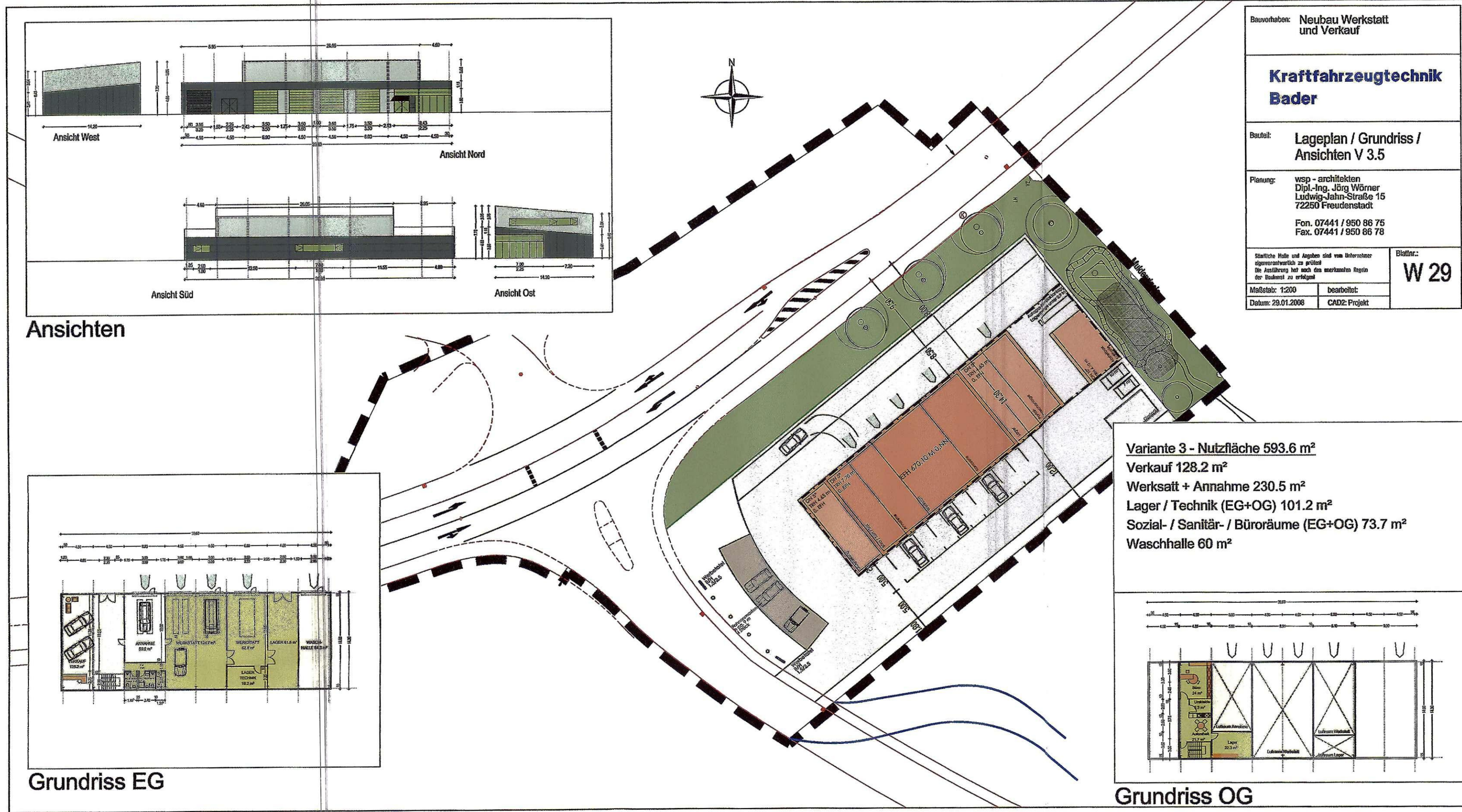


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "KFZ-TECHNIK BADER"

