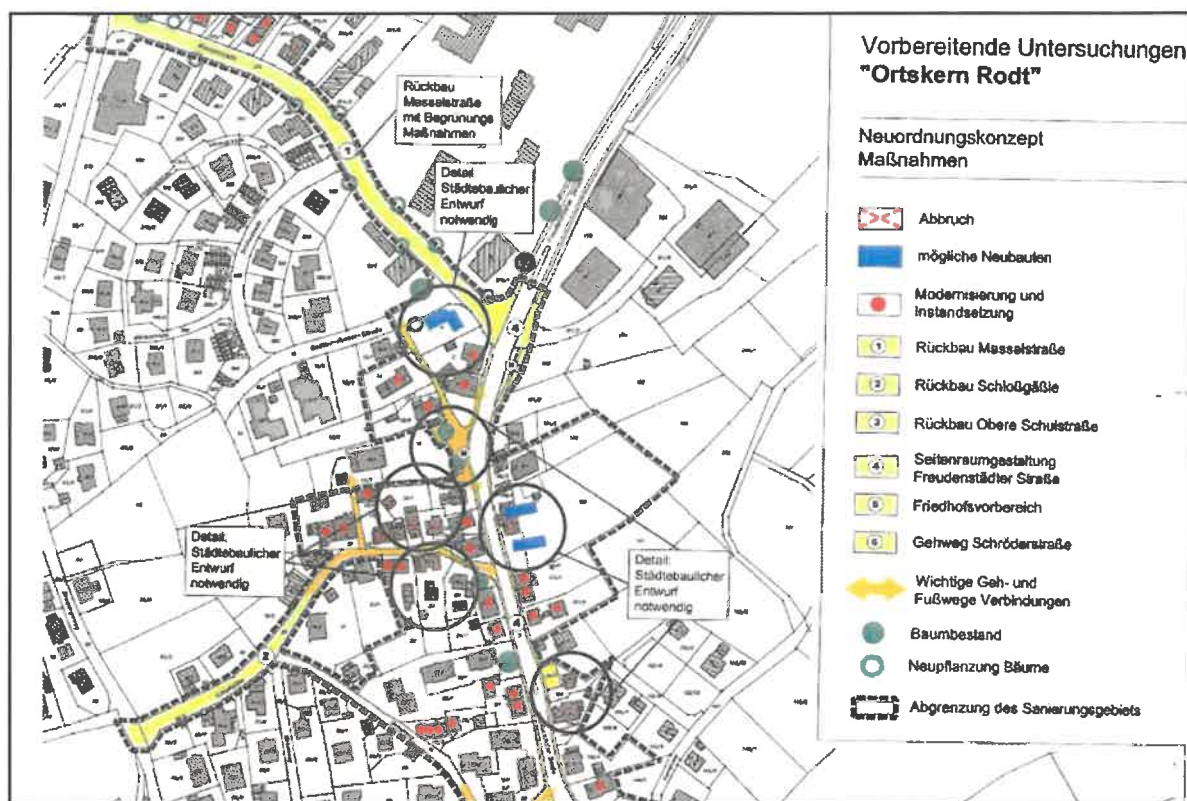
Maßstab: 1 : 5.000



|                      |       |             |         |       |             |               |                           |
|----------------------|-------|-------------|---------|-------|-------------|---------------|---------------------------|
| Entwurf              | Druck | Veränderung | Entwurf | Druck | Veränderung | Projektnummer | 1750                      |
| 07/07                | 08/08 | 10/10       | 07/07   | 08/08 | 10/10       | Platz-Nr.     | 1750 / 07-08-01-12        |
| BÜRO GFRÖRER         |       |             |         |       |             |               | ARCHITEKTEN, INGENIEURE   |
| GETTENSEE STR. 23-25 |       |             |         |       |             |               | Telefon: 07485 / 87 69 0  |
| 72196 EUPFINGEN      |       |             |         |       |             |               | Telefon: 07485 / 87 69 21 |

### 3. Sanierungsgebiet

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Freudenstädter Straße 57 / 59 liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern Rodt“ (Landessanierungsprogramm (LSP)).



Das Vorhaben entspricht voll umfänglich den Sanierungszielen.

