

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Satzung

**der Gemeinde Loßburg über
a) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Härten II“, 8. Änderung
b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 03.03.2015 in öffentlicher Sitzung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Härten II“, 8. Änderung in Loßburg und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- § 1 Abs. 8 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014.
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)
- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 03.03.2015 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a
 - a) dem Übersichtsplan vom 03.03.2015, Maßstab 1:2500
 - b) dem Lageplan vom 03.03.2015, Maßstab 1:500
 - c) Vorhaben und Erschließungsplan Parkdeck
„Lageplan Dachaufsicht“ vom 03.03.2015, Maßstab 1:500
 - d) Vorhaben und Erschließungsplan Parkdeck
„Lageplan Ebene 1“ vom 03.03.2015, Maßstab 1:500
 - e) Vorhaben und Erschließungsplan Parkdeck
„Schnitt / Ansicht“ vom 03.03.2015, Maßstab 1:200
 - f) Lärmgutachten vom 11.02.2015
 - g) den textlichen Festsetzungen vom 03.03.2015
- b
 - a) den Örtlichen Bauvorschriften vom 03.03.2015

Beigefügt ist eine Begründung (mit Landschaftsplanerischem und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag) Stand 16.12.2014.

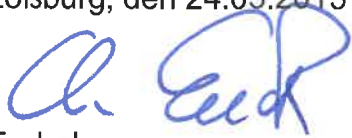
§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4
In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Absatz 3 BauGB).

Loßburg, den 24.03.2015



Enderle
Bürgermeister



LANDKREIS Freudenstadt

Gemeinde Loßburg

**BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„HÄRLEN II“, 8.ÄNDERUNG**

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Mitarbeiterzahl der Firma ARBURG wächst stetig, die Parkplatznot ist entsprechend. Aufgrund einer internen Entscheidung der Eignerfamilie soll das Parkproblem gelöst und das Parkplatzangebot erweitert werden.

Eine sinnvolle Erweiterung der Stellflächen sieht die Geschäftsleitung der Firma ARBURG im Bereich P1 (südwestlicher Bereich des bestehenden Parkplatzes entlang der B294) in Form eines Parkdecks. (siehe Vorhabenbezogener Bebauungsplan, sowie Vorhaben- und Erschließungsplan)

Über zwei zusätzliche Ebenen hinweg ist derzeit eine maximale Erweiterung der Stellplätze um ca. 356 möglich, wobei der derzeit geplant Maximalausbau aus wirtschaftlicher Sicht notwendig ist. Der vorhandene Parkplatz P1 als tiefster Punkt des gesamten Areals ist hierfür der ideale Standort. (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan)

Die jetzige, bestehende Parkplatzebene im Bereich des Neubaus hat eine Anzahl von 230 Stellplätzen. Durch den Neubau des Parkdecks entfallen aufgrund von Stützen, Treppenauf/abgang etc. lediglich 14 Stellplätze. Die Ebene 1 des Parkdecks weist 182 neue Stellplätze aus. Die Ebene 2 weist 188 neue Stellplätze aus. In der Summe entstehen daher insgesamt 356 neue Stellplätze. $(182 + 188 - 14)$

Aus ökologischer Sicht ergibt sich aus der stockwerkartigen Anordnung der Parkflächen eine Reduzierung der versiegelten Flächen, zudem werden durch Photovoltaik und teilweise Dachbegrünung weitere umweltschützende Maßnahmen getroffen.

Nicht zuletzt führt das Bauvorhaben auch zu einer Entlastung der willkürlichen Parkierung im Umfeld der Firma ARBURG.

Der Bebauungsplan „Härten II“ 8.Änderung wird als Deckblatt zum Bebauungsplan „Härten II“ erstellt!

