

**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"HÄRLEN II - 9. ÄNDERUNG"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

IN LOSSBURG

BEGRÜNDUNG

02.02.2016

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

**GEMEINDE LOSSBURG
Landkreis Freudenstadt****BEBAUUNGSPLAN
"HÄRLEN II - 9. ÄNDERUNG"
BEGRÜNDUNG****1. Erfordernis der Planaufstellung**

Auf Grund einer konkreten Anfrage soll das Flurstück Nr. 253/6 in Loßburg zwischen Alpirsbacher Straße und Keplerstraße für die Errichtung eines Wohnhauses zur Verfügung gestellt werden.

Im genehmigten Bebauungsplan 'Härten II' aus dem Jahr 1974 mit Änderung im Jahr 1982 ist der betroffene Bereich als öffentliche Grünfläche – Parkanlage dargestellt und ist auch in der Örtlichkeit so angelegt.

Die Verwaltung und der Gemeinderat stehen einer künftigen wohnbaulichen Nutzung für dieses Grundstück positiv gegenüber. Aus diesem Grund wird die Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem auch der Einmündungsbereich der Keplerstraße in die Alpirsbacher Straße in der Örtlichkeit von den Darstellungen des genehmigten Bebauungsplanes abweicht, wird diese Teilfläche zusätzlich in den Geltungsbereich der geplanten 9. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen.

Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

1.1 Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kapitel 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

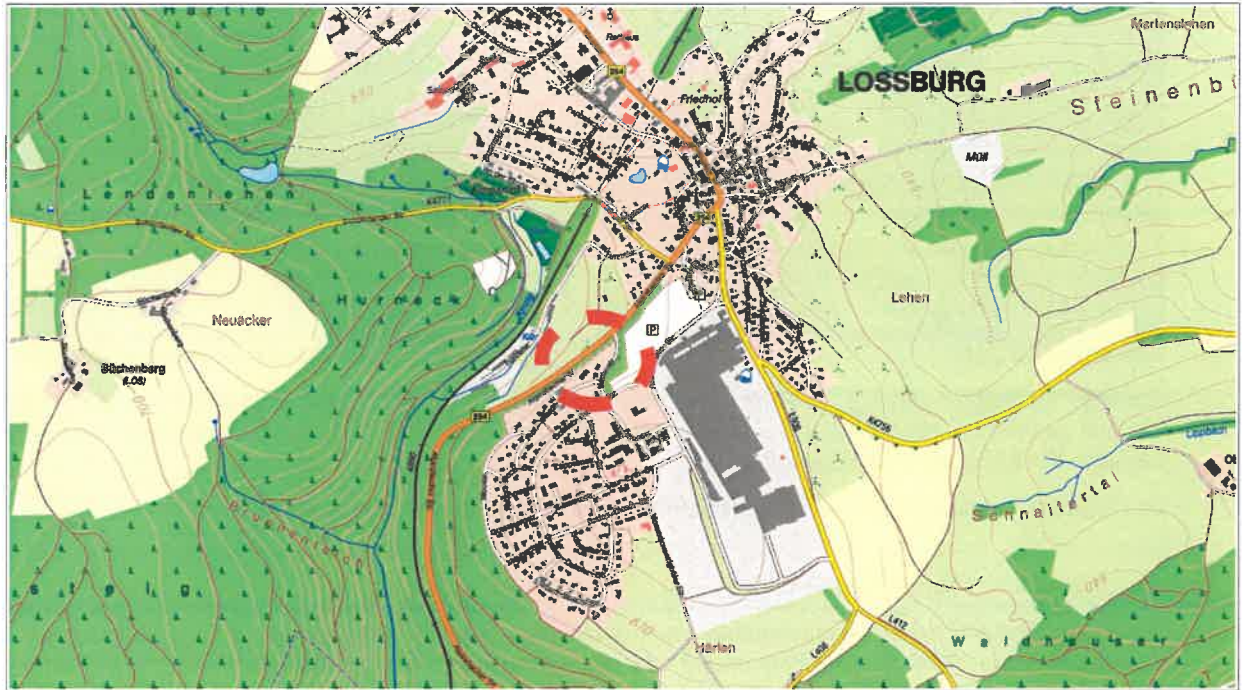
- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Außerdem kann in diesem Fall ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung im Zuge des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens anzupassen.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Loßburg zwischen der B 294 (Alpirsbacher Straße) und der Keplerstraße. Südlich grenzt bestehende Wohnbebauung an, östlich die Parkplatzflächen der Fa. Arburg.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 253/6 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 300/1, 252/1 und 252/2 mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,28 ha. Er schließt nördlich bzw. nordwestlich an die Bebauungspläne „Härten II“ bzw. „Härten II – 8. Änderung“ (im Verfahren) an.. Er wird begrenzt:

