G e m e i n d e 3.Fertigung

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde L o ß b u r g

S a t z u n g

der Gemeinde L o ß b u r g
über den Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil I"
auf Gemarkung L o ß b u r g

Aufgrund von § 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.August 1976 (BGBl.I.S. 2256), zuletzt geändert am 6.Juli 1979 (BGBl. I.S. 949) und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.November 1983 (Ges.Bl.S. 77o) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 3.Oktober 1983 (Ges.Bl.S. 577) hat der Gemeinderat am 1o. April 1984 den Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil I" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 31.Januar 1984/1o.April 1984 (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan vom 31.Januar 1984/1o.April 1984 mit den textlichen Festsetzungen,
2. der Begründung vom 31.Januar 1984/1o.April 1984,
3. dem Höhenplan für die Straße A und den Weg B vom 5.Januar 1984.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund den von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 1o.April 1984

Gemeinde Loßburg · Landkreis Freudenstadt ·

S c h m i d
Bürgermeister

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

Inhaltsübersicht

		Blatt
Inhaltsverzeichnis		2
1	Angaben zur Gemeinde	4
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
3	Überörtliche Planungen	7
4	Örtliche Planungen	8
5	Angaben zum Plangebiet	10
6	Flächenverteilung	11
7	Kosten, Finanzierung	12
8	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
11	Karten und Pläne	19
Fertigungs- und Aufstellungsvermerk		22

*

Fortsetzung Blatt 2 bis 22

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

Inhaltsverzeichnis

		Blatt
1	Angaben zur Gemeinde	
1.1	Lage im Raum	4
1.2	Verwaltungsgemeinschaft	4
1.3	Verkehrsanbindungen	4
1.4	Gemarkungsfläche	4
1.5	Bevölkerungsentwicklung, Einwohner	4
1.6	Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr	5
1.7	Infrastruktur	5
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
3	Überörtliche Planungen	
3.1	Landesentwicklungsplan	7
3.2	Regionalplan	7
4	Örtliche Planungen	
4.1	Flächennutzungsplan (mit Ausschnitt)	8
4.2	angrenzende Bebauungspläne	9
5	Angaben zum Plangebiet	
5.1	Lage	10
5.2	Größe	10
5.3	Topographie, derzeitige Nutzung	10
6	Flächenverteilung	11
7	Kosten, Finanzierung	12

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

Inhaltsverzeichnis (Fortsetzung)

		Blatt
8	Maßnahmen zur Verwirklichung	
8.1	Wasserversorgung	13
8.2	Entwässerung	13
8.3	Stromversorgung	13
8.4	Verkehrserschließung	13
8.5	Bodenordnung	13
8.6	Pflanzgebot	13
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	
9.1	Art der baulichen Nutzung	14
9.2	Nebenanlagen	14
9.3	Maß der baulichen Nutzung	14
9.4	Höhe der baulichen Anlagen	15
9.5	Bauweise	15
9.6	Überbaubare Grundstücksfläche	15
9.7	Stellung der baulichen Anlagen	15
9.8	Flächen für Garagen und Stellplätze	16
9.9	öffentliche Verkehrsfläche	16
9.10	Flächen für Aufschüttungen	17
9.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	17
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
10.1	Äußere Gestaltung; Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung	18
10.2	Niederspannungsfreileitungen	18
10.3	Einfriedigungen	18
11	Karten und Pläne	
11.1	Gemeinde- und Kreiskarte	19
11.2	Straßenkarte	20
11.3	Flurkarte mit Eintrag des Plangebiets	21

*

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

1 Angaben zur Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Loßburg gehört zum Kreis Freudenstadt und besteht aus den Ortsteilen Lombach, Rodt, Schömberg, Sterneck, Vierundzwanzig-Höfe und Wittendorf sowie dem Hauptort Loßburg.

Der Kreis Freudenstadt bildet mit dem Enzkreis und dem Kreis Calw die Region "Nordschwarzwald".

Der Ortskern von Loßburg liegt ca. 7 km südlich des Stadtkerns von Freudenstadt und ca. 8 km nördlich von Alpirsbach.