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird nach §12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Der Vorhaben und Erschließungsplan „Parkdeck“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Weiterhin wird das Verfahren dieses Bebauungsplanes als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist lediglich eine Fläche von 22038 m² aus. Weiterhin liegt der Bereich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Härten II“.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt. Der Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Härten II“ bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und vollständig versiegelt. Die im Nordwesten angrenzende private Grünfläche bleibt unberührt. Durch den Neubau des geplanten Parkdecks wird dieser Grüngürtel sogar um ca. 200m² vergrößert. Weiterhin wird eine Dachbegrünung realisiert, sowie die bereits bestehende Grünfläche entlang der Keplerstraße als Pflanzenerhaltung mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Wie im Landschaftsplanerischem und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag als Anlage 1 zur Begründung dargelegt

hat der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen. Das Verfahren wird deshalb nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans zur Änderung des bestehenden Gewerbegebiets sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau eines Parkdecks geschaffen werden.

4. INHALT DER PLANUNG

4.1 Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Als weitere Nutzung wird eine private Grünfläche als Pflanzbindung, sowie eine Verkehrsfläche (Gehweg) ausgewiesen.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die geplante Erweiterung liegt vollständig in den im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg ausgewiesenen Entwicklungsflächen für Gewerbe. Auch in der zurzeit laufenden generellen Fortschreibung 2023 bleibt diese Gewerbefläche erhalten. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. IMMISSIONEN / LÄRMSCHUTZ

Durch das geplante Parkdeck dürfen die Lärmwerte der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete nach TA Lärm nicht überschritten werden. Hierzu wurde ein Lärmgutachten erstellt, das als Bestandteil dieses Bebauungsplanes beigelegt ist. Das Lärmgutachten zeigt auf dass die erforderlichen Grenzwerte bei Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) eingehalten sind. Im Nachtbetrieb (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind die Grenzwerte jedoch überschritten. Eine Nutzung des Parkdecks in den Nachtzeiten ist daher ausgeschlossen.

Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein ergänzendes Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Lärmwerte bei Durchführung entsprechender Maßnahmen auch im Nachtbetrieb eingehalten werden, kann eine Nutzung des Parkdecks auch in der Nachtzeit zugelassen werden. (siehe Lärmgutachten, siehe auch unter Punkt 2.9)

7. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.

Ein Landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt und als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

8. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücksflächen liegen im Eigentum der ARBURG GmbH und Co KG.

9. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan „Härlen II“, 8.Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtslageplan und dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt auf dem Kartenblatt Nr. 7516 (TK25).

Zentrum des Gebietes:	Rechtswert	34 59 440
	Hochwert	53 63 550

10. ERSCHLIEßUNG

10.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Wie im zeichnerischen Teil ersichtlich ist das geplante Parkdeck über die bestehende Parkfläche direkt an der Arthur-Hehl-Straße bereits vollständig erschlossen. Der vordere Bereich der Parkfläche im direkten Anschluss an die Arthur-Hehl-Straße bleibt unberührt.

10.2 Wasserversorgung

Im näheren Umfeld des geplanten Parkdecks sind keine Wasserversorgungsleitungen vorhanden!

10.3 Entwässerung und Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der kompletten Gewerbefläche (Parkplatzfläche) ist im Mischsystem vorhanden. Dieses Entwässerungssystem sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser der Ortskanalisation von Loßburg zuzuführen.

Die nördliche Fläche dieses Gebietes, sowie die östliche Fläche entlang der Arthur-Hehl-Straße bleiben unverändert bestehen.

Weiterhin wird der im Moment anfallende Regenabfluss durch den Neubau des Parkdecks nicht erhöht. Durch die Vergrößerung des Grüngürtels um ca. 200m², sowie durch die teilweise Dachbegrünung ist sogar mit einer Verringerung der Wassermenge zu rechnen.

In den südlichen Randbereichen des Gewerbegebietes sind Regenwasserkanäle vorhanden. Das unverschmutzte Dachflächenwasser des Parkdecks ist daher dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Wegen der Einleitung des Dachwassers in den Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken „Bärenwäldle“ ist bezüglich der Einleitungswassermenge die wasserrechtliche Erlaubnis der Gemeinde Loßburg vom 29.09.2005 zu ändern.

Dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Freudenstadt wird eine entsprechende Fachplanung zum Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.

