



Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Grabenhölzle“

Regelverfahren

in Loßburg

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 02.10.2023



GFRÖRER
INGENIEURE

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (Gbl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 02.10.2023 wird folgendes festgesetzt:

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

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

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	☒	☐	☐
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	☒	☐	☐
nicht störende Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☒	☐
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☒	☐
Anlagen für Verwaltungen	☐	☒	☐
Gartenbaubetriebe	☐	☐	☒
Tankstellen	☐	☐	☒

3.2 Urbane Gebiete (MU)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	☒	☐	☐
Geschäfts- und Bürogebäude	☒	☐	☐
Einzelhandelsbetriebe	☒	☐	☐
Schank- und Speisewirtschaften	☒	☐	☐
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☒	☐	☐
sonstige Gewerbebetriebe	☒	☐	☐
Anlagen für Verwaltungen	☒	☐	☐

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,	☐	☐	☒
Tankstellen	☐	☐	☒

3.3 Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	☒	☐	☐
Lagerhäuser	☒	☐	☐
Lagerplätze	☒	☐	☐
öffentliche Betriebe	☒	☐	☐
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	☒	☐	☐
Tankstellen	☐	☒	☐
Anlagen für sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind	☐	☒	☐
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☒	☐
Vergnügungsstätten	☐	☐	☒

3.4 Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art die das Wohnen nicht wesentlich stören	☒	☐	☐
Sonstige Gewerbebetriebe	☐	☒	☐
Lagerhäuser	☒	☐	☐
Lagerplätze	☒	☐	☐
öffentliche Betriebe	☒	☐	☐
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	☒	☐	☐
Tankstellen	☐	☒	☐
Anlagen für sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	☐	☒	☐
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☒	☐
Vergnügungsstätten	☐	☐	☒

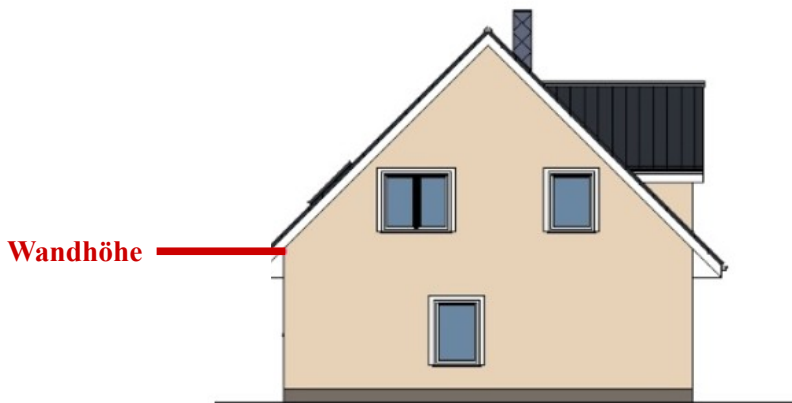
3.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

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

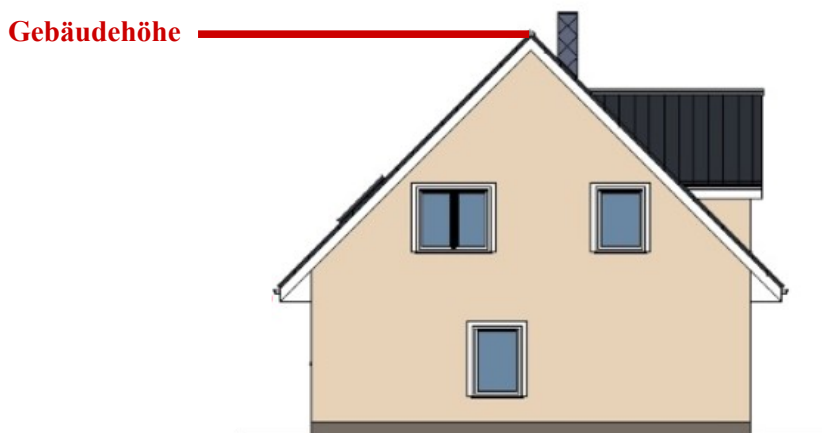
Definition Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gebäudehöhen):

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und/ oder der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

- Die Wandhöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt (= *Bezugspunkt inkl. möglicher Abweichungen*) in Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. (*Ermittlung Bezugspunkt s.u.*)



- Die Gebäudehöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt (ohne Dachaufbauten).



Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Gebäudehöhen unterschiedlicher Dachformen im Bereich WA, MU II und MU III:

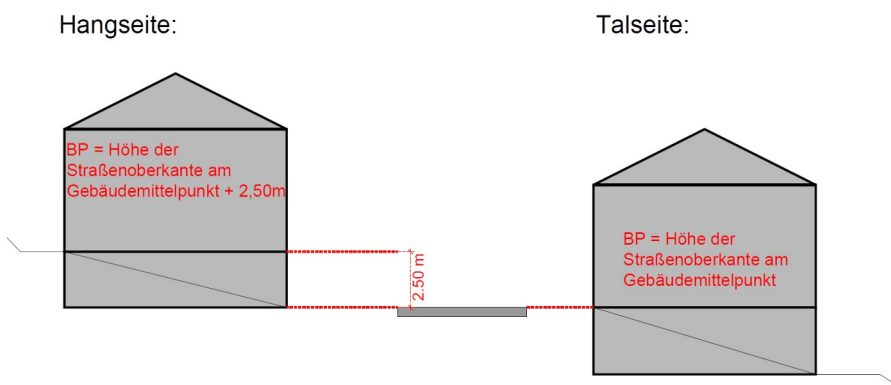
Dachform	Zulässige Höhe	Darstellung
Für Dachformen allgemein gilt:		
Alle Dachformen (außer Pult- und Flachdächer) z.B. Satteldach, Walmdach, ...	Es gelten die eingetragenen Höhen der im zeichnerischen Teil jeweiligen Nutzungsschablone (GHmax = 9,50 m bzw. 12,00 m).	
Pultdächer	Für Pultdächer gilt abweichend: GHmax = WHmax gemäß Planeintrag zzgl. 1,50 m (GHmax = 8,00 m bzw. 10,50 m)	
Flachdächer	Für Flachdächer gilt abweichend GHmax = WHmax gemäß Planeintrag zzgl. 0,50 m (GHmax = 7,00 m bzw. 9,50 m).	
Für zurückversetzte Dachformen gilt: Wenn das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens drei Seiten um mindestens 2,50 m zurückversetzt wird, kann auf die abweichende maximale Gebäudehöhe verzichtet werden und es gilt die GHmax lt. Planeinschrieb. z.B.: Zurückversetzte Pultdächer		Draufsicht: "mind. 2,50m zur Traufe auf drei Gebäudeseiten" -> Draufsicht:
Zurückversetzte Flachdächer		

Ermittlung der Höhenlage des Bezugspunktes WH/GH:

- Im Bereich WA, MU II und MU III

Die Höhenlage des Bezugspunktes ist im Mittelpunkt / Schwerpunkt des Gebäudes zu ermitteln. Innerhalb des Plangebiets ist die Höhenlage des Bezugspunktes unterschiedlich und hängt von der Lage der Grundstücke in Bezug auf die angrenzende(n) Erschließungsstraße(n) ab.

Definition hang-/ talseitig:



Maßgeblich für die Zuordnung als hang- und talseitige Grundstücke ist die Seite der Erschließungsstraße, von welcher das Grundstück angefahren wird. Beispiel:

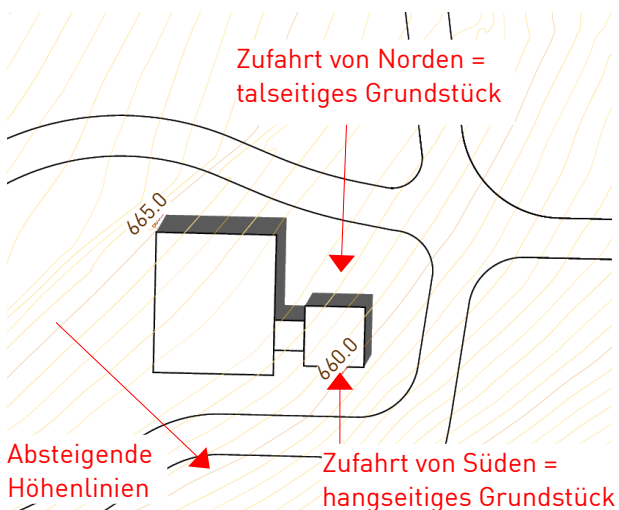
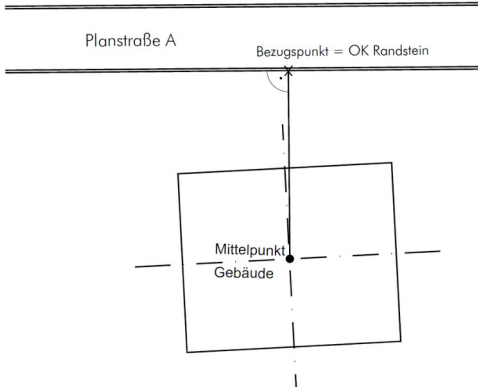
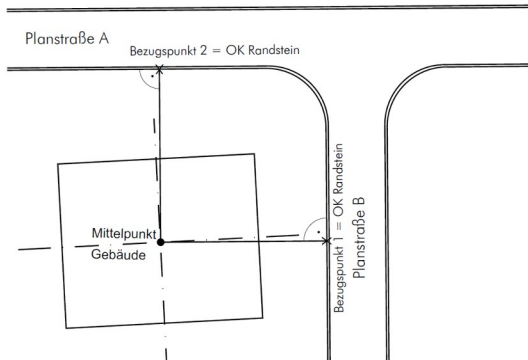
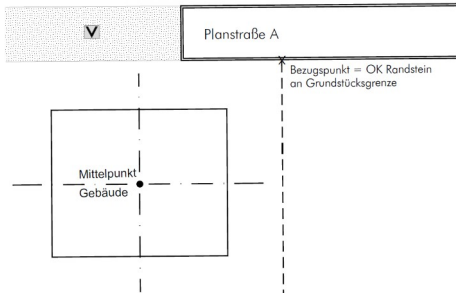


Abb. 3-1: Systemskizze BSP hang-/talseitige Grundstücke

Bei zwei Zufahrten und damit keiner möglichen Zuordnung als hang- oder talseitiges Grundstück gilt als höchster Bezugspunkt der gemittelte Wert beider Bezugspunkte (Nord & Süd).

Für talseitige Grundstücke gilt, wobei Abweichungen von bis zu + 0,3 m zulässig sind:

Lage der Grundstücke	Zulässige Höhe	Darstellung
A = Lage an einer Erschließungsstraße	Die Höhenlage des oberen Bezugspunkts in Meter üNN entspricht der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante Randstein) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Gebäudeschwerpunkt).	Skizze A 
B = Lage an zwei Erschließungsstraßen	Die Höhenlage des höchsten Bezugspunkts in Meter üNN entspricht dem Mittelwert aus den Höhen der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Oberkante Randstein) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Gebäudeschwerpunkt).	Skizze B 
C = Eckgrundstücke	Die Höhenlage des höchsten Bezugspunkts in Meter üNN entspricht dem Mittelwert aus allen Gebäudeecken und der Oberkante des Randsteins der Straßenecke.	Skizze C 

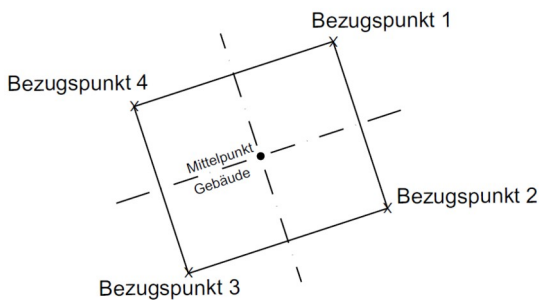
Für hangseitige Grundstücke gilt, wobei Abweichungen um bis zu + 0,5 m zulässig sind:

Lage der Grundstücke	Zulässige Höhe	Darstellung
A = Lage an einer Erschließungsstraße	Die Höhenlage des oberen Bezugspunkts in Meter üNN entspricht der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante Randstein) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Gebäudeschwerpunkt) + 2,50 m.	Skizze A
B = Lage an zwei Erschließungsstraßen	Die Höhenlage des höchsten Bezugspunkts in Meter üNN entspricht dem Mittelwert aus den Höhen der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Oberkante Randstein) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Gebäudeschwerpunkt) + 2,50 m.	Skizze B

- Im Bereich MU I, GEe und GE

Als höchster Bezugspunkt in Meter üNN gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände. Abweichungen um bis zu + 0,5 m sind zulässig.

Skizze D



3.5.2 Zahl der Vollgeschosse

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

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

3.5.3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

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

Im Bereich WA, MU und GEe gilt:

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Im Bereich GE gilt:

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Hausformen darf höchstens 60 m betragen. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt. Es handelt sich dabei um sog. Sichtfelder in den Einmündungsbereichen, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

3.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.8.2 Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.8.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig.

3.9 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

3.10 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

3.11 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird eine Retentionsfläche festgesetzt, auf welcher das durch den geplanten Regenwasserkanal anfallende unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt an das bestehende Kanalnetz abgegeben wird.

3.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.12.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.12.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt. Sie sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil befindet sich der „Fischbach“, Gewässer II. Ordnung im Plangebiet. Entlang des Fischbachs ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers) entsprechend dem zeichnerischen Teil einzuhalten.

Im Gewässerrandstreifen dürfen keine baulichen Anlagen erstellt werden. Geländeauffüllungen dürfen nicht vorgenommen werden.