Das vorliegende Neuordnungskonzept der vorbereitenden Untersuchungen sieht für das Flurstück Nr. 9 eine Neubebauung vor, die mit der Investorenplanung weitgehend umgesetzt werden wird.

Durch die notwendigen Nebenanlagen des Vorhabens und der Stellplätze wird der Abbruch der straßenbegleitenden Bebauung zur Neuordnung dieses Bereiches notwendig.

Im BBP sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden entsprechende Maßnahmen (landschaftpflegerische, grünordnerische Maßnahmen) zum Ausgleich der entfallenden Raumkantenbildung vorgesehen. Unter anderem auch als verkehrsberuhigungs- und Gestaltungsmaßnahme im Bereich der Seitenräume entlang der B294.

Die geplante moderne Architektur, sowie die vorgesehene Nutzung ergänzen und stärken den zentralen Ortskern Rodt im Randbereich der Kernstadt.

Gemeinde Loßburg

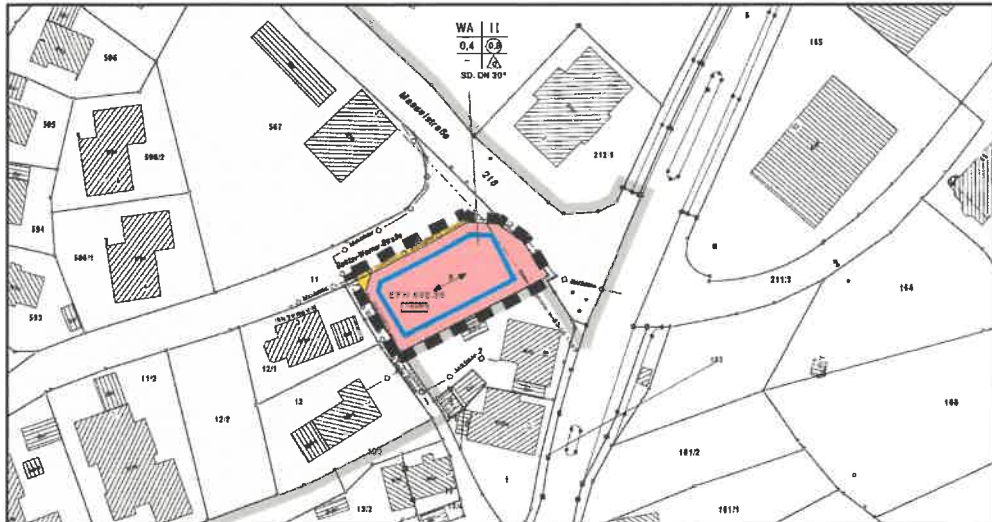
Vorbereitende Untersuchungen  
„Ortskern Rodt“

#### 3.2 Sanierungsziele und Maßnahmen in Einzelnen

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum.
- Abbruch von nicht mehr sinnvoll nutzbaren oder baufälligen Gebäuden und Neubau von maßstabgerechten Wohngebäuden.
- Behutsame Nachverdichtung durch Bebauung von Baulücken oder Rückbereichen unter Beachtung der ortstypischen Durchgrünung.
- Aufwertung des Ortsbildes durch Berücksichtigung ortstypischer Gestaltung bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Bezug auf
  - Dimension
  - Dachform
  - Fassadengliederung
  - Details
  - Materialien
- Aufwertung der Straßenräume durch Gestaltungsmaßnahmen
- Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der Seitenräume entlang der B 294
- Modernisierung und Instandsetzung Kindergarten und Vereinsräume Birkenweg 3

#### 4. Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst Teile (Flurstück Nr.9) des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Egart Teil I", 3.Änderung, rechtskräftig seit dem 21.09.2012 dessen bisherige Festsetzungen mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freudenstädter Straße 57 / 59" nicht übereinstimmen und damit für den überschneidenden Bereich geändert werden.