1.2 Verwaltungsgemeinschaft

Zwischen der Gemeinde Loßburg und Betzweiler-Wälde besteht eine Verwaltungsgemeinschaft, erfüllende Gemeinde ist Loßburg (siehe 11.1).

1.3 Verkehrsanbindung für den Ortskern

An Vekehrsanschlüssen sind aufzuführen (siehe 11.2):

- Bundesstraße 294 (B 294) Pforzheim-Freudenstadt-Freiburg
- Landesstraße 406, 407 und 408 (L 406 - 408)
- Kreisstraße 4756 (K 4756)
- Bundesbahnlinie Freudenstadt - Hausach
- Buslinien Freudenstadt - Schramberg - Oberndorf und Freiburg - Freudenstadt - Stuttgart.

1.4 Gemarkungsfläche

Die Gesamtgemarkungsfläche der Gemeinde Loßburg umfaßt ca. 6 900 ha, davon werden ca. 2.500 ha landwirtschaftlich und ca. 2.500 ha als Wald genutzt, ca. 900 ha sind bebaute Fläche.

1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner

Von 1976 mit ca. 5.350 Einwohnern bis zum 31.12.1981 stieg die Einwohnerzahl auf 5.575 an, dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 0,7 %; seit 1981 stagniert die Bevölkerungsentwicklung.

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

1 Angaben zur Gemeinde (Fortsetzung)

1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr

Durch die Ausweisung und Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten in den letzten 20 Jahren hat sich die Gemeinde Arbeitsplätze geschaffen und wesentliche Betriebe ansiedeln können. Parallel dazu wurde der Fremdenverkehr gefördert und zu der heutigen Bedeutung geführt.

Loßburg ist als "Staatl. anerkannter Luftkurort" eine Fremdenverkehrsgemeinde mit erheblichem Gewerbe- und Industriebestand.

1.7 Infrastruktur

An Infrastruktureinrichtungen sind zum Beispiel vorhanden:

- Grundschule
- Hauptschule
- Realschule
- Sporthalle, Hallenbad, Freibad, Sportplatz, Tennisanlage
- Jugendmusikschule, Kreisvolkshochschule
- Turn- und Festhalle
- Kindergarten
- je eine katholische und evangelische Kirche
- Kurgarten, Haus der Begegnung

*

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Um den Zielen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes gerecht zu werden und um das Angebot des Einzelhandels für die Einwohner und den Fremdenverkehr zu vergrößern war die Gemeinde bereit, die Errichtung eines Lebensmittelmarktes - auf Anregung eines Grundstückseigentümers - zu ermöglichen.

Durch die notwendige Erschließung der Fläche für den Einzelhandelsbetrieb kann gleichzeitig die Erschließung der Gebäude östlich der B 294 verbessert und neue Park- und Stellplätze für die Friedhofsbesucher und privaten Bauherren geschaffen werden. Für Fußgänger wird das Fußwegnetz erweitert, und für den Fahrverkehr bietet sich eine Einbahnregelung des Weges B vom Bahnhofweg zur Straße A an.

*

3 überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Nach dem LEP vom 22.06.1971 (Fassung 1973) gehört bzw. liegt die Gemeinde Loßburg:

- in der Entwicklungsachse in Erholungsräumen Gaggenau/Gernsbach - Freudenstadt - Alpirsbach - Haslach - Hausach (LEP Karte 1),
- in einem Erholungsraum (LEP Karte 2).