Die vorhandenen, öffentlichen Abwasserkanäle werden durch das geplante Parkdeck in Teilbereichen überbaut. Die Schächte bleiben für ev. Wartungen und Sanierungen zugänglich.

11. ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Für das geplante Parkdeck fallen voraussichtlich keine weiteren Erschließungskosten an.

12. BODENORDNUNG

Die im Geltungsbereich der Erweiterung liegenden Flurstücke und Teilflurstücke sind komplett im Eigentum der ARBURG GmbH und Co KG. Es findet keine Bodenordnung statt.

13. NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ

Nutzung	m²	%
Gewerbegebiet	18684	84.7
Private Grünfläche	2833	12,9
Verkehrsfläche (Gehweg)	521	2.4
Geltungsbereich	22038	100,00

Ausgefertigt:
Loßburg, 24. März 2015

Gemeinde Loßburg


C. Enderle
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 03.03.2015

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten


S. Rolfes

Landkreis Freudenstadt

Gemeinde Loßburg

TEXTTEIL ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„HÄRLEN II“ 8.ÄNDERUNG

UND

„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509).
- Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1–3 BauGB in Verbindung mit §§ 1–25c der Baunutzungsverordnung und § 73 LBO Baden-Württemberg werden für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Härten II“, 8.Änderung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Bei dem Bebauungsplan „Härten II“, 8.Änderung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es ist lediglich das im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellte Parkdeck zulässig. (siehe Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet ist in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse für das Gewerbegebiet ist in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als $GH_{\max}$.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 682,0 m über NN festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann durch Dachaufbauten wie beispielsweise der Photovoltaikanlage um maximal 0,5m überschritten werden.

Diese Angaben sind als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO.

Für das Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise (a). Das Parkdeck wird wie im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellt ausgeführt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie beispielsweise Treppen-auf- und abgängen sowie Vorbauten überschritten werden.

2.5 Stellung des Gebäudes

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB.

Die Stellung des Parkdecks wird wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ausgeführt.

2.6 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.7 Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen sind als Ausnahme zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

2.8 Ableitung von nicht behandlungsbedürftigem Wasser

Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

2.8.1 Dachflächenwasser

Das unverschmutzte Dachflächenwasser des Parkdecks ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Aufgrund dieser Einleitung des Dachwassers in den Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken „Bärenwäldle“ ist bezüglich der Einleitungswassermenge die wasserrechtliche Erlaubnis der Gemeinde Loßburg vom 29.09.2005 zu ändern.

Dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Freudenstadt ist daher eine entsprechende Fachplanung zum Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

2.8.2 Oberflächenwasser

Die bestehenden Parkflächen des Gewerbegebietes bleiben unverändert bestehen. Das Oberflächenwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

2.8.3 Sicker-Schichtwasser

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, muss der Verbleib des Grundwassers im Grundwasserleiter sichergestellt werden.

2.9 Immissionen / Lärmschutz

Durch das geplante Parkdeck dürfen die Lärmwerte der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete nach TA Lärm nicht überschritten werden. Hierzu wurde ein Lärmgutachten erstellt, das als Bestandteil dieses Bebauungsplanes beigelegt ist. Das Lärmgutachten zeigt auf dass die erforderlichen Grenzwerte bei Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) eingehalten sind. Im Nachtbetrieb (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind die Grenzwerte jedoch überschritten. Eine Nutzung des Parkdecks in den Nachtzeiten ist daher ausgeschlossen.

Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein ergänzendes Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Lärmwerte bei Durchführung entsprechender Maßnahmen auch im Nachtbetrieb eingehalten werden, kann eine Nutzung des Parkdecks auch in der Nachtzeit zugelassen werden. (siehe Lärmgutachten, siehe auch Punkt 6 der Begründung)

2.10 Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind soweit möglich von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Anlage von Verkehrs-, Lager- und Grünflächen ist möglich, soweit es sich um Leitungsrechte für Rohrleitungen und Kabel handelt. Die Beseitigung und Wiederherstellung der angelegten Flächen bei einer Reparatur der durch das Leitungsrecht gesicherten Leitungen geht zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Durch das geplante Parkdeck werden öffentliche Kanäle teilweise überbaut. Die Schächte müssen jedoch für eventuelle Wartungen und Sanierungen frei zugänglich bleiben.