#### 5. Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freudenstädter Straße 57/59“ befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

### V. Planinhalt

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Angrenzend an bereits bestehende Mischbaufläche im Süden, entlang der Freudenstädter Straße, sowie an gewerblich genutzte Flächen im Osten und angrenzend an die Wohnbebauung im Nordwesten, ergänzt die Planung das städtebauliche Gesamtbild des Ortsteils Rodt und wird entsprechend dem geplanten Vorhaben als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bäckerei, Café, Gastronomie, Verkauf und Schulungsraum“ festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den in der BauNVO festgesetzten Höchstwerten für ein Mischgebiet und passt sich somit der ortstypischen Bebauung an. Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (Garagen, und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen), ermöglicht dem Vorhabenträger zudem genügend Spielraum. Die geplante Anzahl an Stellplätzen ist an den prognostizierten Bedarf ausgerichtet.

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehr



Abb: Darstellung Schleppkurven Verkehrssituation Plangebiet.

Das Plangebiet grenzt an allen Seiten an öffentliche Verkehrsflächen an.

- Im Norden an die Gustav-Werner-Straße
- Im Osten an die Masselstraße
- Im Süden an die Freudenstädter Straße Bundesstraße B 294
- Im Westen an die Lange Gasse.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sieht die Planung eine Zufahrt zu den südlichen PKW-Stellplätzen, in Form einer Einbahnstraßenlösung vor. Zudem soll der Einfahrtsbereich durch den geplanten Werbepylon gekennzeichnet werden, um ein Einfahren in die Einbahnstraße aus der von der Ortsmitte kommenden Verkehrs zu vermeiden.

Dieser Parkplatz kann von der B 294 aus Richtung Freudenstadt kommend eingefahren werden. Die Ausfahrt führt auf die Lange Gasse um dann wieder auf die B294 zu gelangen.

Durch die Planung verbleibt ausreichend Platz in der Lange Gasse um hier Vorfahrt achtend halten zu können um dann, unter Rücksichtnahme der sich in diesem Bereich befindlichen Bushaltestelle, wieder in die Freudenstädter Straße einzufahren.

Alle weiteren Stellplätze werden über die bestehende Masselstraße und Gustav-Werner-Straße angefahren.

Zur Erschließung der geplanten Nebenanlage (Geräte- Winterlager), welche durchschnittlich nur einmal pro Woche angefahren wird, ist eine Ausfahrt an der Westgrenze auf die Langen Gasse hinter dem alten Backhaus vorgesehen. Der Anlieferverkehr erfolgt über die Masselstraße.

## **2.2 Ruhender Verkehr**

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden für die geplante Nutzung 40 Stellplätze erforderlich. Davon befinden sich 22 Stellplätze im südlichen Bereich die über eine Einbahnstraße von der Freudenstädter Straße aus angefahren werden.

Um einen barrierefreien Zugang zum geplanten Obergeschoss zu ermöglichen sind 7 weitere Stellplätze entlang der Masselstraße geplant. An der nördlichen Grenze zur Gustav-Werner-Straße befinden sich dann noch 11 Stellplätze.

Durch die Verteilung des ruhenden Verkehrs auf 3 verschiedene Standorte, wird die Funktionsfähigkeit und Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich des ruhenden Verkehrs optimal gewährleistet.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt über das vorhandene Netz der jeweils zuständigen Leitungsträger.

Kanal:

Im Bereich des Plangebietes befindet sich lediglich Mischsystem. Die nächste Möglichkeit an einen Regenwasserkanal anzuschließen wäre in ca. 120m Entfernung innerorts (Schlössgässle), was aufgrund der Entfernung und dem geschätzten Aufwand (Bundesstraße + viele bestehende Leitungen) sich nicht mehr wirtschaftlich darstellt.

Eine Ableitung des unverschmutzten Niederschlagwassers in Richtung Osten unter der Bundesstraße durch über die freie Flur ist ebenfalls nicht realisierbar, da sich die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße allesamt in privatem Besitz befinden.

Für ein flächiges Versickern des unverschmutzten Niederschlagwassers ist im Plangebiet nicht genügend Fläche zur Verfügung zumal die dortigen Böden des Buntsandsteins als mittel bis gering versickerungsfähig einzustufen sind.

Da das Gelände bisher ebenfalls bebaut war und an den Mischwasserkanal angeschlossen war, wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Kanalnetz ausreichend dimensioniert ist.