3.2 Regionalplan (RP)

Nach dem RP "Nordschwarzwald", genehmigt am 15.02.1980 und seit 28.04.1980 verbindlich, gehört bzw. liegt die Gemeinde Loßburg:

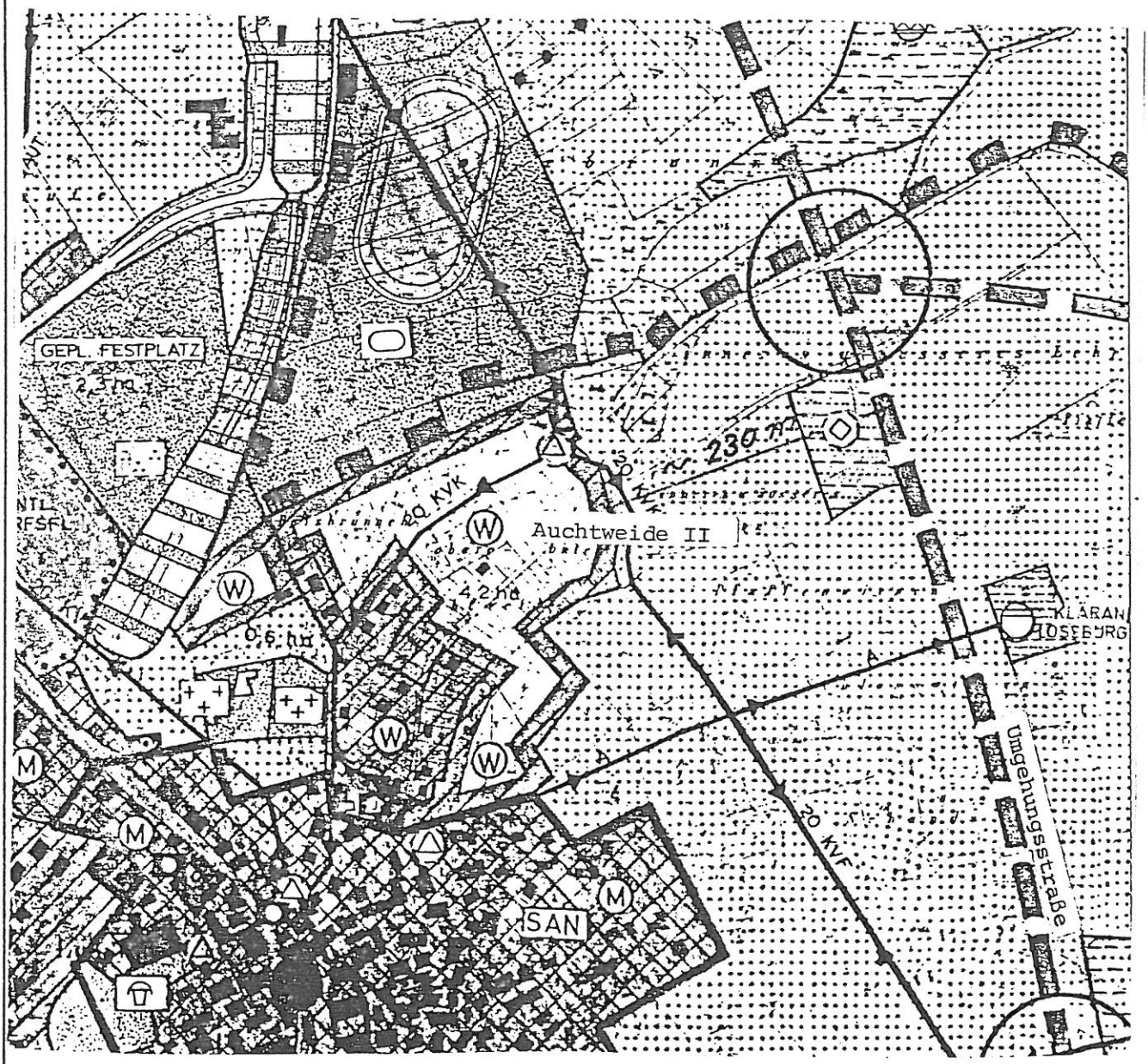
- als Kleinzentrum im ländlichen Raum im Mittelbereich Freudenstadt (RP Teil B),
- zum Gebiet mit verstärkter Siedlungsentwicklung mit hauptsächlicher Funktion des Ortes für Wohnen sowie Gewerbe und Industrie mit Fremdenverkehr (RP Teil B).