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

3.14.1 Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen, um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen. Ausnahmen von dieser Regelung befinden sich in den örtlichen Bauvorschriften unter dem Punkt „Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten“. Bei gewerblicher Nutzung sind die Verkehrs- und Hofflächen wasserundurchlässig zu gestalten. Mitarbeiterstellplätze mit geringer Frequenz können wasserdurchlässig gestaltet werden.
- Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 5° Dachneigung von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen. Eine Kombination von Gründächern mit PV-Anlagen ist zulässig und gewünscht.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.

- Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung derartige Dachflächen einfordern.
- Die **Beleuchtung** ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

3.14.2 Auf Grund der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgendes festgesetzt:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Anlage einer flächigen oder streifenförmigen Acker- bzw. Buntbrache auf dem Flurstück 446/2 auf einer Fläche von 4.195 m². Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme umzusetzen und muss vor dem Eingriff funktional wirksam sein.
- Verhängung von 6 Starenkästen (Starenhöhle 3 S mit einer Einflugöffnung von 45 mm) gem. zeichnerischem Teil Maßnahme A7
 - Höhe mind. 3 m, geschützt vor Zugluft
 - Ausrichtung nach Osten oder Südosten
 - Kästen dürfen nicht nach hinten geneigt, sondern allenfalls leicht nach vorn überhängend angebracht werden
 - jährliche Reinigung der ausgebrachten Ersatzkästen von Altnestern und Parasiten, sowie die War-

tung der Kästen

- Verhängung von zwei Flachkästen (Fledermaushöhle 1FF) und drei Höhlenkästen (Fledermaushöhle 2F) für Fledermäuse gem. zeichnerischem Teil Maßnahme A8
 - jährliche Reinigung der ausgebrachten Höhlen und Wartung der Kästen
- Anlage einer Feldhecke mit einer Länge von mind. 200 m / 3-5 m breit / mind. 1,50 m hoch mit Weißdorn, Hundsröse, Schlehe und Liguster gem. zeichnerischem Teil siehe Maßnahme A5 mit vorgelagertem Krautsaum (3 m breit)
- Anlage einer Feldhecke mit einer Länge von mind. 50 m / mind. 5 m breit gem. zeichnerischem Teil siehe Maßnahme A6 mit vorgelagertem Krautsaum (1 m breit)

3.14.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Planintern:

- Maßnahme A1 gem. zeichnerischem Teil: Entwicklung von Magerwiesen. Pflege: 1 bis 3 Jahren 2-3 malige Mahd (Juni/ August/ September), Mähgut abräumen, keine Düngung siehe Umweltbericht
- Maßnahme A2 gem. zeichnerischem Teil: Anlage eines hochstämmigen Streuobstbestandes Pflege der unterwüchsigen Wiesen
- Maßnahme A3 gem. zeichnerischem Teil: Ansaat einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur

Planextern:

- Maßnahme 2-006: Waldrandgestaltung Kiefernwald in Offenland mit Krautsaum, Baum- und Strauchmantel und Waldtraufbäumen im Gewann Brückle auf den Flst. 299 i.T., 333 & 334 i.T. (Gemarkung Wäldle)
- Maßnahme 2-006: Umwandlung einer Fettwiese in eine Magerwiese im Gewann Brückle auf den Flst. 299 i.T. & 333 (Gemarkung Wäldle)

Ausgleich erfolgt teilweise über das Ökokonto der Gemeinde Loßburg, durch Zuordnung folgender Maßnahmen:

- Maßnahme 7-005: Umwandlung einer Fettwiese in eine Nasswiese im Bärenwäldle auf dem Flst. 35/1 (Gemarkung 24-Höfe)
- Maßnahme 7-005: Anlage von Feuchtbiotopen und eines Sumpfwaldes aus einem Nadelwald im Bärenwäldle auf dem Flst. 35/2 (Gemarkung 24-Höfe)

Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht.

3.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie öffentliche Flächen werden entsprechende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Loßburg ausgewiesen.

Innerhalb der mit Fahr- und Leitungsrechten bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung unzulässig.

3.16 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.16.1 Maßnahmen am Gebäude gegen einwirkenden Gewerbelärm (Grundrissorientierung und architektonische Selbsthilfe)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt es in Teilen des Urbanen Gebiets zu Überschreitungen der zulässige Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. den Immissionsrichtwerten der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" kurz TA Lärm. Aufgrund der Überschreitungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm gekennzeichnet, welche ebenso dem Plan Nr. 6 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden können.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind keine offenbaren Fenster an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Eine nicht offenbare Festverglasung ist uneingeschränkt zulässig, wobei der notwendige hygienische Luftwechsel über ein Fenster an einer lärmabgewandten Fassadenseite oder durch eine andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen ist.

Es ist darauf zu achten, dass der erforderliche 2. Rettungsweg in einer Nutzungseinheit über ein leicht zu öffnendes Fenster nicht verhindert wird.

Wird der hygienische Luftwechsel alternativ über Lüftungstechnik ermöglicht, ist der Bauherr gut beraten, darauf zu achten, dass diese Lüftungstechnik nicht tonhaltig ist. *Es wird darauf hingewiesen, dass die natürliche Belüftung des Raumes durch ein weiteres Fenster auf der lärmabgewandten Seite möglichst im gleichen Raum zu erfolgen hat. Eine natürliche Belüftung des Raumes durch ein Fenster eines anderen Raumes (auf der lärmabgewandten Seite) könnte dazu führen, dass eine ausreichende Belüftung des Raumes gemäß § 34 Abs. 2 LBO evtl. nicht mehr gewährleistet wäre.*

Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn durch Eigenabschirmung des Gebäudes oder konkrete technische Vorkehrungen, wie z.B. vorgehängte Glasfassaden, verglaste Loggien, vorgelagerte Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen im belüfteten Zustand gewährleistet wird, dass vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eines Urbanen Gebiets (MU) bzw. eines allgemeinen Wohngebiets (WA) am Tag und in der Nacht unterschreitet. Zusätzlich können schutzbedürftige Aufenthaltsräume an die lärmabgewandten Fassadenseiten (West und Südseite) platziert werden (Grundrissorientierung).

Der Nachweis hierüber muss im Baugenehmigungsverfahren über ein Gutachten nach TA-Lärm erbracht werden.

3.16.2 Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schalldämmung der Außenbauteile)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Teilbereichen aufgrund des Verkehrslärms sowie des Gewerbelärms erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich.

Plan Nr. 7 und 8 der schalltechnischen Untersuchung vom 25.04.2023 zeigen die nach DIN 4109-2:2018-01 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz bzw. zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile. Die Ergebnisse in Plan 7 basieren auf der bestehenden Streckenführung der B 294. Plan 8 basiert auf der Annahme, dass eine Ortsumfahrungsstrecke der B 294 im Bereich östlich der Kinzigtalbahn errichtet wird. Die damit einhergehende Verkehrsverlagerung macht sich auf der bestehenden B 294, der Neubaustrecke sowie dem umgebenden Netz bemerkbar. Je nach Planungsstand der Ortsumfahrung sind die ermittelten Lärmpegel aus Plan Nr. 7 oder Plan Nr. 8 heranzuziehen.

Bei der Neuerrichtung, bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden im Lärmpegelbereich III ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes des Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden auftreten, kann von diesen Vorgaben zur Ausführung der Außenbauteile abgewichen werden bzw. das Mindestmaß der Schalldämmung der Außenbauteile gemäß den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

- **Im Bereich WA/ MU II/ MU III gilt:** Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (siehe Planeintrag). Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Der Standort der Bäume ist frei wählbar.
- **Im Bereich MU I, GEe und GE gilt:** Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (siehe Planeintrag). Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Der Standort der Bäume ist frei wählbar.

- Neupflanzung von Feldhecken entsprechend dem zeichnerischen Teil auf öffentlichen Grünflächen (PFG 1).
- Neupflanzung von Feldhecken entsprechend dem zeichnerischen Teil auf privaten Grundstücksflächen (PFG 2). Für erforderliche Zufahrten von direkt angrenzenden Erschließungsstraßen auf die Privatgrundstücke sind innerhalb der festgesetzten PFG 2- Flächen jeweils 2 Grundstückszufahrten mit einer Breite von max. 5,00 m / Grundstück zulässig.
- Pflanzgebot Laub- oder Obstbaum entsprechend dem Planeintrag (innerhalb PFG 1 und 2)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor. Die unter Hinweise befindliche Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

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

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer ist der bestehende Was-sergraben mit Böschungsbereich zu erhalten und ggf. zu pflegen, hier:

- Pflanzbindung von bestehenden Einzelbäumen
- Pflanzbindung des Naturdenkmals (Stieleiche)
- Pflanzbindung Gewässer II. Ordnung „Fischbach“ mit Böschung

Im Zuge der Baumaßnahme sind geeignete Markierungen (z.B. Abgrenzung durch Flatterband) vorzunehmen, um eine Beeinträchtigung des Wurzel- und Kronenraums der mit Pflanzbindung versehenen Bestands-bäume vorzunehmen. Der Boden unter dem Kronenraum zum Schutz der Wurzeln darf nicht überfahren werden. Ebenso sind keine Material- und Maschinenlager innerhalb dieser Schutzzone zulässig. Eventuell notwendige Arbeiten im Kronenbereich sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

3.19 Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte „Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen; hier: Mulden zur Aufnahme und verzögerten Ableitung von anfallendem Außengebietswasser“ sind bis zur Realisierung der darüber liegenden Bebauung (BA II) herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um eine nachteilige Auswirkung durch anfallendes Außengebietswasser der Unterlieger zu vermeiden.

Als Folgenutzung wird festgesetzt: Öffentliche Grünflächen gem. Planeintrag.

4. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

4.1 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

4.2 Oberboden und Erdarbeiten

- Der auf dem Gelände anstehende Oberboden (Mutterboden) der im Zuge der Bauausführung abgetragen werden muss ist zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (§ 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges befahren von Mutterboden ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), ist eine Wiederverwertung auf anderen Fläche vor einer Deponierung zu Prüfen.
- Nach § 4 Absatz 5 BBodSchV kann bei Vorhaben, die auf einer Fläche von mehr als 3000 m² auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht einwirken durch die Zulassungsbehörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 gefordert werden. Die bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 beinhaltet auch die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes.
- Nach § 2 Absatz 3 LBodSchAG ist die ein Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 für Vorhaben die auf einer nicht baulich Veränderten oder unbebauten Fläche von über 5000 m² auf den Boden Einwirken bei Antragsstellung bzw. bei zulassungsfreien Vorhaben sechs Wochen vor Vorhabenausführung der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

- Das Bodenschutzkonzept und die bodenkundliche Baubegleitung sollen von der Planung des Bauvorhabens bis zum Bauabschluss bzw. zur Verwertung des Bodens, die Beachtung der Belange des Bodenschutzes sicherstellen.

4.3 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Diese werden lokal von Holozänen Abschwemmmassen und Anthropogenen Ablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die im Untergrund anstehenden, sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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

4.5 Grundwasserschutz

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

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

4.6 Dränung

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

4.7 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.8 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4.9 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.
- Kabelverteilerschränke zur Sicherung der Versorgung des Gebiets.
- erforderliche Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.10.1 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG) sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:

- beim Neubau von Nichtwohngebäuden
- beim Neubau von Wohngebäuden
- bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes
- beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen

Das Umweltministerium BW hat im Oktober 2021 eine Rechtsverordnung erlassen, die die Bestimmungen der Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplätzen konkretisiert. Die Rechtsverordnung wird um weitere Regelungen zu den Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Wohngebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen ergänzt.

Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

4.10.2 Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten

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

4.11 Drainagen / Entwässerung

Das Baugebiet wird teilweise im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser ist dem Schmutzwasser-Kanal (SW-Kanal) zuzuführen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachflächen, Hofflächen) ist dem Regenwasser-Kanal (RW-Kanal) zuzuführen.

Aufgrund der Topographie des Baugebietes bzw. der möglichen Höhenlage der Kanäle wird darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser der Untergeschosse unter Umständen nicht für alle Baugrundstücke im Freispiegel entwässert werden kann und ggf. zu pumpen ist.

Drainagen dürfen nicht an den SW-Kanal, sondern nur an den RW-Kanal angeschlossen werden.

Auch hier wird darauf hingewiesen, dass das Drainagenwasser unter Umständen aufgrund der Höhenlage nicht an den RW-Kanal angeschlossen werden kann, sondern ggf. andere Lösungen wie bspw. eine weiße Wanne auszuführen sind.

4.12 Pflanzliste

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bei Pflanzungen folgende Pflanzliste anzuwenden:

Pflanzliste 1: Sträucher für die Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grundstücksfläche und auf Privatgrundstücken	
<i>Die Verwendung in Sorten ist zulässig</i>	
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa canina	Echte Hundsrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Koniferen wie Thuja und Scheinzypressen sind nicht zulässig.	

Pflanzliste 2: Bäume für die Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grundstücksflächen und auf privaten Grundstücksflächen	
<i>Die Verwendung in Sorten ist zulässig</i>	
Ainus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche

4.13 Bahnanlage

- Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.
- In Zusammenhang mit der Bahnlinie wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Deutschen Bahn AG keine Ansprüche auf die Errichtung von Schutzmaßnahmen zur Minderung des Schienenverkehrslärms geltend gemacht werden können.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 02.10.2023

Bearbeiter:

Jana Gfrörer



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

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

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)



Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Grabenhölzle“

Regelverfahren

in Loßburg

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 02.10.2023



GFRÖRER
INGENIEURE

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (Gbl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 02.10.2023 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

Die Dachform und -neigung ist frei wählbar.

Im Bereich WA, MU und GEe gilt zusätzlich: Tonnendächer und Bogendächer sind nicht zulässig.

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt für Dachformen und Dachneigungen:

Die Dachform und -neigung ist frei wählbar.

2.1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig. Lasierte Ziegel sind von dieser Regelung ausgenommen.

Im Bereich GE / GEe gilt zusätzlich:

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.

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

Für Werbeanlagen allgemein gilt:

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Die Werbemittel müssen in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahlter Form ausgeführt sein.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nicht in Richtung Außenbereich wirken.