## **3. Immissionsschutz**

Lärm:

Die geplanten Nutzungen müssen die Immissionsrichtwerte und die Orientierungswerte nach DIN 18005 und nach TA Lärm für die westlich und nördlich angrenzende Wohnnutzung (Flurstück Nr. 12, 12/1 und 567), und die westlich angrenzenden gemischten Bauflächen, sowohl tags als auch nachts, einhalten. Das Kinderhaus und die Schule auf der gegenüberliegenden Seite der Masselstraße sind hinreichend weit entfernt, um eine Lärmbeeinträchtigung durch die geplante Nutzung ausschließen zu können.

Einflussfaktoren in Bezug auf Lärmentwicklung insbesondere:

- Parkplatzverkehr
- Betriebszeiten
- Anlieferung
- Entsorgung (Müll)
- Lüftung

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden bereits die wichtigsten Einflussfaktoren planerisch, im Sinne einer Konfliktbewältigung, wie folgt berücksichtigt:

- Die Anlieferung erfolgt von der Masselstraße aus.
- Seitlicher Anbau, Lager für Müll, wird zur Masselstraße orientiert (wird einmal am Tag abgeholt und nach Schopfloch gefahren).
- Seitlicher Anbau für Geräte, Winterlager wird einmal die Woche angefahren und kann somit von der langen Gasse aus angefahren werden.

Darüber hinaus wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben um abzuklären inwieweit die von der Planung ausgehenden Lärmemissionen zu bewerten sind. Das Schallgutachten (TÜV Süd) liegt dem Bebauungsplan bei (Anlage 5).

Die als Anlage 6 beigefügte Stellungnahme des TÜV Süd vom 07.04.2015 ist zu entnehmen, welche Punkte noch im Baugenehmigungsverfahren vertiefend zu erarbeiten sind.

#### Geruch:

Im Plangebiet sind Geruchsbelästigungen durch die geplante Nutzung, abgeleitet aus dem Nutzungskonzept, nicht zu erwarten.

## **VI. Abwägung der Umweltbelange**

### **1. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Umweltbelange nach §1a BauGB**

Das Verfahren wird nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Verpflichtung einer Umweltprüfung, eines Umweltberichtes und die Notwendigkeit zur Bilanzierung und Kompensation von Eingriffsfolgen entfällt. Dessen ungeachtet muss sich der Bebauungsplan mit den abwägungsrelevanten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschäftigen und die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen der Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan beurteilen.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung nach §44 BNatSchG ist dem Anhang beigefügt

### **2. Bestand, Bewertung und Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens**

#### **Schutzgut Mensch – Lärm- und Staub- und Geruchsentwicklung**

Von der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der umliegenden Bebauung zu erwarten. Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Mischgebietsverträgliche Nutzung (Bäckerei, Café, Gastronomie), die auf die umliegenden Bebauungen nicht negativ einwirkt. Umliegend sind Vorbelastungen durch das östlich angrenzende Gewerbegebiet und die nördliche Schule. Kinderheim vorhanden. Der überwiegende Teil der Parkplätze, sowie die Anlieferung liegen auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite.

#### **Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biotop – Verlust von Lebensraum**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich aktuell Bereiche unterschiedlichster Nutzungsintensitäten:

- Neue Abrissbrache ohne oder mit geringer Vegetation im südlichen Bereich (ca. 70%)
- Bislang unbebaute Flächen (Wiese, Laub- und Nadelbäume, geschnittene Hecken, Zierpflanzungen)
- Nutzung als Containerstandort

Der Umfang der durch die Planung überbauten Fläche übersteigt nicht die Möglichkeiten des aktuellen Bebauungsplans. Die nicht überbauten Flächen werden gärtnerisch gestaltet und dienen langfristig, genau wie die neu zu pflanzenden Bäumen zwischen Freudenstädter Straße und Stellplätzen als Lebensraum für die dorfangepasste Fauna. Eine Eingrünung der südlichen Stellplätze ist vorgesehen. Im Bereich der Parkplätze bleiben Laubbäume erhalten.

Es liegen keine Schutzgebiete und geschützte Biotope nach § 32 NatSchG innerhalb des Geltungsbereiches. Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Nord/Mitte. Die gesondert erstellte Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG eintreten und einer Realisierung des Vorhabens Nichts entgegen steht.