*

4 örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan (FLNPL)

Im wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt 1972, ist das Gebiet teilweise als gemischte Baufläche sowie als landwirtschaftliche Fläche zwischen der gemischten Baufläche und dem bestehenden Friedhof ausgewiesen. Die Erhaltung der im FLNPL dargestellten landwirtschaftlichen Fläche mit ca. 20 a erscheint als nicht vertretbar, die Abweichung des Bebauungsplanes vom FLNPL ist als Entwicklung anzusehen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 5000

4 örtliche Planungen (Fortsetzung)

4.2 angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet wird praktisch ringsum von Bebauungsplänen begrenzt, alle angrenzenden Bebauungspläne sind noch nicht rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mit dem Geltungsbereich der unmittelbar angrenzenden Pläne abgestimmt.

Aus Verfahrensgründen wurde das Plangebiet des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 01.07.1983 aufgeteilt in 2 Bebauungspläne, die zeitlich voneinander unabhängig bearbeitet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden bestehende Baulinien- bzw. Baufluchtenpläne aufgehoben, in den überholten Plänen werden entsprechende Vermerke angebracht.

*

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

5 Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Loßburg ca. 30 m östlich der B 294 und wird begrenzt (siehe 11.3):

im Norden
vom bestehenden Friedhof,

im Osten
vom Bahnhofweg bzw. der westlichen Bebauung des Bahnhofweges,

im Süden
vom Bahnhofweg,

im Westen
von der östlichen Bebauung der B 294.

5.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 61 a.

5.3 Topographie, derzeitige Nutzung

Das Gelände ist relativ eben und steigt von 667 m im Osten auf 671 m üNN im Westen an, das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 4 - 5 %.

Das Flst. 9 wird landwirtschaftlich genutzt.

*

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	Begründung

6 Flächenverteilung

Gesamtfläche	=	ca. 61 a	≙	100,0 %
öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	=	ca. 17 a	≙	27,9 %
Nettobauland (MI_1)	=	ca. 34 a	≙	55,7 %
Nettobauland (MI_2)	=	ca. 7 a	≙	11,5 %
Nettobauland (WB_1)	=	ca. 3 a	≙	4,9 %

Bei einer Bewertung oder Auswertung der Prozentangaben ist zu berücksichtigen, daß durch die Verkehrsfläche auch Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches erschlossen werden (z.B.: Friedhof, Hauptstraße 20 und 26).

*

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

7 Kosten, Finanzierung

An Erschließungskosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen werden, wurden überschlägig ermittelt:

- Wasserversorgung	=	ca.	15.000 DM
- Entwässerung	=	ca.	50.000 DM
- Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	=	ca.	160.000 DM
Gesamtkosten	=	ca.	225.000 DM

Bei der Verwendung der Kostenangaben ist zu berücksichtigen, daß sich die tatsächlichen Baukosten durch öffentliche Ausschreibung ergeben und sich deshalb erheblich ändern können.

Die Finanzierung der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung ist durch Beiträge und Gebühren nach dem Kommunalabgabegesetz gesichert.

Der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten nach dem Bundesbaugesetz kann aus dem Haushalt finanziert werden.

*

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Wasserversorgung betreibt die Gemeinde als Eigenbetrieb. Das bestehende Wasserleitungsnetz wird erweitert.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets ist durch den Anschluß an die bestehende mechanisch-biologische Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Oberes Glattal" gewährleistet. Die Kapazität der Kläranlage ist auf die zusätzliche Belastung ausgelegt. Das Wasserwirtschaftsamt hält die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle im Kirchhofweg nicht für ausreichend; die Gemeinde hat deshalb ein Ingenieurbüro mit der Untersuchung beauftragt.

8.3 Stromversorgung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Stromversorgung des Gebiets wird durch die Energie-Versorgung-Schwaben gestellt. Im Bebauungsplan sind keine Umspannstationen (Trafostationen) notwendig.

8.4 Verkehrserschließung

Die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Verkehrs und Verkehrsgrünflächen sind noch vollständig herzustellen.