Im Bereich WA gilt zusätzlich:

- Werbeanlagen und nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig vgl. § 11 Abs. 4 LBO.
- Je Baugrundstück sind Werbeanlagen bis insgesamt max. 1 m² Ansichtsfläche zulässig, dabei ist die Anzahl unbedeutend.

Im Bereich MU II und MU III gilt zusätzlich:

- Werbeanlagen an Gebäuden sind bis insgesamt max. 10 m² Ansichtsfläche je Baugrundstück zulässig und dürfen nicht über die festgesetzte GHmax hinausreichen, das gilt auch für die zulässigen Hochregallager.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von insgesamt max. 5 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

Im Bereich MU I, GEe und GE gilt zusätzlich:

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Ansichtsfläche von 50 % der jeweiligen Gebäudewandfläche, auf welcher die Werbeanlage angebracht wird, nicht überschreiten und dürfen nicht über die festgesetzte GHmax hinausreichen, das gilt auch für die zulässigen Hochregallager. Ausnahmen von dieser Regelung können von der Baurechtsbehörde im Einzelfall erteilt werden.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von insgesamt max. 10 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

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

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

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

2.3.2 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig gestaltet werden. Bei gewerblicher Nutzung sind die Verkehrs- und Hofflächen wasserundurchlässig zu gestalten. Mitarbeiterstellplätze mit geringer Frequenz können wasserdurchlässig gestaltet werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind bspw. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen. Bituminöse Baustoffe und Beton (nahezu wasserundurchlässig) sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern

Allgemein gilt für Einfriedungen und Stützmauern:

- Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, Mauern oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Mit lebenden Einfriedungen (= Hecken) ist ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Grenzabstände werden von der Mittelachse der der Grenze nächsten Stämme oder Triebe bei deren Austritt aus dem Boden waagrecht gemessen.
- Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen ist die Wahl der Einfriedungen freigestellt. Bezüglich der Höhe und den Abständen zu Nachbargrundstücken gelten für Einfriedungen jeglicher Art die Bestimmungen des Nachbarrechtes. Dasselbe gilt für Spaliervorrichtungen und Pflanzungen jeglicher Art.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Es muss ganzjährig gewährleistet sein, dass das Lichtraumprofil freigehalten wird.
- Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung können in begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.

Im Bereich GE, GEe und MU I gilt für Einfriedungen zusätzlich:

- Soweit Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 1,00 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Grenzabstände werden von der Mittelachse der der Grenze nächsten Stämme oder Triebe bei deren Austritt aus dem Boden waagrecht gemessen.
- Höhere Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind aus betrieblichen Gründen im Einzelfall bis zu einer Höhe von maximal 2,10 m zulässig.

2.3.4 Geländemodellierung

- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden und dürfen 1,50 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Größere Geländeunterschiede sind durch eine Böschung oder Terrassierung auszugleichen.
- Die Böschung ist so herzustellen, dass ein Abrutschen von Erdmassen nicht möglich ist. Dabei ist auf die Möglichkeit, dass Erdmassen durch Regen oder Schneeschmelze abgeschwemmt werden können, zu achten. Angrenzende Grundstücke dürfen keine negativen Beeinträchtigungen, wie z. B. Vernässung durch abfließendes Niederschlagswasser o.ä. erfahren. Dies gilt sowohl für die Dauer der Bauausführung als auch für die spätere Nutzung.

Für die Herstellung und Andeckung der Böschungen ist vorzugsweise der vor Auffüllung abgetragene Boden zu verwenden. Der Oberboden ist umgehend nach Böschungsherstellung einzusäen.

2.3.5 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Allgemein gilt für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern:

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

2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- über 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

Bei einem ermittelten Ergebnis der Anzahl an Stellplätzen mit einem „halben Stellplatz“ („0,5“) ist die höhere Anzahl an Stellplätzen zu erbringen und die Zahl damit aufzurunden, z.B. 1 Gebäude mit einer Wohneinheit 150 m² (2 Stellplätze) + Einliegerwohnung mit 60 m² (1,5 Stellplätze) = 3,5 Stellplätze → Nachweis von 4 Stellplätzen erforderlich.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 02.10.2023

Bearbeiter:

Jana Gfrörer



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

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

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)



Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Grabenhölzle“

Regelverfahren
in Loßburg

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 02.10.2023



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	7
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6. Städtebauliche Konzeption.....	9
6.1 Bauliche Konzeption.....	9
6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	11
6.3 Verkehrliche Erschließung.....	12
6.4 Grün- und Freiraumstruktur.....	13
6.5 Entsorgung.....	14
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	16
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	16
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	16
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	19
8.1 Verkehrslärmimmissionen.....	19
8.2 Gewerbelärmimmissionen.....	20
8.3 Erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Lärmpegelbereiche.....	21
8.4 Staub- und Geruchsmissionen.....	21
8.5 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	21
8.6 Denkmal und Bodendenkmalpflege.....	22
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	24
9.1 Art der Nutzung.....	24
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
9.3 Zulässige Grundfläche.....	26
9.4 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	27
9.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	27
9.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	27
9.7 Verkehrsflächen.....	27

9.8	Versorgungsflächen.....	28
9.9	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	28
9.10	Grünflächen.....	28
9.11	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses.....	28
9.12	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28
9.13	Flächen für Leitungsrecht.....	29
9.14	Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	29
9.15	Bindung für Bepflanzungen.....	29
9.16	Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.....	29
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	30
10.1	Dachform und Dachneigung.....	30
10.2	Fassaden und Dachgestaltung.....	30
10.3	Werbeanlagen.....	30
10.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	30
10.5	Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	31
10.6	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	31
11.	Anlagen.....	32

1. Planerfordernis

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Loßburg ist nach wie vor sehr hoch, nicht zuletzt durch das gute Arbeitsplatzangebot der ortsansässigen Firmen, allen voran die Firma Arburg mit 3.000 Arbeitsplätzen am Standort. Als Kleinzentrum an der Landesentwicklungsachse Freudenstadt – Loßburg – Alpirsbach – Wolfach möchte die Gemeinde auch in Zukunft Wohnraum für alle Generationen bieten, um damit die gute Bevölkerungsstruktur beizubehalten. Dadurch ist es möglich auch weiterhin die vorhandene Infrastruktur zu sichern und somit vorhandene Schulen und Kindergärten zu erhalten. Vor allem, da die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2018 wieder steigt und lt. Angaben des statistischen Landesamtes in den nächsten Jahren stetig wachsen wird. Es ist vor allem wichtig, Bauplätze für ortsansässige und zuzugswillige junge Menschen anbieten zu können.

Neben der Tatsache, dass die Gemeinde stets hohe Nachfragen nach Wohnbauland zu verzeichnen hat und die Einwohnerzahlen steigen, wurde der gültige FNP im Jahr 2014 mit einem Zielhorizont 2023 aufgestellt. Die Bedarfsermittlung war mit Entwicklung von innerörtlichen Brachflächen nahezu optimal bemessen. Aktuell verfügt die Gemeinde über nur noch eine Entwicklungsfläche im Innenbereich für Wohnen mit einem Umfang von ca. 0,295 ha, welche nach langen Grundstücksverhandlungen nun ebenfalls kurzfristig entwickelt werden soll. Demnach stehen der Gemeinde ab dem Jahr 2023 keine Flächen zur Deckung des oben beschriebenen Bedarfs zur Verfügung.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde bereits im Oktober 2021 (Klausurtagung des GR) eine Standortalternativenprüfung mit möglichen Entwicklungsflächen vor allem für Wohnen durchgeführt. Im Hinblick einer gesamten städtebaulichen Entwicklung möchte die Gemeinde die vorhandene Lücke zwischen dem Hauptort Loßburg und der Bebauung entlang der Bahnhofstraße im Bereich Loßburg – Rodt schließen, um die Gemeinde direkt an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), vor allem an die bestehende Bahnlinie der Kinzigtalbahn, anzuschließen. Darüber hinaus soll der Verkehrsknoten erweitert und hinsichtlich der Mobilitätswende optimale Voraussetzungen schaffen.

Für die genannte Entwicklung nördlich der Haltestelle an der Bahnlinie Hausach – Freudenstadt – Eutingen i. Gäu (Kinzigtalbahn) konnte die Gemeinde nach längeren Grundstücksverhandlungen und Gesprächen mit dem Landwirtschaftsamt eine Innenbereichsfläche erwerben, die sich für eine Wohngebietsausweisung optimal eignet und einen Übergang zwischen dem bestehenden GE Bahnhof I und der Ortslage schafft. Gerade die gute Anbindung an die bestehende Bahnlinie und die nahe Lage zum Kinderhaus Loßburg macht das Wohngebiet vor allem für junge Familien attraktiv.

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

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Loßburg im Bereich des Bahnhof-Haltepunktes. Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Bahnhof I“. Südlich und westlich grenzen öffentliche und private Grün- und Weideflächen an.

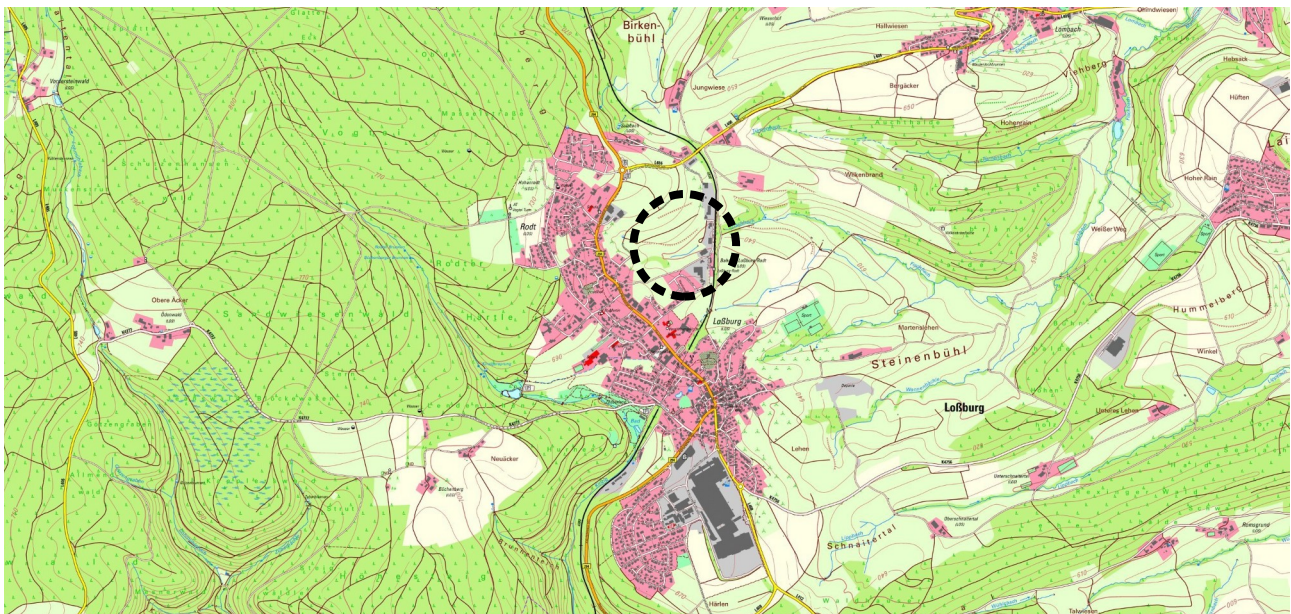


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 7,17 ha beinhaltet die Flurstücke 192 i.T., 193 i.T., 191, 190 i.T., 190/3 i.T., 190/2 i.T., 490/14 i.T., 190/1, 490/13 i.T., 181/1, 181, 180, 179, 178, 177, 176/2, 176/1 und 173.

