

S a t z u n g

der Gemeinde Loßburg über den Bebauungsplan „Masselstraße II“ auf Gemarkung Rodt

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 15. Dezember 1998 den Bebauungsplan „Masselstraße II“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 26. Mai 1998 / 15. Dezember 1998 (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan vom 26. Mai 1998 / 15. Dezember 1998
2. den textlichen Festsetzungen (Textteil) mit den Örtlichen Bauvorschriften vom 26. Mai 1998 / 15. Dezember 1998
3. den Längsschnitten vom 28. April 1998

(2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 8. Mai 1998 / 15. Dezember 1998

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

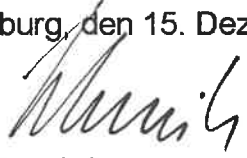
Ordnungswidrig i.S. von § 74 der LBO handelt, wer auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB und den von § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 15. Dezember 1998


S c h m i d
Bürgermeister



S a t z u n g

der Gemeinde Loßburg über den Bebauungsplan „Masselstraße II“ auf Gemarkung Rodt

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 15. Dezember 1998 den Bebauungsplan „Masselstraße II“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 26. Mai 1998 / 15. Dezember 1998 (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus:
1. dem Lageplan vom 26. Mai 1998 / 15. Dezember 1998
 2. den textlichen Festsetzungen (Textteil) mit den Örtlichen Bauvorschriften vom 26. Mai 1998 / 15. Dezember 1998
 3. den Längsschnitten vom 28. April 1998
- (2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 8. Mai 1998 / 15. Dezember 1998

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

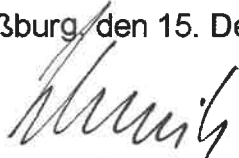
Ordnungswidrig i. S. von § 74 der LBO handelt, wer auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB und den von § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 15. Dezember 1998


Schmid
Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Gemarkung Rodt
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Masselstraße II“**

**Textteil
(Stand 15.12.1998)**

**Projektleiter:
Gerhard Stöckle, Dipl.-Ing. (FH)**

**Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Frank Kössler
Gabi Rudolph**



**KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

BACHWIESENSTRASSE 25 A
70199 STUTTGART
TELEFON 07 11/64 54-0
TELEFAX 07 11/64 54-100



Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 Rechtsgrundlagen	
1.1 BauGB	3
1.2 BauNVO	3
1.3 LBO	3
1.4 PlanzVO	3
2 Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Bauweise	5
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.5 Stellung baulicher Anlagen	6
2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze	6
2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	7
2.8 Verkehrsflächen	7
2.9 Anschluß von Flächen an Verkehrsflächen	7
2.10 Versorgungsflächen	8
2.11 Grünflächen, Spielplätze	8
2.12 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	8
2.13 Flächen für die Landwirtschaft	9
2.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
2.15 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umweltein- wirkungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz	9
2.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
2.17 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	10
2.18 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	10
2.19 Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen	10
2.20 Höhenlage der Verkehrsflächen	10
3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
3.1 Äußere Gestaltung	11
3.2 Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung	11
3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
3.4 Gestaltung der Stellplätze	12
3.5 Einfriedungen	12
3.6 Außenantennen	12
3.7 Niederspannungsfreileitungen	13
3.8 Stellplatzverpflichtung	13
3.9 Ordnungswidrigkeiten	13



Fortsetzung Blatt 2 bis 19

Inhaltsverzeichnis

4	Kennzeichnung von Flächen	
4.1	Kennzeichnung von Flächen	14
5	Nachrichtliche Übernahme	
5.1	Pflichten der Eigentümer	15
5.2	Waldabstand	15
5.3	Straßenabstand	15
5.4	Gewässerabstand	15
5.5	Naturdenkmale	15
6	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	
6.1	Geltungsbereich	16
7	Begründung	
7.1	Begründung	17
8	Bearbeitungshinweise	
8.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	18
8.2	Geländehöhen	18
8.3	Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung	18
8.4	Straßenplanung	18
8.5	Bebauungsplan	18
9	Aufstellungsvermerk	
9.1	Bearbeitet	19
9.2	Aufgestellt	19

*



1 Rechtsgrundlagen

1.1 BauGB

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).