8.5 Bodenordnung

Zur Ausweisung der Verkehrsflächen und zur bebauungsplanmäßigen Nutzung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Nach Vorgesprächen mit den Grundstückseigentümern kann davon ausgegangen werden, daß durch Grenzausgleich und Flurstückszerlegung die erforderlichen neuen Grenzen geschaffen werden.

8.6 Pflanzgebot

Im Bebauungsplan sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt; sofern es der Gemeinde als notwendig (erforderlich) erscheint, besteht die Möglichkeit Pflanzgebote i. S. von § 39 b BBauG durch Bescheid zu erlassen.

*

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen und soll neben dem Wohnen die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes ermöglichen. Das MI fügt sich in die umgebende bauliche Nutzung ein; in den angrenzenden Bebauungsplänen ist als Art der baulichen und sonstigen Nutzung vorgesehen WA, WB, MI und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Friedhof.

9.2 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind z. B.: Geräteschuppen, Müllboxen, Einfriedigungen, Teppichklopfstangen, Swimmingpools, Gartenlauben (Kommentar Ernst / Zinkhahn / Bielenberg, § 14 Rdn. 19 BauNVO, Mai 79). Ein Anlaß diese Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären besteht im allgemeinen nicht. Städtebaulich nicht gewünscht und deshalb nicht zulässig ist die Errichtung von Gebäuden (als Nebenanlage!) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elekrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser und sind z. B.: Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen.

Soweit es bei der Bebauungsplanbearbeitung möglich ist Standorte für diese Anlagen festzulegen, wird dies vorgenommen. Um den Bedürfnissen der Ver- und Entsorgungsträger Rechnung zu tragen, können Nebenanlagen als Ausnahme nach[x] § 31 BBauG zugelassen werden. Hierbei ist gewünscht, daß Nebenanlagen innerhalb von Verkehrsgrünflächen errichtet werden; auf die Einhaltung der Sichtfelder wird hingewiesen.

[x] § 14 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Um den flächenmäßig relativ großen Baukörper im MI_1 einschließlich der durch das Satteldach und die Dachneigung zwangsweise bedingt hohe Firsthöhe einem städtebaulich vertretbaren Maß zuzuführen, wurde I Vollgeschoß festgesetzt.

Im MI_2 sind II Vollgeschosse unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung zulässig.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

9.4 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Höhenentwicklung der Gebäude einem städtebaulich vertretbaren Maß anzupassen, wurde die Gebäudehöhe beschränkt; festgelegt wurde die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Hauswand mit dem bestehenden Gelände bzw. der Dachhaut; die Gesamthöhe des Gebäudes ergibt sich durch die vorgegebene Dachneigung und die Traufhöhe. Die Traufhöhe überläßt dem Bauherrn die Wahl zwischen einem "Kniestock" und der Höhe der EFH und soll nur den städtebaulich notwendigen äußeren Rahmen beschränken.

9.5 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise und dadurch des seitlichen Abstandes dient unter anderem dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem ruhenden Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung, deshalb wurde die offene Bauweise gewählt.

9.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BBauG erhalten soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die ähnlich der "Stellung der baulichen Anlagen", der "Bauweise" oder der "Höhe der baulichen Anlagen" gesunde Wohnverhältnisse sichern. Die Grenzabstände nach der LBO sind einzuhalten, soweit durch Baugrenzen nicht größere Abstaände gefordert sind.

Als Ausnahme sind Überschreitungen der Baugrenze im Einzelfall bis 1 m möglich. Dies erscheint notwendig, da die überbaubaren Grundstücksflächen ohne allzu großen Spielraum festgelegt sind und im Einzelfall die Überschreitungen nicht nachteiligt sein müssen.

9.7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen der "Stellung der baulichen Anlagen" im Bebauungsplan soll eine städtebaulich-planerische Gestaltung sichern und zugleich die Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden gewährleisten.