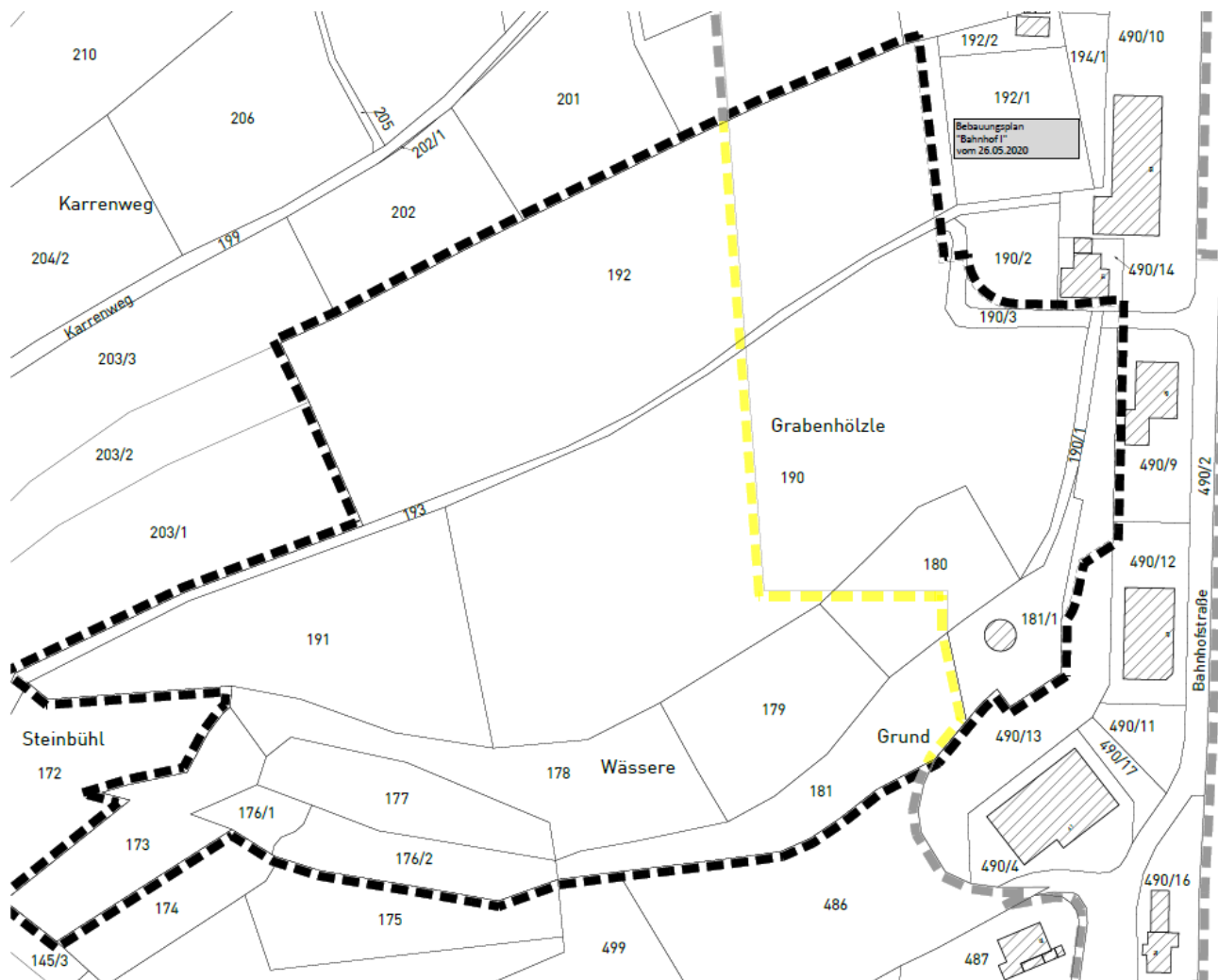


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grabenhölzle“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Gebiet für Erholung und Tourismus, Flur
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche Bestand, Hochspannungsleitung 20 KV, Fläche für die Landwirtschaft, Naturdenkmal, RRB
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Bahnhof I“ 2020
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	Biotop Nr. 175162372618 Hecke N Loßburg, 'Grabenhölzle' nördlich angrenzend
FFH-Mähwiese	FFH Mähwiese Nr. 6500023746147318, Mähwiese Rettungswache Loßburg'
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlere Standorte Kernraum
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	<i>kein Wald angrenzend</i>
Oberflächengewässer / Gewässerrand	„Fischbach“, Gewässerrand 5,00 m wird frei gehalten <i>Unterschreitung im Bereich der Rückhaltung durch LRA zugestimmt, da keine Gefahr / Beeinträchtigung für Gewässer</i>
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen

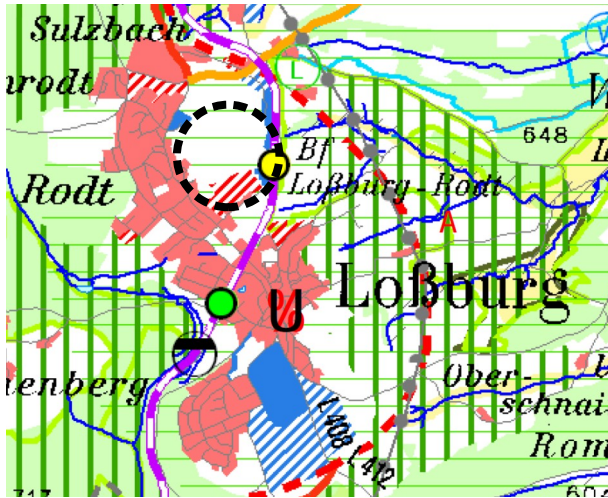


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

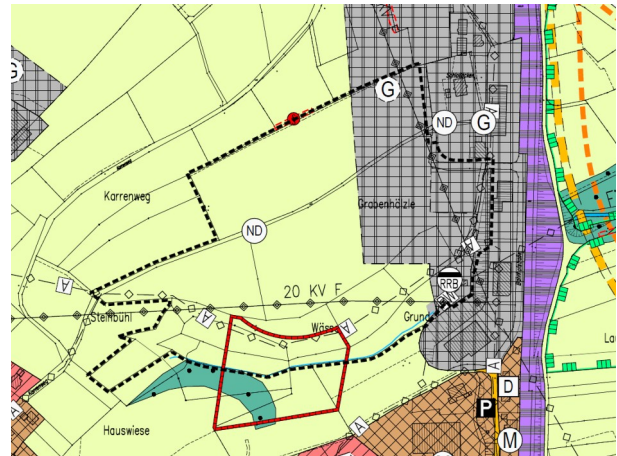


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet als Gebiet für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorbehaltsgebiete für Erholung sind für einen zusätzlichen Ausbau für Erholungszwecke geeignet. Die natürliche und nutzungsbezogene Erholungsfunktion dieser Räume ist zu sichern. Tourismus- und Freizeitprojekte sind in diesen Gebieten möglich, wenn sie umweltschonend durchgeführt werden können. In den prädikatisierten Orten der Region ist die Erholungseignung der Landschaft, des Ortsbildes und der Erholungsinfrastruktur zu erhalten und zu verbessern. Beeinträchtigungen der Orte durch störende Gewerbebetriebe sollen vermieden, Belastungen aufgrund von Durchgangsverkehr sollen abgebaut werden.

Die Gemeinde Loßburg als Luftkurort ist Teil der Nationalparkregion Schwarzwald und ist vor allem auf Grund der hohen Weißtannen innerhalb der Wälder und der letzten Plenterwälder Deutschlands bekannt. Unter anderem das Zauberland am Kinzigsee und die umfangreichen Wandermöglichkeiten bedingen den stets wachsenden Tourismus. Allerdings ist die Gemeinde nicht nur als Luftkurort für den Tourismus bekannt, sondern auf Grund der guten Anbindung an überörtliche Straßen und dem guten Arbeitsplatzangebot als attraktive Wohngemeinde eingestuft. Aus diesem Grund ist neben dem Ausbau des Tourismusangebots auch die Ausweisung von Bauland erforderlich, um den Bedarf an Wohn- und Gewerbegrundstücken zu decken. Die Siedlungsentwicklung muss, anders als Freizeitangebote, an bestehende Siedlungslagen anknüpfen und sich an der bestehenden Siedlungsentwicklung orientieren, weshalb die Gemeinde das Plangebiet „Grabenhölzle“ trotz der Ausweisung als Gebiet für Erholung und Tourismus baulich weiter entwickeln und entsprechende Freizeitangebote außerhalb der Ortslage realisieren möchte. Die Gebietsausweisung unterliegt der Abwägung.

Trotzdem sollen im Sinne des Schutzgebietes Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Baugebiet Grabenhölzle entwickelt werden, weshalb die Gemeinde südlich der Wohnbauflächen einen Spielplatz sowie großflächige Grünstrukturen mit Geh- und Wanderwegen plant.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg wird die Fläche teilweise als geplante gewerbliche Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Bahnhof I“, welcher mit vorliegender Planung teilweise überplant werden soll. Einerseits besteht der Bedarf an Gewerbegrundstücken, andererseits gibt es derzeit auch hohe Nachfragen zur Entwicklung von dem Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe wie z.B. die Anfrage als Lagerfläche für einen Getränkehändler und Bürogebäuden. Zusätzlich möchte die Gemeinde die Lage des Gebiets in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Bahnhofpunkt nutzen und Flächen für sozialen Wohnungsbau generieren. Aus diesem Grund werden teilweise gewerbliche Bauflächen ausgewiesen und derzeit durch Realisierung der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet „Bahnhof I“ weitere Gewerbeflächen generiert, teilweise werden die geplanten gewerblichen Bauflächen allerdings auch als urbanes Gebiet ausgewiesen, um die o.g. Nutzungen zu vereinen. Im Bereich der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen sollen Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Andere geplante Wohnbauflächen im gültigen Flächennutzungsplan stehen der Gemeinde nicht mehr zur Verfügung. Auch Innenentwicklungspotentiale wurden in den letzten 12 Jahren gänzlich ausgeschöpft. Die Gemeinde verzeichnet weiterhin stets hohe Nachfragen nach Wohnbauland und stetig wachsende Einwohnerzahlen. Darüber hinaus wurde der gültige FNP im Jahr 2014 mit einem Zielhorizont 2023 aufgestellt. Die Bedarfsermittlung war mit Entwicklung von innerörtlichen Brachflächen nahezu optimal bemessen. Aktuell verfügt die Gemeinde über nur noch eine Entwicklungsfläche im Innenbereich für Wohnen mit einem Umfang von ca. 0,295 ha, welche nach langen Grundstücksverhandlungen nun ebenfalls kurzfristig entwickelt werden soll. Demnach stehen der Gemeinde ab dem Jahr 2023 keine Flächen zur Deckung des oben beschriebenen Bedarfs mehr zur Verfügung. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung bereits in den letzten Jahren auf eine FNP-Fortschreibung mit einem Zieljahr 2037 vorbereitet und mögliche Standorte unter anderem für eine Wohnentwicklung untersucht. In Vorbereitung auf die FNP-Fortschreibung wurde bereits eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung aufgestellt, welche den Bedarf und die Größe des Gebiets übersteigt. Auf die Wohnbauflächenbedarfsermittlung, welche auf Ebene der FNP Änderung durchgeführt wurde, wird verwiesen. Demnach unterliegt die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen ebenfalls der Abwägung der Gemeinde. Eine nachteilige Auswirkung auf einen landwirtschaftlichen Betrieb ergibt sich vorliegend nicht, da die Flächen bereits vollständig von der Gemeinde erworben werden konnten.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhof I“ von der Planung um 19.469 m² überplant.

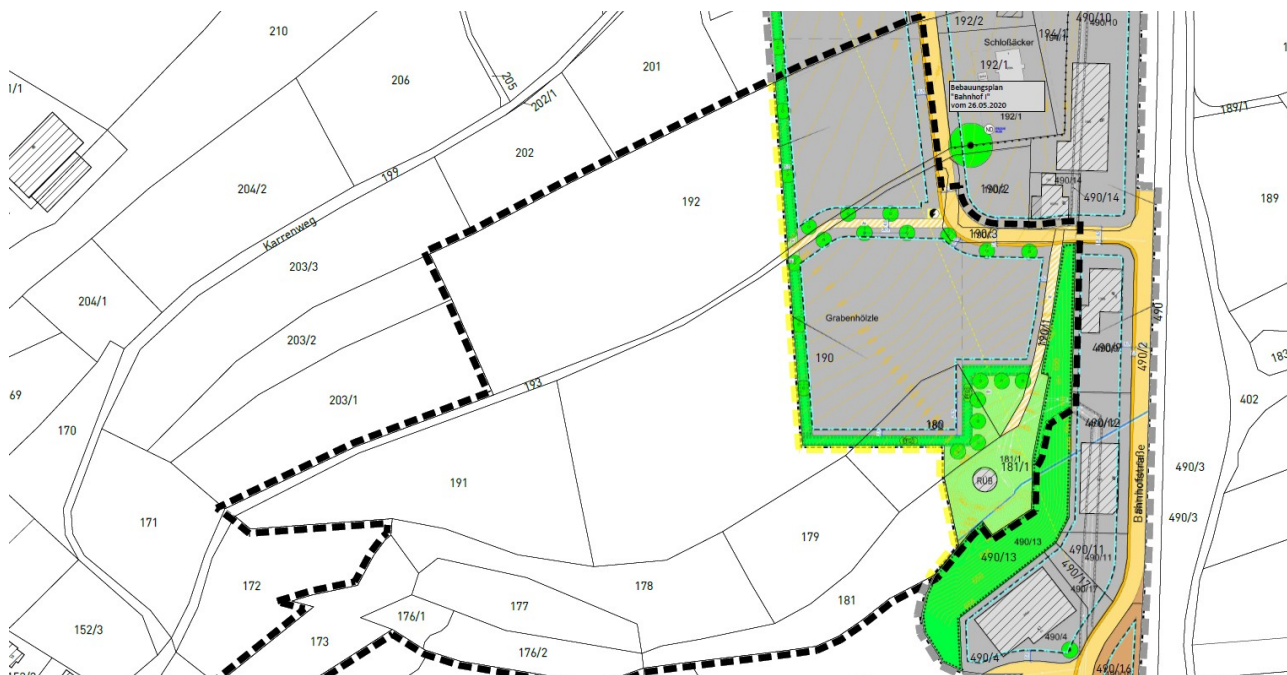


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Stieleiche, welche als Naturdenkmal Nr. 82370450007 ausgewiesen ist. Zusätzlich sind Biotopverbund Flächen mittlerer Standorte (Kernflächen) betroffen. Das Naturdenkmal wird durch Festsetzung im Bebauungsplan erhalten. Bei den ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist der Biotopverbund mittlere Standorte zu berücksichtigen.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 27.01.2022



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 27.01.2022

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

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Weide- und Grünlandbestände
- landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Wege
- „Fischbach“
- Regenrückhaltebecken
- Gehölzbestände

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

- Lager-, Wohn- und Geschäftsgebäude innerhalb des GE „Bahnhof I“
- Weide- und Grünlandbestände
- landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Wege

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Neubaugebietes mit nicht störenden Gewerbebetrieben und sozialem Geschosswohnungsbau im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Bahnhof I“ geschaffen werden. Langfristig strebt die Gemeinde das Ziel an, einen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Bahnhofstempel und der Ortslage von Loßburg zu schaffen.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Zielsetzung der Planungen ist es, verschiedene Wohnformen und damit verbunden Wohndichten innerhalb des Plangebiets zu realisieren. Vorgesehene Hausformen sind:

- Einzel- und Doppelhäuser
- Mehrfamilienhäuser ggf. teilweise sozialer Wohnungsbau
- Reihen- und Kettenhäuser
- Büro- und Geschäftsgebäude