im Nordwesten: durch das Flurstück Nr. 286 (B 294 – Alpirsbacher Straße),

im Nordosten: jeweils die Flurstücke Nr. 290/1 und Nr. 290/3,

im Südwesten: durch das Flurstück Nr. 253/5 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 252/1, 252/2 sowie 300/1 (Keplerstraße).

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

In der bisher gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes 2015 war der Planbereich als geplante Gewerbefläche dargestellt. In der Fassung der generellen Fortschreibung 2023 des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Härten II' in die Plandarstellung aufgenommen und das überplante Grundstück dementsprechend als öffentliche Grünfläche – Spielplatz eingetragen.

Die generelle Fortschreibung des FNP ist mit Schreiben des Landratsamtes Freudenstadt vom 09. Februar 2015 genehmigt.

Ein Bebauungsplan, der nach § 13a Bau GB aufgestellt wird, kann von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung im Zuge des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens anzupassen. Für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird diese Vorgehensweise gewählt.



Ausschnitt FNP 2015



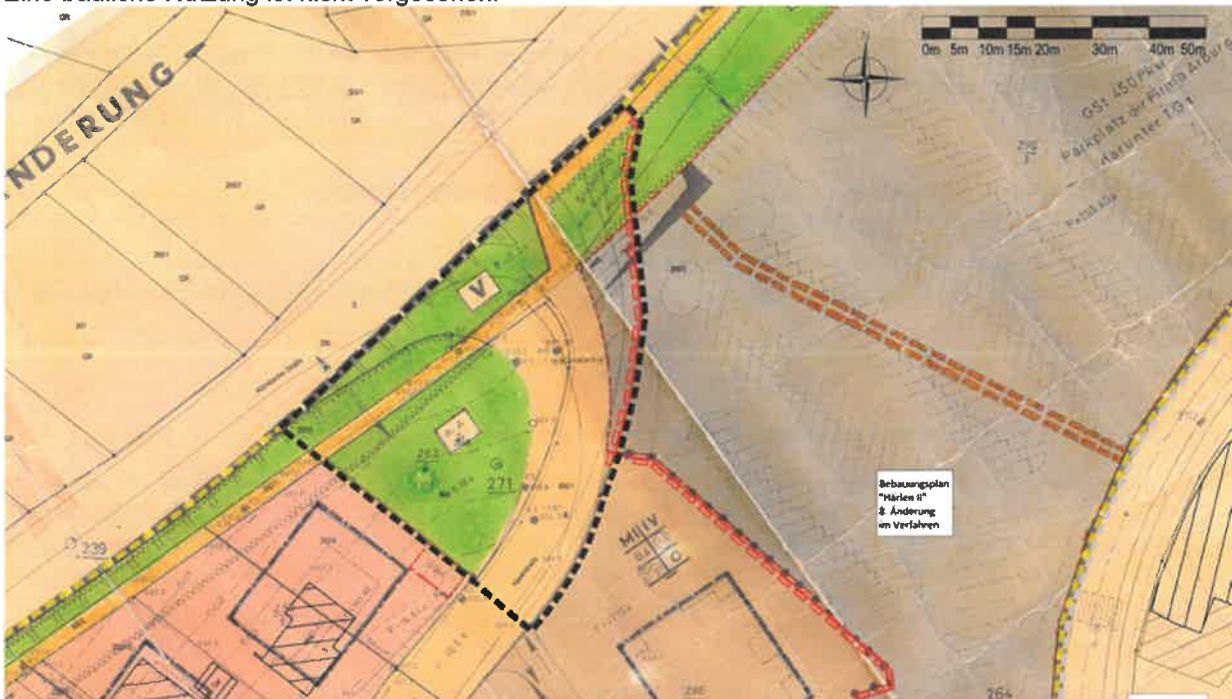
Ausschnitt generelle Fortschreibung 2023 (genehmigt)