Die Definition der "Stellung der baulichen Anlagen" als Hauptfirstrichtung drückt aus, daß andere untergeordnete Firstrichtungen zulässig sind.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

Die Hauptfirstrichtung ist die überwiegende Firstrichtung; Gebäude mit einer Hauptfirstrichtung und einer anderen Fistrichtung, zum Beispiel bei einem Winkelanbau sind damit möglich.

9.8 Flächen für Garagen und Stellplätze

Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Stellplätze dürfen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden, um die Störung für die umgebende Bebauung auf ein geringst mögliches Maß zu reduzieren.

Die Stellplätze für das MI_1 sind zwischen dem Friedhof und dem Baufenster angeordnet, da dort der größte Abstand zur bestehenden Bebauung erreicht werden konnte.

Die Zahl der Stellplätze im MI_1 dürfte für einen Einzelhandelsbetrieb in der zu erwartenden möglichen Größe ausreichen, wenn davon ausgegangen wird, daß durch die zentrale Lage ein Großteil der Kunden nicht mit dem PKW erscheint.

9.9 öffentliche Verkehrsfläche

Da die Straße A durch keinen Durchgangsverkehr und nur mit dem Anliegerverkehr für den Einzelhandelsbetrieb, den Friedhof und den sonstigen erschlossenen Flächen belastet wird und die Verkehrsbelastung deshalb gering ist, reicht ein Querschnitt von 5,5 m zuzüglich einem beidseitigen Schrammbord von je 0,5 m aus. Auf einen getrennt ausgewiesenen Gehweg wurde verzichtet.

Die Wendeplatte mit einem Durchmesser von 22 m ist für das Wenden von LKWs bemessen.

Aus lenktechnischen Gründen ist die Wendeanlage asymmetriesch, linksseitig angeordnet.

Innerhalb der Wendeanlage sind zur besseren Ausnützung der Verkehrsfläche 3 öffentliche Parkplätze mit einer Verkehrsgrünfläche dargestellt.

Von der Straße A soll in den Weg B nicht eingefahren werden (dies ist durch verkehrspolizeiliche Maßnahmen zu regeln), da die Sichtverhältnisse bei der Einmündung des Weges B in den Bahnhofsweg nicht ausreichend sind.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

9.10 Flächen für Aufschüttungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll eine Geländemodellierung (Aufschüttung) in der Form vorgenommen werden, daß zwischen den Gebäuden ein Sichtschutz sowie eine optische Einbindung des Einzelhandelsbetriebes und der dazugehörigen Stellplätze entsteht.

9.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt ist die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche geboten.

Durch die Flächen zum Anpflanzen werden die einzelnen Grundstücke nicht über das Zumutbare hinaus belastet, die bauliche Nutzung ist nicht eingeschränkt.

*

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Äußere Gestaltung; Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten, wurden geneigte Dächer mit Ziegeln in roter und rotbrauner Farbe bauordnungsrechtlich festgesetzt. Bei der zulässigen Dachneigung von 40° bis 50° wurde berücksichtigt, daß i. d. R. ein Dachausbau technisch möglich ist. Im übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit; sie dürfen in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe lediglich "nicht verunstaltet" wirken.

10.2 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

Niederspannungsleitungen können unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden.

10.3 Einfriedigungen

Um ein unruhiges Straßenbild im Vorgartenbereich zu vermeiden, wurde die zulässige Höhe der Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,0 m beschränkt.

*

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

11.1 Gemeinde- und Kreiskarte



Ausschnitt aus der Gemeinde- und Kreiskarte Baden-Württemberg, Stand 81, Maßstab 1 : 350.000 vergrößert auf 1 : 247.000.