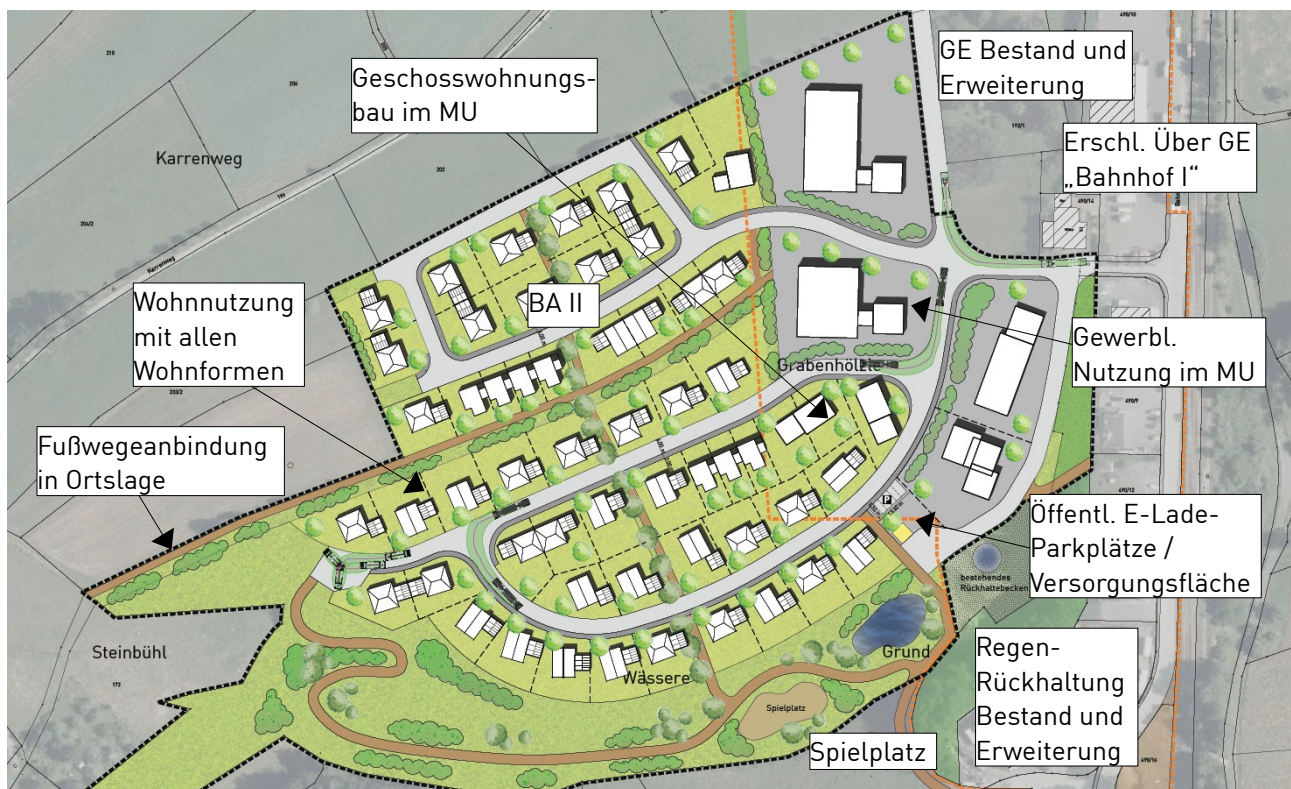


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

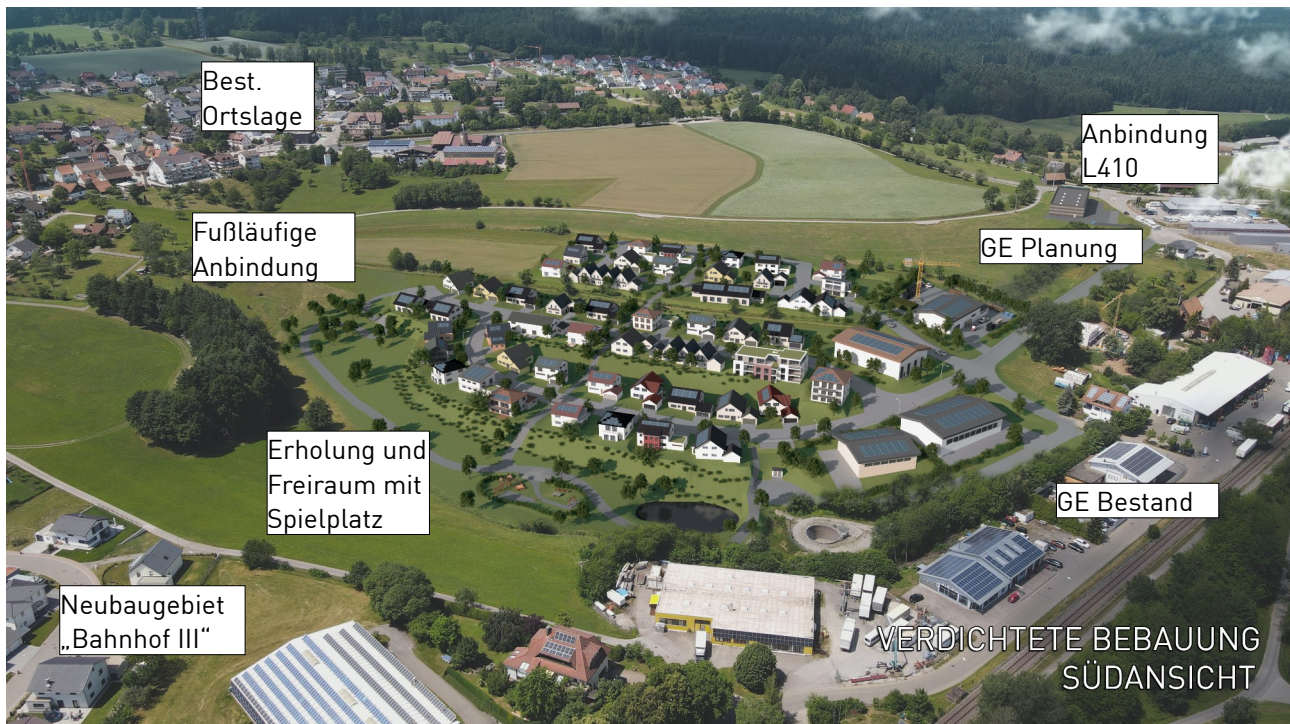


Abb. 6-2: Visualisierung Südansicht

Die Gemeinde plant, das Gebiet in zwei Bauabschnitte einzuteilen und diese bedarfsorientiert, zeitlich verzögert zu erschließen.

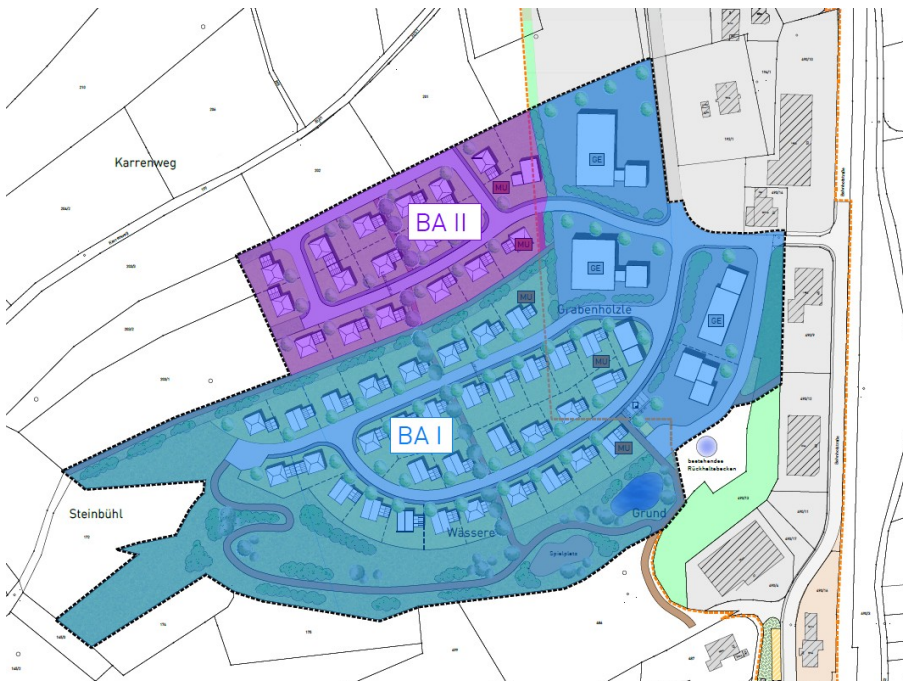


Abb. 6-3: Einteilung Bauabschnitte

6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 4,13 ha (Geltungsbereich abzüglich Gewerbe- und Grünflächen, inkl. Spielplatz, Retentions-/ Regenrückhalteflächen und Wohnbereiche im urbanen Gebiet) können sowohl Mehrfamilien-, Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser errichtet werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde auf eine Begrenzung von Wohneinheiten verzichtet. Somit sind durchaus auch Gebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten möglich. Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

40 Einfamilienhäuser	40 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	20 WE
6 Doppelhäuser	6 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	3 WE
7 Reihen- und Kettenhäuser	7 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	4 WE
3 Mehrfamilienhäuser mit je 8-10 WE	27 WE
	= 107 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzel-, Doppel und Reihenhäuser (53 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 133 Einwohner im Plangebiet, bei den Einliegerwohnungen 27 WE mit 1,5 Personen ergibt dies ca. 41 Einwohner, bei den Mehrfamilienhäusern (sozialer Wohnungsbau) 27 WE mit 2 Personen ergibt dies ca. 54 Einwohner und zusammen 228 Einwohner und somit ca. 55 Einwohner pro Hektar.

Unter Berücksichtigung der ländlichen Prägung von Loßburg mit 7 Ortsteilen entspricht diese Bruttowohndichte damit in etwa den raumordnerischen Orientierungswert für Loßburg der lt. Regionalplan bei 60 Einwohner je Hektar liegt (s. Regionalplan).

Berücksichtigt man die reinen Siedlungsflächen inkl. Verkehrsflächen (MU zu 50%), welche für die Erschließung der Grundstücke erforderlich sind und lässt damit die umfangreichen Grünstrukturen bei der Berechnung der Anzahl an Wohneinheiten unberücksichtigt, z.B. Spielplatzfläche, Fußweg mit Grünstrukturen von Nord nach Süd usw. ergibt sich eine Fläche von ca. 3,24 ha und damit eine Einwohnerdichte von 70 EW/ha, was für die Beurteilung maßgeblich ist. Diese Einwohnerdichte übersteigt die Anforderungen des Regionalplans, allerdings möchte die Gemeinde den Charakter von durchgrünten Siedlungsgebieten weiterhin aufrecht erhalten und die Eingriffe soweit wie möglich ortsnahe ausgleichen, weshalb entsprechende Grünflächen Teil der Bebauungsplanfestsetzungen sind. Auch könnte das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurück gehalten werden, wodurch eine Kontrolle durch die Gemeinde und eine ggf. mögliche Versickerung des Niederschlagswassers weitestgehend ausgeschlossen ist. Auch aus diesem Grund wird beispielsweise eine großzügige Retentionsfläche festgesetzt und ist Gegenstand des BBPs.

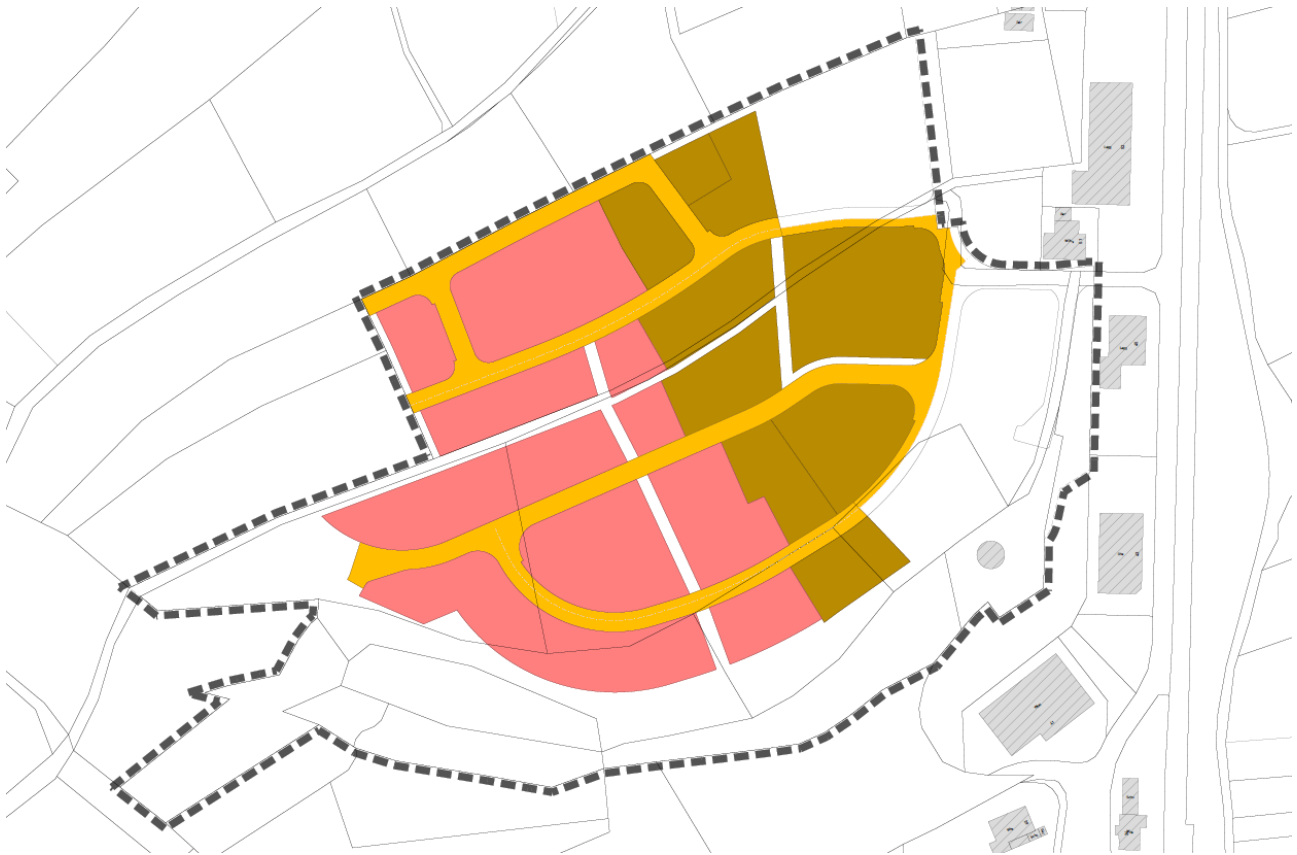


Abb. 6-4: Siedlungs- und Verkehrsflächen Wohnen und urbanes Gebiet

6.3 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird an die Bahnhofstraße angeschlossen. Demnach gelangt man in nördliche Richtung auf die L406 und in südliche Richtung über die Bahnhofstraße in die Ortslage von Loßburg bzw. zur B 294.