GEMEINDE LOSSBURG, LANDKREIS FREUDENSTADT



STÄDTEBAULICHER ENTWURF / BAUANTRAG



I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
LANDESBBAUORDNUNG (LBO) FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.08.1995 (GBl. S. 617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DER VERORDNUNG VOM 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), IN KRAFT GETRETEN AM 16.06.2007
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
1.1 Neubau eines KFZ-Betriebes mit Werkstatt, Ausstellungs- und Verkaufsfächen, Lagerhalle und Lagerflächen sowie einer Autogas Komplantanlage mit einer Lagermenge unter 2,9 t
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen auf m ü.NN
H max. = maximal zulässige Gebäudehöhe
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
FD, PD = Flachdach, Pultdach
Bauweise = Stahlkonstruktion mit Metallfassade, Glasfronten und Toren
Werbeanlagen = sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig (vgl. Nr. 8.4)
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 offene Bauweise
3.2 Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)
4.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg, sonstige asphaltierte Flächen
4.2 Private Verkehrsfläche hier: Verkehrsflächen Betriebsgelände, die Aufstellung von Containern und Gastanks ist in den markierten Flächen zulässig.
4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Parkplätze und Ausstellungsfläche
4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
5.1 hier: Umformerstation
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
6.1 Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün
6.2 Private Grünfläche - Bepflanzung mit Bodendeckern, alternativ Wiese bzw. Rasen zulässig

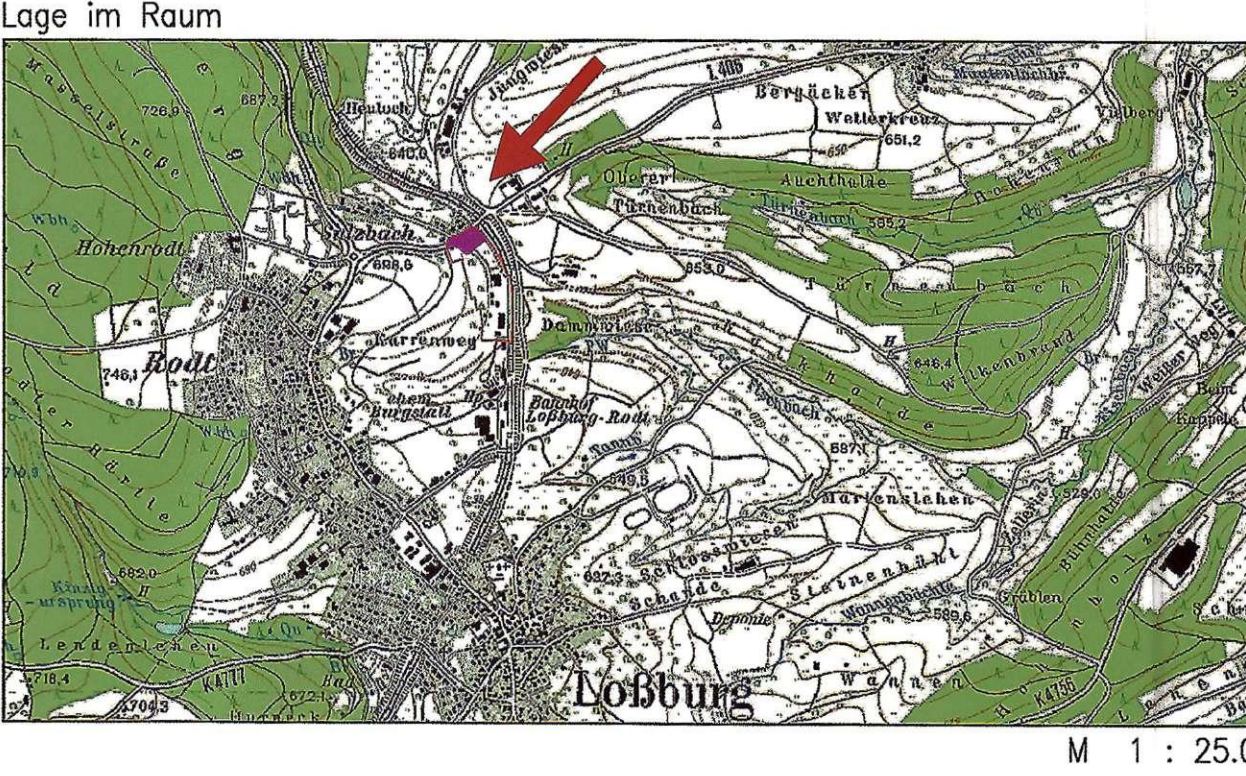
- 7. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
7.1 Fläche zur Errichtung einer Retentionsmulde zur Rückhaltung, Versickerung und verzögerten Ableitung von Oberflächenwasser in die südöstlich angrenzende Vorflut (ehem. Entwässerungsgraben) (Abweichungen i.S. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind möglich)
8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs.6 BauGB)
8.1 Pflanzgebot großkroniger Laubbaum auf öffentlichen Grünflächen - empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste / Umweltbericht - Qualität: Hochstamm, 3*, STU 18-20
8.2 Pflanzgebot großkroniger Laubbaum auf privaten Grünflächen - empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste / Umweltbericht - Qualität: Hochstamm, 3*, STU 18-20
8.3 Pflanzgebot Feldhecke - Pflanzung einer geschlossenen mindestens 3- bis 5-reihigen Feldhecke - zulässige Arten und Sorten siehe Pflanzenliste / Umweltbericht
9. SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN
9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
9.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Kanal zugunsten d. Gde. Loßburg (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
9.3 Sichtfelder 3/110 m, von ständigen Sichthindernissen über 0,80 m ab OK Bezugspunkt Fahrbahnhöhe K 4746 freizuhalten. (§ 18 in Verbindung mit § 25 StrG)
9.4 Umgrenzung von Flächen für Werbeanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB) - zulässig sind 4 Fahnenmasten mit einer Höhe bis max. 10 m und 2 Werbetafeln mit einer Größe von jeweils maximal 1,50 x 2,50 m (B/H)
10. SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN
10.1 vorhandene Bebauung
10.2 best. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
10.3 Geltungsbereich BBP "Bahnhof II" Stand: Vorentwurf vom 27.10.2006
10.4 Verkehrsplanung zum BBP "Bahnhof II" (rot) und provisorische Wegeführung zum südöstlich gelegenen Gewerbegebiet (blau)
10.5 Gemarkungsgrenze
10.6 Abgrenzung besonders geschützter Biotope nach § 32 NatSchG (hier: geschützt als Feldhecken und Feldgehölze)