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten sowie FFH-Gebieten und besonders geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG oder Wasserschutzgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Lt. Regionalplan ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche (Wohnen) dargestellt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

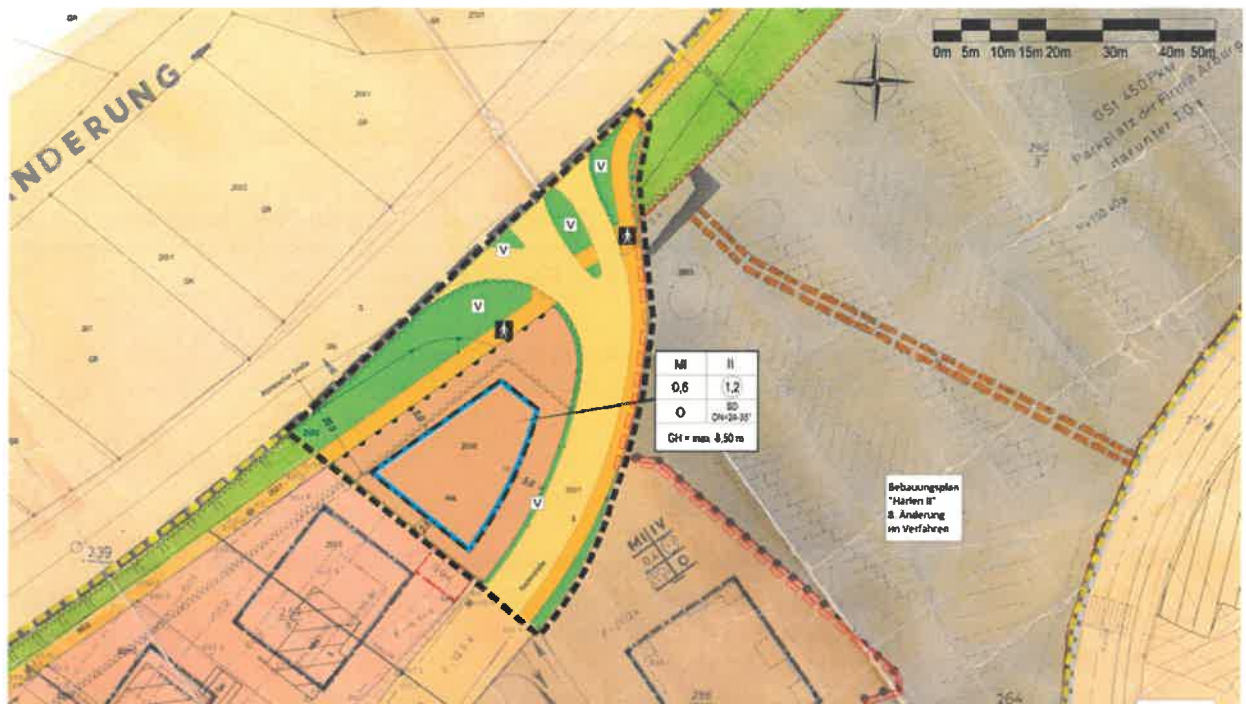
Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 'Härten II' vom 17.01.1975. Dieser setzt für den überplanten Bereich eine Parkanlage, Verkehrsgrün- und Verkehrsflächen sowie einen Fußweg fest. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 'Härten II'

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung von Flurstück Nr. 253/6 für eine Mischgebietsnutzung nach § 6 BauNVO geschaffen werden. Gleichzeitig soll die Einmündung der Keplerstraße in die Alpirsbacher Straße mit den zugehörigen Grünflächen an den tatsächlichen Katasterbestand angepasst werden.



Entwurf der geplanten 9. Änderung des BBP 'Härten II' als überlagernde Darstellung (Deckblatt)

5.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden parallel zur Keplerstraße sowie von Osten nach Westen zur Alpirsbacher Straße ab. Die Keplerstraße wird am westlichen Rand von einem Gehweg begleitet. An diesen grenzen über eine steile Böschung getrennt die Parkplätze der Fa. Arburg an.