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Straßentypen und Straßenbreiten vorgesehen:

- Straße innerhalb und zur Erschließung des Gewerbegebiets mit einer Breite von 8,64 m inkl. 1,50 m Gehweg (RQ 1)
- Straßen innerhalb des Wohnbereichs mit einer Breite von 8,10 m inkl. 1,8 m Gehweg (RQ 2)
- Straße von untergeordneter Bedeutung zur Erschließung zweier Grundstücke und den Versorgungsflächen der Gemeinde/ des Zweckverbandes Abwasserversorgung mit einer Breite von 6,63 m inkl. 28 cm Bordstein (RQ 3)

Darüber hinaus sind verschiedene Fußwegeanbindungen, in westliche Richtung zur Ortslage von Loßburg, in östliche Richtung zum bestehenden Bahnhofsteilpunkt und in südliche Richtung zu den Freizeit- und Erholungsflächen innerhalb des Gebiets, vorgesehen.

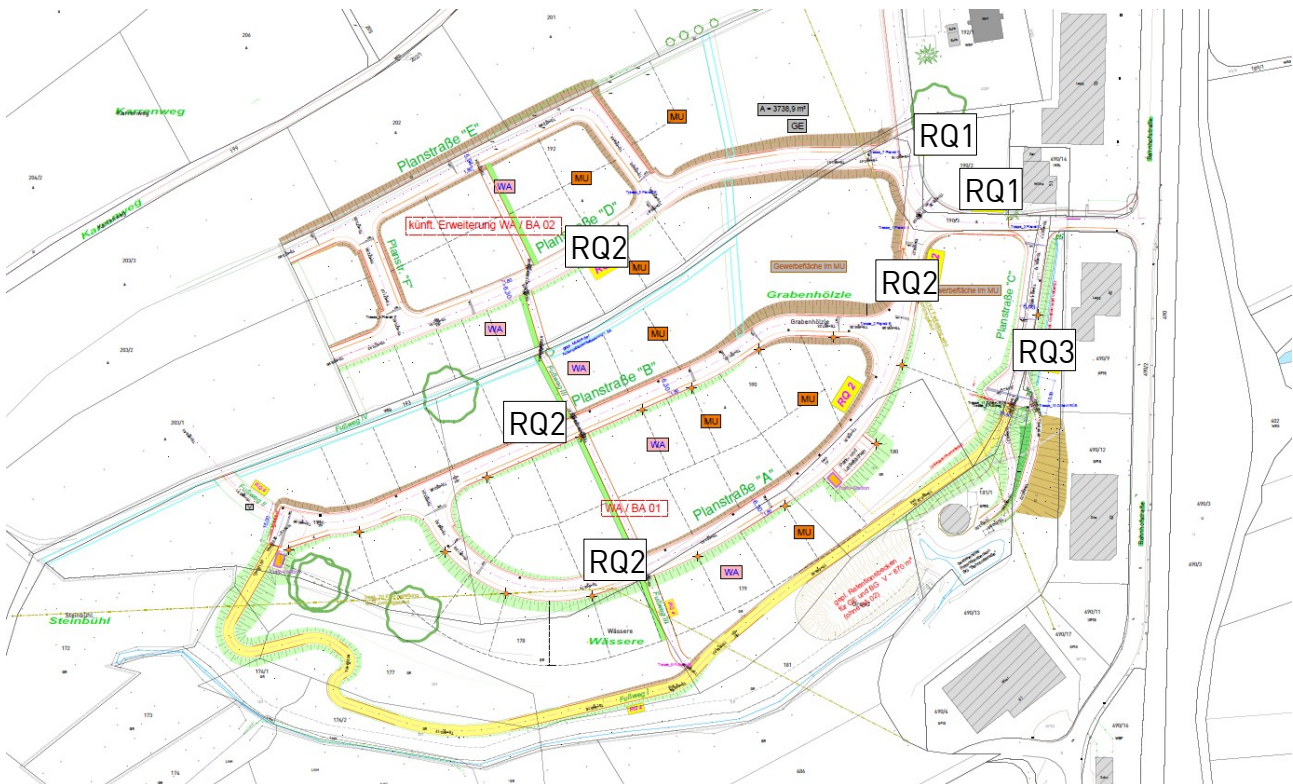


Abb. 6-5: Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept berücksichtigt die Möglichkeit zur Realisierung von Ringverbindungen auch bei der Einteilung des Gebiets in zwei Bauabschnitte.

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

Innerhalb des Plangebiets ist eine ausgeprägte Grünstruktur vorgesehen:

- Realisierung einer Gebietsrandeingrünung im Süden und Osten
- Eingründung der gewerblichen Flächen
- Entwicklung von Baumreihen mit großkronigen Stadtbäumen entlang der öffentlichen Fußwegeverbindungen
- Ausgestaltung einer naturnahen Retentionsfläche
- Realisierung eines eingegrünten Spielplatzes



Abb. 6-6: Grünkonzept

6.5 Entsorgung

Das Baugebiet wird überwiegend im Trennsystem entwässert. Lediglich die nordöstliche Gewerbefläche wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Anfallendes Schmutz- und gewerbliches Abwasser sowie die Verkehrs- und Hofflächenentwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal. Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (Dachflächen) wird über die geplanten Regenwasserkanäle dem Retentionsraum zugeführt, um es dort zu sammeln, rückzuhalten und verzögert ableiten zu können. Sofern die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen, ist diese als zusätzliche Sicherheit im Bereich der Rückhaltung möglich.

Ein wasserrechtlicher Antrag wird aktuell erarbeitet und mit dem Landratsamt Freudenstadt abgestimmt. Teil des wasserrechtlichen Antrags ist zusätzlich die Entwässerung des Gewerbegebiets Bahnhof I. Für beide Gebiete soll das bestehende Rückhaltebecken südwestlich des bestehenden RÜB erweitert werden.

Im Grundsatz ist folgendes Konzept vorgesehen:

- Das Schmutzwasser wird an vorhandene Kanalisation (Mischwasserkanal) angeschlossen.
- Das Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen gefasst und in eine naturnahe Retentionsfläche abgeleitet.

Die Entwässerungsplanung berücksichtigt bereits eine Einteilung des Baugebiets in zwei Bauabschnitte. Topografisch bedingt muss vor Realisierung des 2. Bauabschnittes anfallendes Außengebietswasser über ein Muldensystem abgefangen und zur Retentionsfläche geleitet werden.

Diese Maßnahme entfällt, sobald der zweite Bauabschnitt realisiert wird.

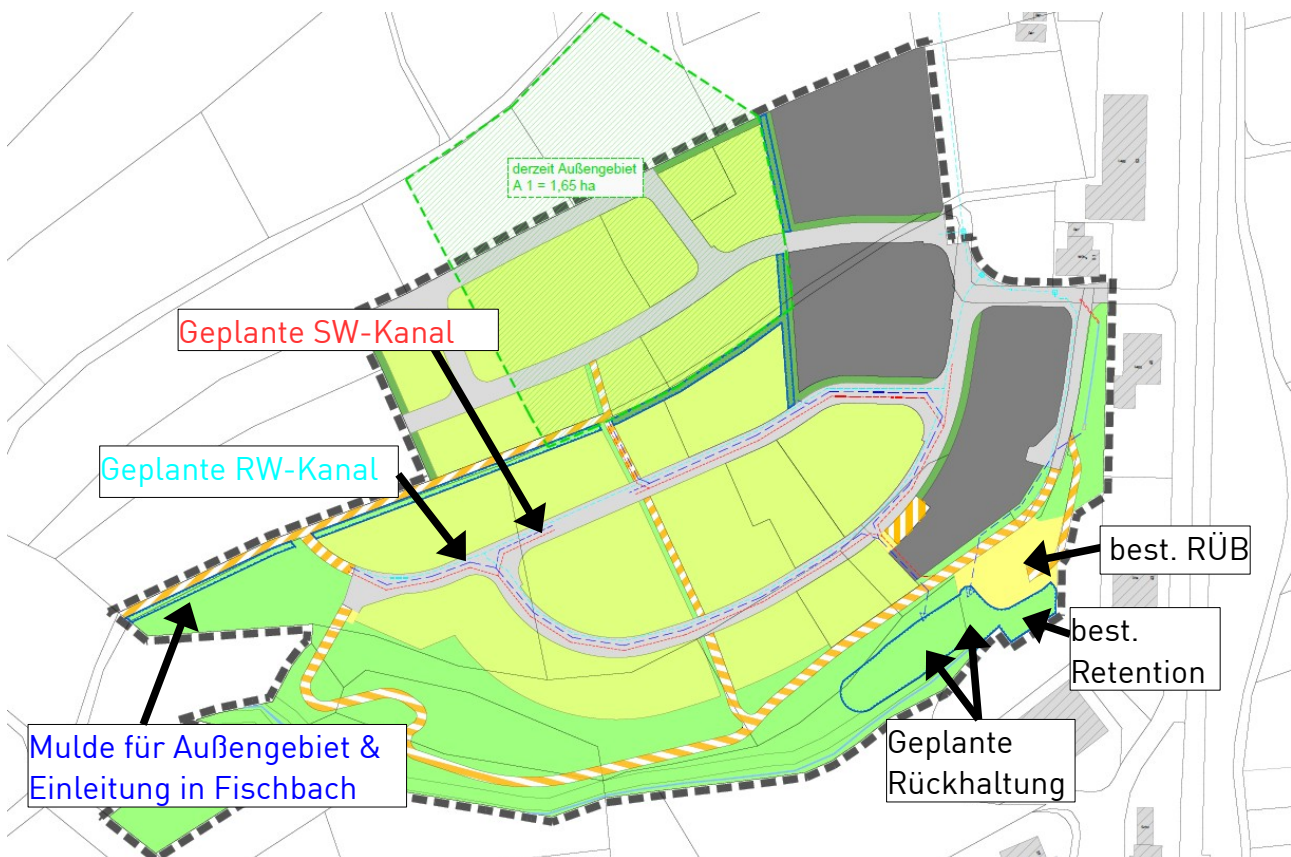


Abb. 6-7: Entwässerungskonzept

Für die Versorgung des Gebiets mit Strom wird die Ausweisung und Realisierung einer Versorgungsfläche mit Trafostation erforderlich.

Die Größe und detaillierte Lage wird im Rahmen der Fachplanung in Abstimmung mit den Stadtwerken festgelegt. Darüber hinaus soll das Gebiet an das Nahwärmenetz der Gemeinde ausgehend vom Schulzentrum angeschlossen werden, was einen erheblichen Vorteil für die künftigen Eigentümer des Baugebiets mit sich bringt. Beispielsweise werden durch diese Heizversorgung die Bedingungen des GEG BW erfüllt und die künftigen Bauherren benötigen keine eigenen Speicher/ Heizkessel.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff muss vollständig ausgeglichen werden. Dies erfolgt über planexterne Ausgleichsmaßnahmen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Die **Beleuchtung** ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

7.2.2 CEF-Maßnahmen

- Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Verdrängung von zwei Feldlerchenrevieren. Als naturschutzfachliche Maßnahme ist daher ein Ausgleich pro Brutpaar von 1.500 m² zu erbringen. Dies kann beispielsweise als Anlage einer Buntbrache umgesetzt werden. Bei der Auswahl der Flächen sind die artspezifischen ökologischen Ansprüche der Feldlerche (u.a. Abstand zu störenden, vertikalen Kulissen – zu Einzelbäumen > 50 m, zu Baumreihen und Feldgehölzen > 120 m und zu geschlossenen Gehölzbeständen und Siedlungsrändern > 160 m) zu berücksichtigen.

→ siehe Planungsrecht

- Es kommt durch Gehölzrodungen zum Verlust von Brutplätzen für Stare und möglicherweise anderer Höhlenbrüter. Als Ausgleich dafür sind Nistkästen zu verhängen. Dabei erfolgt der Ausgleich 1:3, sodass sechs Starenkästen (Starenhöhle 3S mit einer Einflugöffnung von 45 mm, Firma Schwegler) im räumlichen Bezug zu verhängt sind.