#### **Schutzgut Boden – Versiegelung - Altlasten**

Die Böden sind in den überwiegenden Bereichen des Bebauungsplans anthropogen überformt, im südlichen Teil wurden Gebäude abgerissen und vollständig versiegelte Parkplatzflächen bereits entsiegelt. Unveränderte Bereiche sind im nördlichen Bereich zu vermuten, inwieweit diese jedoch früher bereits in Anspruch genommen wurden ist nicht bekannt. Eine wesentliche Änderung der Höhenabfolge erfolgt nicht, Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Die durch das Vorhaben geplante Versiegelung übersteigt nicht die Möglichkeiten des aktuellen Bebauungsplans. Zusätzlich reduziert die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen die versiegelten Flächen. Die Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen.

#### **Schutzgut Wasser - Regenrückhaltung**

Die unter dem Schutzgut Boden dargestellten Ausführungen zur Versiegelung gelten ebenfalls für die Wasserrückhaltefunktion des Bodens. Durch die Festsetzungen (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird die Funktion in Bezug auf die Regenrückhaltung verbessert.

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

#### **Schutzgut Klima und Luft – Lufthygienische Belastung**

Der Geltungsbereich befindet sich in innerstädtischer Lage und besitzt auch aufgrund seiner Größe keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut Klima. Die kleinklimatische Wirkung der aktuell vorhandenen Wiesen- und Gehölzbereiche kann durch die nicht versiegelten Flächen erhalten bleiben. Eine Vorbelastung durch die umliegende Nutzung ist vorhanden.

#### **Schutzgut Ortsbild - Erholungsfunktion**

Für die Erholungsnutzung besitzt das Gebiet aktuell keine Bedeutung. Das vorliegende Planungskonzept und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsmöglichkeiten stellen keine Verschlechterung zum aktuellen Bebauungsplan dar. Durch die Nutzung als Café mit angegliederter Spielplatz erhält das Gebiet eine Aufwertung in Bezug auf die Erholungsnutzung.

Durch die aufgelockerte Fassadengestaltung gliedert sich das Gebäude in die Umgebung ein. Die Pflanzung von Bäumen nördlich des Gebäudes dient zur Eingrünung, entlang der Freudenstädter Str. findet eine Gestaltung mit Laubbäumen statt.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

### **3. Ergebnis der Prüfung und Folgen für die Planung**

Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Verschlechterung des Umweltzustandes vorbereitet, die über die Auswirkungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans herausgehen.

• **Regelung der Bauzeiten**

Um beim Bau das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach §44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Räumung des Baufeldes und die Rodung von Gehölzen nicht vom 01. März bis 30. September (Brutzeit der Vögel, Schutz Fledermäuse) zulässig (§ 43 (2) BNatSchG) Abweichungen sind mit dem Landratsamt Freudenstadt abzustimmen.

• **Verwendung insektenfreundlicher Lampen**

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.

• **Wasserdurchlässige Bodenbeläge**

Aus Gründen der Wasserrückhaltung sind die Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

• **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).

• **Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes bei zufälligen Bodenfunden das Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref.26 - Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen ist.

## VII. Flächengliederung

|                                          | m <sup>2</sup> | %-Anteil ca. |
|------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>Fläche des Plangebietes</b>           | <b>2.064</b>   | <b>100</b>   |
| Bauliche Anlagen                         | 408            | 20           |
| Nebenanlagen                             | 56             | 3            |
| Terrasse                                 | 154            | 7            |
| Verkehrsfläche (inkl. Anlieferung)       | 364            | 18           |
| Fußgänger                                | 172            | 8            |
| Stellplätze wasserdurchlässig (40 Stück) | 493            | 24           |
| Kinderspielplatz                         | 37             | 2            |
| Grünfläche                               | 380            | 18           |



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

Fachbereich Bauleitplanung  
M:Sc. (FH) Nadin Rückmann

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

Satzungsbeschluss:  
Loßburg, den 19.05.2015



(Christoph Enderle)  
Bürgermeister



Anerkannt:  
Loßburg, den 02. Juli 2015



(Christoph Enderle)  
Bürgermeister



Erneuter Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB am  
22.03.2016

Ausgefertigt am 21.12.2016

Christoph Enderle  
Bürgermeister