2.11 Gebote zur Pflanzehaltung

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten, privaten Grünflächen sind als Grünflächen inklusive aller enthaltenen, bestehenden Bepflanzungen zu erhalten.

Weiterhin ist die bestehende Sandsteinmauer entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze an der Kepplerstraße zu erhalten. (siehe Darstellung im zeichnerischen Teil)

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Härten II“ 8.Änderung als Satzung erlassen:

3.1 Dachform des Gebäudes

Das Gebäude ist wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt als Flachdach auszuführen.

3.2 Dachdeckung

Das Flachdach erhält in Teilbereichen eine Dachbegrünung, sowie eine Photovoltaikanlage.

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Nicht zulässig sind danach z. B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

3.3 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m.

3.4 Automaten

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Automaten (auch bewegliche oder fahrbare) nicht zulässig.

3.5 Antennen

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen, sowie Amateurfunkmasten sind nicht zugelassen.

3.6 EVU-, Telekommunikations- und Datenkabel

Alle notwendigen Energie-, Telekommunikations- und Datenkabel sind unterirdisch zu verlegen.

Die Standorte für Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

3.7 Geländegestaltung

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß von max. 1,50 m Höhe beschränken. Bei einer aus topographischen Gründen erforderlichen größeren Höhe des Stützbauwerks, ist jeweils immer ein horizontaler Versatz mit Begrünung von min. 1 m in der Tiefe, je weiterem Meter Höhe herzustellen. Die Höhe vom Mauerfuß bis zum höchsten Punkt der Abtreppung darf maximal 5 m betragen. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Begrünung ist zu gewährleisten. Bei angrenzenden Straßen, Gehwegen oder Zufahrten ist ein waagerechter Schutzstreifen von min. 50 cm vor dem Stützbauwerk einzuhalten.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind im Baugesuch darzustellen sowie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

4.1 Bodenbelastung

Bekannte, vermutete sowie vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

4.2 Überschussmassen

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

Die Überschussmassen sollten minimiert werden. Bei der Planung des Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zur Ablagerung solcher Überschussmassen entsteht.

4.3 Oberboden

Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden / Humus) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

4.4 Regenwassernutzung

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Bewässerung der gärtnerisch angelegten Flächen zu benutzen.

4.5 Erdwärmennutzung

Für die Anlage von Erdwärmesonden sind vom Betreiber die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

4.6 Baugesuchsunterlagen

In den Baugesuchsunterlagen sind die Einfriedungen, Parkplätze, Lagerflächen und Stützbauwerke, auch wenn sie später errichtet werden, darzustellen.

Den Baugesuchsunterlagen sind weiterhin genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländes sowie evtl. vorhandener Gebäude auf den Nachbargrundstücken beizufügen.

4.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Landratsamt Freudenstadt - Vermessungsamt, zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

4.8 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs zu dulden. Das gleiche gilt für Verkehrszeichen, Verkehrseinrichtungen und Hilfsmittel der StVO, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Der Grundstückseigentümer ist von der Durchführung des Anbringens solcher Anlagen zu benachrichtigen.

Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen oder durch eine angemessene Entschädigung in finanziellen Mitteln zu begleichen.

Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

4.9 Archäologische Denkmale

Archäologische Funde, Bau- und Kunstdenkmale, die bei der Durchführung der Erdarbeiten angetroffen werden, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung archäologische Denkmalpflege, Referat 25, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe) oder der Gemeinde Loßburg anzuzeigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach Anzeige unberührt zu lassen, wenn einer Verkürzung der Frist nicht zugestimmt wird (§ 20 Abs. 1 DSchG). Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 27 Abs. 1 Ziffer 2, Absatz 2 DschG).

Ausgefertigt:
Loßburg, 24. März 2015

Gemeinde Loßburg
Rathaus
Hauptstraße 50, 72290 Loßburg


C. Enderle
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 03.03.2015

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten


S. Rolfes