Das Baugrundstück selbst wird als parkartiger Bestand mit einer häufig gemähten Wiesenfläche und einem vorwiegend von Kiefern, Fichten und mehrstämmigen Bäumen und Großsträuchern genutzt und ist von einem Holzzaun umgeben. Am nordwestlichen Rand grenzt ein öffentlicher Fuß- und Radweg an das Baugrundstück an. Dieser ist über eine weitere Grünfläche von der Alpirsbacher Straße (B 294) abgesetzt.



Blick von Nordosten von der Keplerstraße auf das Plangebiet, links die angrenzende Wohnbebauung, rechts der Mündungsbereich in die Alpirsbacher Straße und die Böschung zur Parkplatzfläche der Fa. Arburg

5.2. Städtebauliche Konzeption

Das Flurstück Nr. 253/6 wird als Mischgebiet dargestellt. Es stellt damit zusammen mit den östlich angrenzenden Flurstücken, die ebenfalls als Mischgebietsfläche ausgewiesen sind, einen angemessenen Übergang zwischen den Gewerbegebietsflächen und dem allgemeinen Wohngebiet dar.

Die Baugrenze ist so gefasst, dass das Anbauverbot von 20 m entlang der Alpirsbacher Straße eingehalten wird und auch zur Keplerstraße mit der Bebauung ein Abstand von 5,0 m eingehalten wird. Zusätzlich wird ein Anbauverbot in den zeichnerischen Teil eingetragen. In diesem Bereich ist auch die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen ausgeschlossen, die ansonsten außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird ein Zufahrtsverbot eingetragen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Keplerstraße.

Die angrenzenden Straßen- und Wegeflächen sowie die öffentlichen Grünflächen werden gemäß dem tatsächlichen Bestand in den zeichnerischen Teil eingetragen.

5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Bebauung wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können auch

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- oder Gartenbaubetriebe.

zugelassen werden.

Ausgeschlossen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Baugrenzen, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die Baugrenze sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die zulässige Dachneigung wird gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung lockerer gefasst.

Es wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze unter Einhaltung von Abstandsregelungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, gleiches gilt für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Kubatur von insgesamt maximal 40 cbm. Nicht zulässig sind diese jedoch im Bereich des Anbauverbotes, das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen ist.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne bzw. an der angrenzenden Bebauung.

Sie beschränken sich im Wesentlichen auf Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sowie auf Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen.

6. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen. Außerdem wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung bzw. die geplante Bebauung kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet oder vollzogen wird.

6.1. Bewertung des Eingriffs

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung liegt bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Dementsprechend sind bei der Beurteilung der Eingriffserheblichkeit die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes heranzuziehen und nicht der tatsächlich vor Ort vorhandene Vegetations- / bzw. Umweltzustand.

6.1.1 Schutzgut Biotop

Betroffen durch die geplante bauliche Änderung sind festgesetzte Parkflächen mit angrenzenden Verkehrsgrün- und Verkehrsflächen. Auch im Bestand werden die Grünflächen als Parkanlage intensiv gepflegt und die Wiesenflächen regelmäßig gemäht.

Auch der vorhandene Gehölzbestand wird vorwiegend von Ziersträuchern und nicht heimischen bzw. nicht standortgerechten Nadelbäumen dominiert. Damit ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (vgl. Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags).

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotope sind somit nicht zu erwarten.

6.1.2 Schutzgut Boden

Die geplante Wohnbaufläche umfasst ausschließlich bereits anthropogen überformte Verkehrs-, Verkehrsgrün- und Parkflächen, die im Zuge der Straßenbau- und Erschließungsarbeiten vollständige anthropogen überformt und damit für die einzelnen Bodenfunktionen von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine massive Zunahme des Versiegelungsgrades gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist trotz der zusätzlichen Gebäudefläche nicht gegeben.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.

6.1.3 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Eine massive Zunahme des Versiegelungsgrades gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten. Wasserschutzgebiete oder nutzbare Grundwasservorkommen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser, die über den bisherigen Zustand und die bisherigen Festsetzungen hinaus gehen, sind dementsprechend nicht zu erwarten.