→ siehe Planungsrecht und Maßnahme A7 im zeichnerischen Teil

Generell gilt es, folgende Pflegehinweise der zu verhängenden Nistkästen zu beachten: Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Nistkästen in einer Höhe von mindestens 3 m und sicher vor Räufern und vor Zugluft geschützt aufzuhängen sind. Ein freier Anflug und die Nähe zu geeigneten Nahrungshabitaten (< 300 m) muss ebenfalls gewährleistet sein. Zudem sollten die Kästen mit einer bevorzugten Ausrichtung nach Osten oder Südosten aufgehängt werden. Eine Ausrichtung des Einflugslochs in Richtung Westen (Wetterseite) oder Süden (starke Sonneneinstrahlung) ist zu vermeiden. Um das Eindringen von Regen zu unterbinden, sollten die Kästen niemals nach hinten geneigt, sondern allenfalls leicht nach vorn überhängend angebracht werden. Eine regelmäßige, jährliche Reinigung der ausgebrachten Ersatzkästen von Altnestern und Parasiten, sowie die Wartung der Kästen erhöht dabei die Annahmewahrscheinlichkeit und gewährleistet die langfristige Sicherung geeigneter Brutplätze.

→ siehe Planungsrecht

- Es wurde kein Quartierbesatz durch Fledermäuse in den Gehölzstrukturen im Plangebiet festgestellt. Dennoch bestehen mögliche Höhlen- und Spaltenstrukturen, welche Fledermäusen als Quartier dienen könnten. Für diese Strukturen ist ein Ausgleich in Form von Fledermaushöhlen- und Fledermausflachkästen zu erbringen. Insgesamt sind zwei Flachkästen (Fledermaushöhle 1FF, Firma Schwegler) und drei Höhlenkästen (Fledermaushöhle 2F, Firma Schwegler) für Fledermäuse zu verhängen.

→ siehe Planungsrecht und Maßnahme A8 im zeichnerischen Teil

- Für ein verdrängtes Goldammerpaar ist eine Feldhecke anzulegen, die eine Länge von 50 m und eine Höhe von 3 m besitzt. Die Breite soll 5 m betragen und die Hecke soll einen vorgelagerten 1 m breiten Krautsaum aufweisen.

Diese kann in Kombination mit dem Ausgleich eines verdrängten Neuntöterpaares erfolgen. Beide verlieren Nahrungsflächen, weshalb die Anlage einer Heckenstruktur entlang von Offenlandflächen empfohlen wird.

→ siehe Planungsrecht und Maßnahme A6 im zeichnerischen Teil

- Für das Neuntöterpaar soll eine niederwüchsige Hecke (Weißdorn, Hundsröse, Schlehe und Liguster) gepflanzt werden. Die Anpflanzung sollte etwa alle 50 m eine Lücke beinhalten. Die Länge der Hecke soll sich auf ca. 200 m belaufen und 3-5 m breit sein. Die Hecke sollte dabei eine Mindesthöhe von 1,50 m aufweisen. Zudem ist ein 3- 5 m extensiver Saumstreifen vor der Hecke anzulegen.

→ siehe Planungsrecht und Maßnahme A5 im zeichnerischen Teil

Insgesamt ist demnach eine Hecke von 250 m anzulegen. Die Umsetzung und der Standort der Ausgleichsmaßnahme erfolgt in Abstimmung mit der UNB.

7.2.3 Anregungen

- Zur Diversifizierung des Geländes und um die Attraktivität des Wohngebietes für die lokale Vogel- und Fledermausfauna zu erhöhen, wird empfohlen eine Eingrünung mit heimischen Baum- und fruchthtragenden Straucharten vorzunehmen, sowie an Bäumen auf öffentlichem Grund Nistkästen anzubringen.

→ siehe Planungsrecht Pflanzliste

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	<i>Nicht betroffen</i>
Gewerbelärmimmissionen	<i>Durch Nutzungseinteilung nicht relevant</i>
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	<i>Ggf. betroffen</i>
Geruchsimmissionen	<i>Ggf. betroffen</i>
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Anfallendes Außengebietswasser
Denkmal und Bodendenkmalpflege	Naturdenkmal Stieleiche Nr. Nr. 82370450007 Archäologisches Kulturdenkmal „Mittelalterliche Burg“
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</i>

8.1 Verkehrslärmimmissionen

Im Osten des Plangebiets liegt die Schienenstrecke SWE 720/721. In einer Entfernung von etwa 70 m zur Schiene soll ein "Urbanes Gebiet" und nachgelagert in weiterer Entfernung ein "Allgemeines Wohngebiet" entstehen. Die stark befahrene Bundesstraße B 294 liegt ca. 330 m westlich des Plangebiets. Die weniger stark befahrene Landesstraße L 406 liegt ca. 350 m nördlich des Plangebiets. Relevante Immissionen von der L 406 auf das Plangebiet sind aufgrund der großen Entfernung und dem geringen "Durchschnittlichen Täglichen Verkehr" (DTV) nicht zu erwarten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, welche die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet aufzeigt. Im Rahmen der Lärmbetrachtung wurden bezüglich des Verkehrslärms aus Straße und Schiene zwei Varianten untersucht, wobei der Schienenverkehr bei beiden Varianten identisch ist. Die erste Variante (Pläne 1,2 und 7 der schalltechnischen Untersuchung) basiert auf der bestehenden Streckenführung der B 294 durch Loßburg. Die zweite Variante (Pläne 3, 4 und 8 der schalltechnischen Untersuchung) basiert auf einer geplanten Ortsumfahrung der B 294 östlich der Schienenstrecke. Durch die entsprechende Verkehrsverlagerung kommt es im Plangebiet zu anderen Lärmeinwirkungen.

8.1.1 Ergebnisse der Prüfung des einwirkenden Verkehrslärms (Straße und Schiene)

Bei der Variante 1 (mit bestehender Streckenführung der B 294 kommt es zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Bei der Variante 2 mit Ortsumfahrung kommt es im östlichen Bereich des Plangebiets am Tag und in der Nacht zu Überschreitungen der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) am Tag (Plan 3) und 45 dB(A) in der Nacht (Plan 4)). Da in diesem Bereich lediglich ein Gewerbegebiet und Urbanes Wohnen ausgewiesen wird, kommt es aufgrund des hier geringeren Schutzanspruchs zu keinen relevanten Lärmkonflikten. Die Details der Untersuchung des Verkehrslärms können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

8.2 Gewerbelärmimmissionen

Die schalltechnische Untersuchung prüft neben dem einwirkenden Verkehrslärm auch den einwirkenden Gewerbelärm auf das Plangebiet. Relevant auf das Plangebiet einwirkende Gewerbebetriebe finden sich im östlich bzw. nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan „Bahnhof I“ sowie im Westen durch die Zinser Holzbau GmbH. Da im direkten Umfeld der Gewerbebetriebe Wohnnutzungen im Bestand vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die Betriebe in ihrer nächtlichen Emissionsintensität etwas eingeschränkt sind.

Im Ergebnis einer vorangegangenen Machbarkeitsuntersuchung wurde bereits aus Gründen des Lärmschutzes ein Urbanes Gebiet als "Puffer" zwischen das bestehende Gewerbegebiet „Bahnhof I“ und das geplanten Wohngebiet angedacht. Ziel ist es innerhalb dem Urbanen Wohngebiet sowohl nicht störendes Gewerbe in Form von Büro- und Geschäftsgebäuden sowie überwiegend Geschosswohnungsbau zu generieren.

Für die Gewerbeflächen wird im Berechnungsmodell ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² am Tag und 50 dB(A)/m² in der Nacht angesetzt, was einem gängigen Emissionsansatz, bei ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung, entspricht. Für die geplanten urbanen Gebiete wird im Berechnungsmodell ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 55 dB(A)/m² am Tag und 40 dB(A)/m² in der Nacht angesetzt.

8.2.1 Ergebnisse der Prüfung des einwirkenden Gewerbelärms

Die Berechnungsergebnisse (Tags in Plan 5, nachts in Plan 6 der schalltechnischen Untersuchung) zeigen aufgrund der geänderten Nutzungeinteilung, dass die Immissionsrichtwerte der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" kurz TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nur sehr gering und vernachlässigbar überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise im Nahbereich der Gewerbegebiete überschritten.

8.3 Erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Lärmpegelbereiche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Teilbereichen aufgrund des Verkehrslärms sowie des Gewerbelärms erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich.

Plan Nr. 7 und 8 der schalltechnischen Untersuchung zeigen die nach DIN 4109-2:2018-01 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz bzw. zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile. Die Ergebnisse in Plan 7 basieren auf der bestehenden Streckenführung der B 294.

Plan 8 basiert auf der Annahme, dass eine Ortsumfahrungsstrecke der B 294 im Bereich östlich der Kinzigtalbahn errichtet wird. Die damit einhergehende Verkehrsverlagerung macht sich auf der bestehenden B 294, der Neubaustrecke sowie dem umgebenden Netz bemerkbar. Je nach Planungsstand der Ortsumfahrung sind die ermittelten Lärmpegel aus Plan Nr. 7 oder Plan Nr. 8 heranzuziehen.

Bei der Neuerrichtung, bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden im Lärmpegelbereich III ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes des Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden auftreten, kann von diesen Vorgaben zur Ausführung der Außenbauteile abgewichen werden bzw. das Mindestmaß der Schalldämmung der Außenbauteile gemäß den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

8.4 Staub- und Geruchsimmissionen

Mit Staub- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Zum Schutz vor allem vor Pflanzenschutzmitteln wird entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Eingrünung mit Hecken vorgesehen.

8.5 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Topografisch bedingt ist bei ausschließlicher Realisierung des BA I mit anfallendem Niederschlagswasser aus dem Außengebiet zu rechnen. Um das anfallende Außengebietswasser von der Bebauung fern zu halten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass westlich und nördlich der geplanten Grundstücke auf öffentlicher und privater Grünfläche eine Mulde herzustellen und bis zur Realisierung des BA II zu erhalten ist. Die Herstellung und Pflege erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Baumaßnahmen.

Außenbereich
ca. 1,65 ha

derzeit Außenbereich
A 1 = 1,65 ha

Mulde für
Außenbereichswasser

8.6 Denkmal und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine als Naturdenkmal ausgewiesene Stieleiche, welche zu erhalten und während der Bauphase zu schützen ist. Entsprechende Festsetzungen in Form einer Pflanzbindung werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein ausgewiesenes Kulturdenkmal/ archäologisches Denkmal „Mittelalterliche Burg“ gem. § 2 Denkmalschutzgesetz auf den Flurstücken 181, 178, 177 und 176/2. Da sich das ausgewiesene Denkmal überwiegend auf den geplanten Grünflächen mit Fußweg befindet und in diesem Bereich keine Geländeänderungen vorgesehen sind, steht die Erhaltung des Bodendenkmals nicht im Widerspruch mit den Planungen der Gemeinde.

Seite 22

Das tatsächliche Denkmal entspricht nicht der Abgrenzung „MA 4“ des Denkmalamtes siehe Abbildung 8-2 und befindet sich außerhalb des Baufeldes. Vorsorglich werden zusätzlich im Bereich der geplanten Bau- fenster im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sog. Suchschlitze vor Ort hergestellt, um mit dem Denkmal zusammenhängende Funde vor Realisierung der einzelnen Bauvorhaben auszuschließen. Damit können gleichzeitig etwaige Ausnahmegenehmigungen der künftigen Bauherren vermieden werden. Das Kultur- denkmal wird dementsprechend im zeichn. Teil des Bebauungsplanes auch nur im Bereich bis zu den Bau- fenstern dargestellt. Die in den Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Hinweise zum Denkmal- schutz gelten davon unabhängig weiterhin.

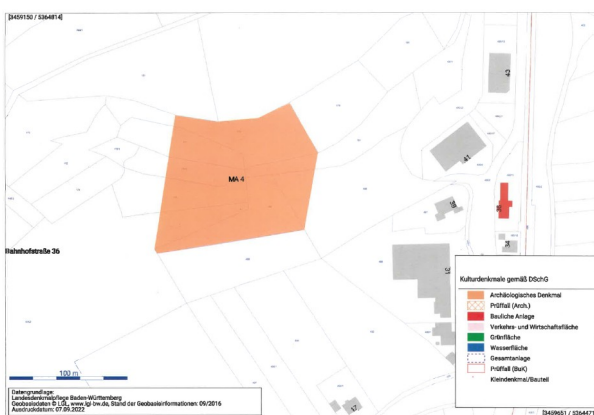


Abb. 8-2: Abgrenzung Kulturdenkmal "MA 4" des RPS

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Innerhalb des Plangebiets werden ein Gewerbegebiet, ein urbanes Gebiet und ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen im Gewerbegebiet entsprechen fast vollständig den Festsetzungen des bestehenden und angrenzenden Gewerbegebietes „Bahnhof I“. Lediglich Tankstellen werden aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Wohngebiet mit Wohnbebauung nur ausnahmsweise zugelassen. Die Ausnahme wird auf betriebliche Tankstellen des ansässigen Betriebs beschränkt. Aufgrund der Nähe zum urbanen Gebiet und um Lärmemissionen weitestgehend zu reduzieren wird teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Alle die das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sind hier grundsätzlich zulässig. Ausnahmsweise zugelassen können im GEe auch Gewerbebetriebe, welche das Wohnen i.d.R. stören können, z.B. Getränkehändler, sofern im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die zulässigen Werte nach TA-Lärm im urbanen Gebiet westlich des GEe eingehalten werden. Dies kann im Bereich des GEe z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung / -öffnungen in südliche oder östliche Richtung oder auch topografisch bedingt (Böschung bzw. Wall als aktive Schallschutzmaßnahme) nachgewiesen werden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dieser Nutzungstyp eignet sich optimal, um einen Puffer zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet zu schaffen. Zumal auf den an das Wohngebiet direkt angrenzenden Flächen unter anderem Geschäfts- und Bürogebäude realisiert werden sollen, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Darüber hinaus soll aber auch Geschosswohnungsbau entstehen. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden aufgrund der Lage und in direktem Anschluss an das geplante allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen.