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (örtliche Bauvorschriften)

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch den Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr.9 S. 252), in Kraft getreten am 16. Juni 2007.
- Gemeindeordnung (GO) von Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.
Aufgrund der Landesbauordnung und der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erlassen:
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
1.1 Dachaufbauten
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie für die Wärmeerzeugung oder für die Erzeugung von Strom sind generell zulässig.
1.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen außerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Diese können unbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Verkehr, das Ortsbild bzw. das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die Fläche der Werbeanlage am Gebäude darf 15qm nicht überschreiten und darf nicht über das Gesamtgebäude hinausragen.
2. Nutzung und Gestaltung der unbebauten Flächen
2.1 Nutzung von Geothermie
Die Errichtung und Nutzung von Anlagen zur Geothermie ist generell zulässig.
2.2 Geländegestaltung
Alle Geländeänderungen (Aushub, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Baugenehmigungsverfahren eindeutig ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhanden und geplanten Zustand darzustellen. Geländeänderungen müssen mit den Geländegegebenheiten auf den Nachbargrundstücken abgestimmt sein.
Bei allen Bau und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2002 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Anfallendes, nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.
3. Hinweise - Denkmalschutz
Bodenfunde im Zuge der Bauarbeiten sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt.2, Ref.25 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verweigern eines Fundes ist ein Verstoß gegen § 27 DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
4. Pflanzenliste: siehe gesondertes Blatt

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):	03. Juni 2007
Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt:	06. Juli 2007
Beschluss frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB):	03. Juli 2007
Veröffentlichung der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB) im Mitteilungsblatt:	06. Juli 2007
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.1 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):	16. Juli 2007 - 16. August 2007
Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange:	12. Februar 2008
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):	25. Februar 2008 - 15. März 2008
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB):	06. Mai 2008
Veröffentlichung im Mitteilungsblatt, damit Inkrafttreten:	26. Juli 2008
Ausgefertigt	Loßburg, den 26. Juli 2008 Christoph Enderle, Bürgermeister



Gemeinde Loßburg
Hauptstr. 50
72290 Loßburg
Projekt : VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "KFZ-TECHNIK BADER"
Plan : LAGEPLAN

Maßstab:	1 : 500 i.O.	Projektnummer:	1451
		Plannummer:	1451 / bbp-3.5
Gez./Geb.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK, VB ITON, AB Wörner u. Partner
Gr/Gf	12.06.07	Planfassung Vorentwurf	
Gr/Gf	20.06.07	Planfassung Entwurf	
Gr/Gf	27.06.07	Abstand 18,0 m	
Gr/Gf	12.02.08	Anpassung an aktuelle Straßenplanung und Bauantrag	
Gr/Gf	06.05.08	Leitungsrecht Kanal und Satzungsbeschluss	

BÜRO GRÖRER ARCHITEKTEN, INGENIEURE
EICKENWEG 3
72186 EMPFINGEN
Telefon: 07485 / 97 69 0
Telefax: 07485 / 97 69 21