6.1.4 Schutzgut Erholung

Der wesentlich überplante Bereich ist zwar als Grünfläche mit einer rasenähnlichen Fläche und Ziergehölzen hergestellt und gepflegt, ist aber nicht zusätzlich mit Aufenthaltsmöglichkeiten (Sitzbank, Weg o.ä.) ausgestattet. Auch ist die Zugänglichkeit über vorhandene Gehwege eingeschränkt.

Die Fläche ist damit für die Erholungsfunktion von untergeordneter Bedeutung. Ein Verlust der Grünfläche ist als wenig erheblich für die Erholungsfunktion einzustufen.

6.1.5 Sonstige Schutzgüter

Weitergehende Untersuchungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild sowie auf den Menschen sind in Anbetracht der bestehenden Nutzung, der angrenzenden Bestandsbebauung und der Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen nicht erforderlich.

6.1.6 Fazit

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanung vorbereitet.

Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für die zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen wären. Auch sind artenschutzrechtliche Belange nicht tangiert.

Hinzu kommt die Maßgabe des Gesetzgebers, dass nach § 13a (2) Nr.3 BauGB Infrastrukturvorhaben im Innenbereich ein gewisser Vorrang eingeräumt werden kann. Hierzu zählt auch die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

6.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Keplerstraße. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3. Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation sind bereits vorhanden.

6.4. Abwasserbeseitigung

Anschlussmöglichkeiten zur Abwasserbeseitigung wurden im Zuge der Erschließungsplanung für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan genehmigt und hergestellt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Planverwirklichung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplan-Verfahrens werden von der Gemeinde übernommen.

9. Flächenbilanz

	Bestand / rechtskr. BBP		Planung	
Wohnbaufläche	0 m ²	0,0%	1.020 m ²	36,4%
Gewerbefläche	205 m ²	7,3%		0,0%
Verkehrsfläche	1.430 m ²	51,0%	1.190 m ²	42,4%
Parkanlage	810 m ²	28,9%		0,0%
Verkehrsgrün	360 m ²	12,8%	595 m ²	21,2%
Gesamt	2.805 m²	100,0%	2.805 m²	100,0%

10. Anlagen

Lageplan zum Bebauungsplan

M 1 : 500 im Original

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Aufgestellt:

Empfingen, den 03.03.2015

geändert:

Empfingen, den 10.11.2015

zuletzt geändert:

Empfingen, den 02.02.2016
(nur Datum Satzungsbeschluss)

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 01. MRZ. 2016



[Handwritten signature of Christoph Enderle]

Christoph Enderle, Bürgermeister

**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"HÄRLEN II - 9. ÄNDERUNG"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

in Loßburg

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

02.02.2016

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

**GEMEINDE LOSSBURG
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"HÄRLEN II - 9. ÄNDERUNG"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22. 07 2011 (BGBl. I S 1509)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1. Mischgebiet (MI)

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahme: können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

siehe Einschrieb im Lageplan

3.2. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

(§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GR/GRZ und GF/GFZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

3.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max) begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der EFH gilt die gemittelte Höhe des an die Grenze des Baugrundstücks angrenzenden Bordsteins zwischen den beiden äußersten straßenseitigen Gebäudeecken.

Abweichungen um +/- 50 cm sind zulässig.

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Offene Bauweise (O)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Sofern Garagen das zulässige Maß nach § 6 Abs. 1 LBO überschreiten, jedoch die gesetzlichen Grenzabstände einhalten, können auch diese außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Im Bereich der mit Anbauverbot nach §9 Abs.1 Nr.10 BauGB gekennzeichneten Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

7. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Zulässig sind:

- ein Gewächshaus und/oder eine Gerätehütte mit einer zusammenaddierten Kubatur von insgesamt 40 m³.

Nicht zulässig sind:

- Ställe und Zwinger für Tierhaltung über 1 m³.

Ausnahme: Zugelassen werden Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Im Bereich der mit Anbauverbot nach §9 Abs.1 Nr.10 BauGB gekennzeichneten Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

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

Freileitungen sind nicht zulässig.