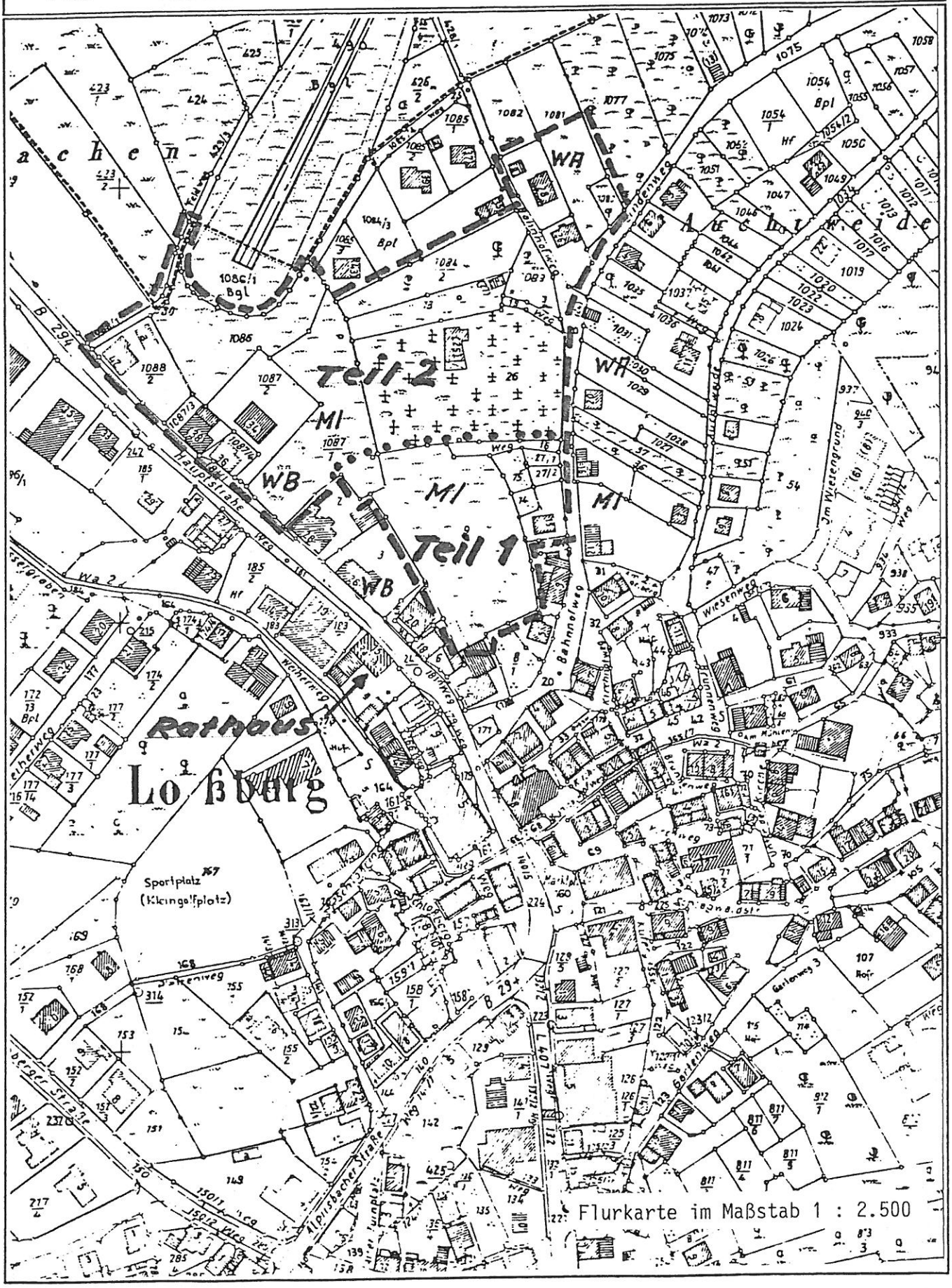
Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

11.2 Straßenkarte



Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

11.3 Flurkarte mit Eintrag des Plangebiets



Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

Bebauungsplan "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil 1" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	**Begründung**

Fertigungs- und Aufstellungsvermerk

Gefertigt:

Stuttgart, den 05.01.1984 einschließlich der Ergänzungen vom 16.4.1984.
II-St/sch

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

Kaltenbacher Stöckle

Aufgestellt:

Loßburg, den 19.9.1984/ 10.4.1984
Bürgermeisteramt

Schmid, Bürgermeister

Gemeinde Loßburg · Landkreis Freudenstadt