Auch die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes entsprechen fast vollständig der BauNVO. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der nicht zentralen Lage und des dringenden Bedarfs an Wohnraum ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen

Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird durch Festsetzung einer Wand- und/ oder einer Gebäudehöhe bestimmt. Die Wand- und Gebäudehöhen in Meter beziehen sich auf einen Bezugspunkt WH/GH, welcher aufgrund der Topographie (tal- und hangseitige Grundstücke) differenziert zu ermitteln ist.

Die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe beträgt 6,50 m bzw. 9,50 m im Bereich der geplanten Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (WA und MU III). Damit ist eine heutzutage typische 2-geschossige Bauweise umsetzbar. Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus (MU II) wird eine 3-Geschossigkeit zugelassen, um einen Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet mit höheren Bauwerken zu schaffen und eine verdichtete Bebauung mit vielen Wohneinheiten auf geringer Fläche umsetzen zu können. Im Gewerbegebiet / bei gewerblicher Nutzung können hohe, eingeschossige Bauteile (z.B. Hochregallagerhalle) oder auch Gebäude mit mehreren Vollgeschossen (z.B. Bürogebäude) entstehen, weshalb auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe verzichtet wird.

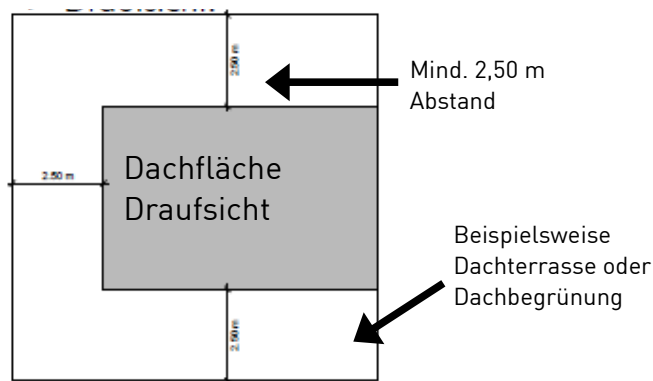
Diese Festsetzung entspricht den Regelungen im angrenzenden Gewerbegebiet.

Gebäudehöhen unterschiedlicher Dachformen

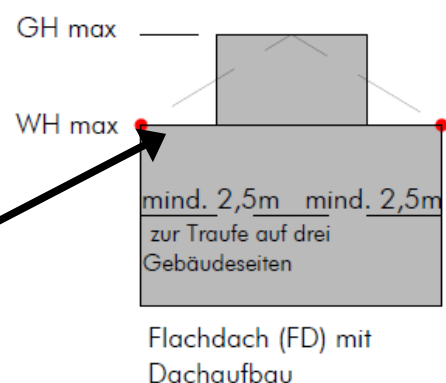
Die Gebäudehöhen werden differenziert nach Dachformen festgesetzt, damit sich künftige Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügen. Bei Flach- und Pultdächern wirken die Wandhöhen im Vergleich zu den anderen Dachformen deutlich höher, weshalb hierfür beschränkte Höhen festgesetzt werden.

Für zurückversetzte Dächer um mind. 2,5 m an mind. 3 Seiten gilt wiederum die allgemein festgesetzte GH-max, da die Bebauung bei einem solchen zurückversetzten Dach lockerer und die Wandhöhen nicht all zu mächtig wirkt.

Gebäude-Draufsicht:



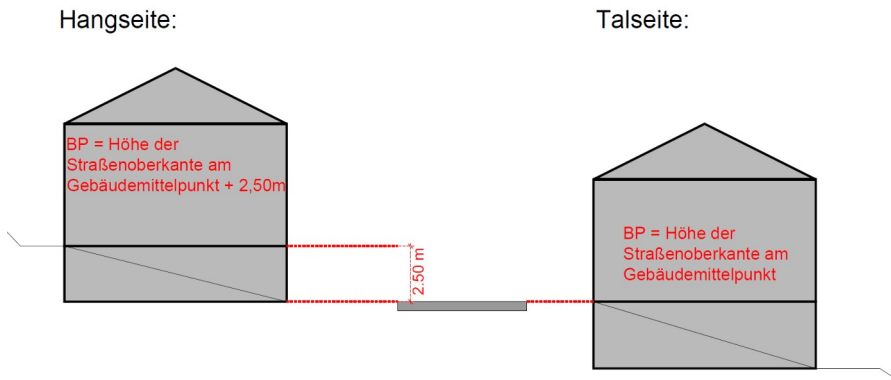
Gebäudeansicht mit zurückversetztem Flachdach:



Bestimmung des Bezugspunktes für die Wand- und Gebäudehöhen

Der festgesetzte Bezugspunkt bezieht sich auf die angrenzenden Verkehrsflächen, damit sich die Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügen. Auf talseitigen Grundstücken darf das Gebäude auf das Höhenniveau der Straße gebracht werden. Für hangseitige Grundstücke gilt als topografisch höchste Höhenlage des Bezugspunktes das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche + 2,50 m. Damit kann z.B. ein Kellergeschoss mit Garage entstehen. Bei Grundstücken, welche von zwei oder drei Seiten von Verkehrsflächen umgeben sind, gilt der gemittelte Wert aller Bezugspunkt als höchste Höhenlage.

Die Festlegung von topografisch tieferen Bezugspunkten in Meter üNN ist möglich, da dies keine Auswirkungen auf die städtebauliche Wirkung hat.



Der Bezugspunkt ist nicht mit der EFH (=Erdgeschossfußbodenhöhe) gleichzusetzen. Die Höhenlage der EFH kann individuell bestimmt werden. Die formulierten Festsetzungen der Höhenlage des Bezugspunktes WH/GH orientieren sich einerseits an einer heutzutage gängigen Bauweise (Bezugspunkt = EFH) und an der Möglichkeit zur Realisierung eines Kellergeschosses auf Höhe des Bezugspunktes. Die EFH wäre in diesem Fall ein Geschoss höher.

Insgesamt darf aber die festgesetzte Wand- und Gebäudehöhe in Bezug auf die angrenzende Straße nicht überschritten werden – gleichgültig auf welcher Höhenlage sich die EFH befindet.

9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Bei gewerblichen Nutzungen können hohe, eingeschossige Bauteile (z.B. Hochregallagerhalle) oder auch Gebäude mit mehreren Vollgeschossen (z.B. Bürogebäude) entstehen, weshalb auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen im GE, GEe und MU I verzichtet wird.

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird im WA und MU III auf zwei begrenzt. Dadurch ist eine heutzutage übliche Bebauung möglich. Um im Bereich MU II Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, werden hier drei Vollgeschosse zugelassen. Durch Begrenzung der zulässigen Wandhöhe und differenzierter Festsetzung nach Dachform wirken die Gebäude in direkter Zuordnung zu Einfamilien- und Doppelhäusern allerdings weiterhin nicht unverhältnismäßig hoch.

9.3 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet und Wohngebiet entspricht den üblichen Orientierungswerten nach BauNVO. Für das urbane Gebiet wird die Grundflächenzahl für ein durchgrüntes Gebiet an die Orientierungswerten eines Mischgebiets im Bereich des geplanten Wohnnutzung / Geschosswohnungsbau angepasst und damit auf 0,6 festgesetzt.

Im südöstlichen GEE ist aufgrund der Grundstücksgrößen und für einen Übergang zwischen dem GE Bahnhof und der geplanten Wohnbebauung eine gewerbliche Nutzung geplant.

Daher wird in diesem Bereich entsprechend den Orientierungswerten nach Bau-NVO eine GRZ von 0,8 zugelassen.

9.4 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.4.1 Bauweise und Zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes. Im GE sollen auch Gebäude mit Längen von bis zu 60 m zulässig sein. Daher wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

9.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücken.

9.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Gem. §§ 12 und 14 BauGB sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb des Plangebiets zulässig und können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind diese generell zulässig.

9.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

9.7 Verkehrsflächen

9.7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Parkflächen und Fußwege festgesetzt. Auf den ausgewiesenen Parkflächen plant die Gemeinde öffentliche E-Ladestationen vorzusehen. Die ausgewiesenen Fußwege dienen der Anbindung in die Ortslage und der Erholung im ausgewiesenen Grünbereich.

9.7.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

9.8 Versorgungsflächen

Aufgrund der Größe des Plangebiets und zur Erstellung entsprechender E-Ladestationen wird in Abstimmung mit den Stadtwerken die Ausweisung von zwei Trafo-Stationen erforderlich.

9.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um anfallendes Niederschlagswasser aus dem Gebiet zentral zu sammeln und gedrosselt in das bestehende Kanalnetz einleiten zu können, wird eine Retentionsfläche ausgewiesen. Ziel ist es, einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers auch zu versickern, was allerdings bei günstigen Bodenverhältnissen nur als zusätzliche Sicherheit bei der Bemessung der Rückhaltung dient.

Zudem werden Mulden zur Rückhaltung von anfallendem Außengebietswasser auf öffentlichen und privaten Grünflächen zum Schutz der Unterlieger festgesetzt, bis der BA II realisiert wird.

9.10 Grünflächen

Zum Erhalt und um den Eingriff in die Natur und Landschaft sowie zur Eingrünung des Gebiets werden entsprechend dem zeichnerischen Teil Grünflächen ausgewiesen. Diese sind als solche zu belassen und dauerhaft zu unterhalten bzw. zu entwickeln.

Darüber hinaus dient die Erhaltung der öffentlichen Grünfläche zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Eingrünung des Plangebiets.

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

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein bestehender Wassergraben, der „Fischbach“ als Gewässer 2. Ordnung, welcher als solcher erhalten und gesichert werden soll. Zum Schutz und zur Entwicklung des Gewässers muss zusätzlich ein Gewässerrand von 5,00 m ab Böschungsoberkante eingehalten und von jeglicher Nutzung frei gehalten werden.

9.12 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Um einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers bereits im Plangebiet versickern zu können und die Flächenversiegelung weitestgehend zu reduzieren wird festgesetzt, dass Hofflächen und Zufahrten in den unbelasteten Bereichen (Wohngebiet/ Wohnnutzung) mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind. Bei gewerblicher Nutzung (auch ohne LKW-Verkehr) sind die Verkehrs- und Hofflächen wasserundurchlässig zu gestalten. Mitarbeiterstellplätze mit geringer Frequentierung können wasserdurchlässig gestaltet werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern auf den Nebenanlagen dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

9.13 Flächen für Leitungsrecht

Um die Bewirtschaftung der bestehenden und teilweise geplanten Leitungen trotz der geplanten Bebauung sicherzustellen, werden in diesen Bereichen entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Loßburg ausgewiesen.

9.14 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Um den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung gerecht zu werden und um Immissionskonflikten vorzubeugen werden auf Teilen des urbanen Gebiets und des allgemeinen Wohngebiets Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

9.15 Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren werden unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt.

Der bestehende Graben und die durch die Planung nicht betroffenen Gehölze werden für eine dauerhafte Sicherung als Pflanzbindung ausgewiesen.

9.16 Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind

Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Die Gemeinde plant eine bedarfsgerechte Erschließung der Baugrundstücke und teilt das Gebiet daher in zwei Bauabschnitte auf. Bis zur Realisierung des zweiten Bauabschnitts ist mit anfallendem Außengebietswasser auf den nördlichen und nordöstlichen Grundstücken zu rechnen.

Um diese bis zur weiteren Bebauung zu schützen, werden entsprechende Mulden zum Abfangen der anfallenden Wässer festgesetzt, welche nach Herstellung des zweiten Bauabschnitts ihre Funktion verlieren und demnach entfallen können.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich. Lediglich Tonnen- und Bogendächer werden in der Gemeinde Loßburg in den Baugebieten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz der Bewohner sind Außenwände und Dacheindeckungen aus stark reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig.

Vor allem in Gewerbegebieten werden oft Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Aufzüge usw. benötigt. Da diese nicht das wesentliche Erscheinungsbild der Gebäude darstellen und kaum wahrzunehmen sind, sind diese auch über der festgesetzten Gebäudemaximalhöhe auf einem Teil der Dachflächen zulässig.

10.3 Werbeanlagen

Da sich das Gewerbegebiet und das urbane Gebiet in unmittelbarer Nähe zur geplanten Wohnbebauung befinden, wird in den Bauvorschriften zum Schutz der Anwohner geregelt, dass Werbeanlagen in ihrer Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein müssen.

Ausnahmsweise kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit dem Gemeinderat flächige Werbeanlagen an Gebäuden, welche mehr als 50 % der Gebäudeflächen einnehmen, zulassen, sofern dies aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen vertretbar ist. Beispielsweise wenn eine Werbeanlage am Gebäude nicht aufgesetzt wird, sondern Teil der Fassade und visuell vertretbar ist.

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

10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen und aus artenschutzrechtlichen Gründen wird geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind.

10.4.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen und um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen, sofern keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu befürchten ist.

10.4.3 Einfriedungen und Stützmauern

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sind Standard-Regelungen in der Gemeinde Loßburg. Im allgemeinen Wohngebiet und dem urbanen Gebiet sollen die Regelquerschnitte der Straßen mit einem Schutzstreifen oder Gehweg ausgebildet werden, sodass Einfriedungen direkt an die öffentlichen Flächen angrenzen können. In Gewerbegebieten sind meist größere Verkehrsräume frei zu halten, um einen LKW-LKW-Begegnungsverkehr sicherzustellen.

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Einfriedungen in ihrer Höhe nur eingeschränkt zugelassen.

Im Gewerbegebiet, eingeschränkten Gewerbegebiet bzw. bei gewerblichen Nutzungen im urbanen Gebiet (MU I) sind aus betrieblichen Gründen höhere Einfriedungen zulässig.

10.5 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen werden Festsetzungen für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

10.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraums im Süden des Gebiets nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets – dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken für Wohnen geführt werden.

11. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 18.10.2023
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 02.10.2023
3. Schalltechnische Untersuchung vom 25.04.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 02.10.2023

Bearbeiter:

Jana Gfrörer



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

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

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)