**9. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und 26 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind von den angrenzenden privaten Grundstückseigentümer zu dulden.

Zur Herstellung oder Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Fundamente für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

**10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

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.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen.

**11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN – VERKEHRSGRÜN
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**

Diese sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen anzulegen. Die Überbauung zur Herstellung Grundstückszufahrten und für die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ist zulässig, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

**12. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Als Ausgleich für die entfallenden Bäume sind auf dem Baugrundstück drei halb- oder hochstämmige Laub- oder Obstbäume neu anzupflanzen. Bestehende Laubbäume, die auf dem Grundstück erhalten bleiben, können von der Anzahl der festgesetzten Neupflanzungen abgezogen werden.

**13. BERÜCKSICHTIGUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 2 Nistkästen für Vögel aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Aufgestellt:

Empfingen, den 03.03.2015

geändert:

Empfingen, den 10.11.2015

zuletzt geändert:

Empfingen, den 02.02.2016

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den **01. MRZ 2016**



Christoph Enderle, Bürgermeister

**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"HÄRLEN II - 9. ÄNDERUNG"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

IN LOSSBURG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

02.02.2016

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

**GEMEINDE LOSSBURG
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"HÄRTEN II - 9. ÄNDERUNG"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung

Aufgrund der LBO und der 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 wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen und Dachneigungen siehe Planeinschrieb. Satteldächer können auch als versetzte Satteldächer mit einem Versatz von maximal 1,80 m ausgebildet werden.

Garagen und Carports müssen in Dachform und Dachneigung an das Hauptgebäude angepasst werden. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie eine Dachbegrünung erhalten.

1.2. Dachdeckung

Es sind nur Dacheindeckungen in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun, braun, grau oder anthrazit zulässig. Alternativ sind auch Dachbegrünungen zulässig. Reflektierende oder glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Auf geeigneten Dächern sind diese Anlagen nur flächenbündig und in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung zulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nicht zulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1. Stützmauern

Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen des Nachbarrechtes und der LBO zulässig. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

3.2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Der natürliche Geländeverlauf soll wenn möglich erhalten bleiben und auf die Nachbargrundstücke abgestimmt werden.

Alle Geländeänderungen (Auffüllung oder Abgrabung) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

Dem Bauantrag sind pro 30 m Grundstücksbreite und 30 m Grundstückstiefe amtliche Geländeschnitte (mindestens 1 x längs und 1 x quer) mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe und bestehendem Gelände beizufügen

3.3. Müllstandplätze

Sollen Abfallbehälter dauernd an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behälter untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

3.4. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Grenze einhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, Mauern oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen ist die Wahl der Einfriedungen freigestellt, es gilt das Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg (NRG).

4. ANTENNEN UND ANLAGEN FÜR DIE TELEKOMMUNIKATION (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in seiner direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen werden.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

5. NIEDERSpannungs- UND FERNMELDELEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

III. HINWEISE

1. OBERBODEN UND ERDARBEITEN

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

Das Verweigern eines Fundes ist ein Verstoß gegen § 27 DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

3. GEOTHERMIE / ERDWÄRMESONDEN

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht - Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden.

Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken ist der Ringraum der Erdwärmesonde zwingend mit einer durchgehenden sowie frost- und tauwechselsicheren Ringraumabdichtung zu verfüllen.

4. GRUNDWASSERSCHUTZ

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

5. 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.

6. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob den gesetzlichen Vorgaben nach einer getrennten Ableitung bzw. Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser Rechnung getragen werden kann.

7. EMISSIONEN VON DER BUNDESSTRASSE B 294 (ALPIRSBACHER STRASSE)

Sofern auf dem Baugrundstück Flurstück Nr. 253/6 Maßnahmen zur Abwehr der von der Bundesstraße B 294 (Alpirsbacher Straße) ausgehenden Emissionen erforderlich werden, sind die Kosten dieser Maßnahmen vom jeweiligen Bauherrn zu übernehmen.

Aufgestellt:

Empfingen, den 03.03.2015

geändert:

Empfingen, den 10.11.2015

zuletzt geändert:

Empfingen, den 02.02.2016

Büro Gfrörer
Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den **01. MRZ. 2016**



Christoph Enderle, Bürgermeister