1.2 BauNVO

Die 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).

1.3 LBO

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521).

1.4 PlanzVO

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind ausgewiesen:

a) Allgemeine Wohngebiete (WA1 - 14, § 4 BauNVO)

2.1.2 Nebenanlagen

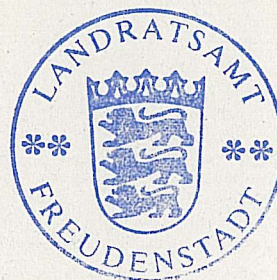
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme und nur bis 20 m³ umbautem Raum zugelassen werden.

Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete z.B. mit Strom, Telefon und Kabelfernsehen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig und soweit derzeit bekannt als „Versorgungsfläche“ festgesetzt.

2.1.3 Ausnahmen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.



2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Vollgeschoß, Grundflächenzahl (GRZ)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

2.2.2 Höchstgrenze der Vollgeschosse und der GRZ

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die GRZ ist als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) wird bei zwei Vollgeschossen wie folgt begrenzt:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| a) im WA 1 - 3, 6, 7, 10 - 14 | 4,5 m bergseits
5,5 m talseits |
| b) im WA 8, 9 | 6,2 m berg- und talseits |
| c) im WA 4, 5 | 6,5 m berg- und talseits |

✗ Die Traufhöhen beziehen sich auf den Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie dem bestehenden Gelände (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO). Das bestehende Gelände ist im Lageplan durch Höhenlinien dargestellt.

✗ Die Höhe des bestehenden und künftigen Geländes ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:

E : offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzelhäuser.

D : offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Doppelhäuser.

H : offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Hausgruppen.

ED: offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser.



2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

2.4.2 Ausnahmen

Als Ausnahme können Überschreitungen einer Baugrenze bis zu 1,5 m und bis zu 2/3 der Gebäudelänge zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellten Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur innerhalb der Gar-Flächen errichtet werden.

Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt und gelten, soweit sie eingezeichnet sind, nur als Möglichkeit.

Der Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen. Die dargestellten Gar-Flächen können als Ausnahme um bis zu 2,0 m verlängert und um bis zu 1,0 m je Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden.

In den WA 4 und 5 sind keine Gar-Flächen festgesetzt. Die Garagen sind innerhalb des Baufensters oder als Untergeschoßgaragen (UGa) herzustellen.



2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gliedern sich in:

- a) Fahrbahnen (Fahrverkehr)
- b) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger)
- c) Fußwege (Fußgänger)
- d) Verkehrsgrünflächen sowie
- e) Land- und forstwirtschaftliche Wege.

Als private Verkehrsfläche ist eine Zufahrt zu einem Baugrundstück ausgewiesen.

2.9 Anschluß von Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Ein Anschluß (Ein- und Ausfahrt) von Flächen an die Verkehrsflächen ist nicht zulässig.



2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. An Versorgungsflächen sind festgesetzt:

- a) eine Trafostation für die Stromversorgung der Energie-Versorgung-Schwaben AG
- b) Verteilerkästen für Strom, Telefon und Breitbandkabel
- c) Postablagekästen
- d) Sammelstandort für Wertstoffe.

2.11 Grünflächen, Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Es sind vier öffentliche Grünflächen festgesetzt :

- a) eine Grünflächen als Grünanlage mit Kinderspielplatz (Grünfläche 1)
- b) zwei Grünflächen als Grünanlage (Grünflächen 2 und 4)
- c) eine Grünfläche als Grünanlage mit Lärmschutzwall (Grünfläche 3).

Es sind außerdem zwei private Grünflächen als Baumwiesen ausgewiesen.

2.12 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Es sind zwei offene Gräben zur Ableitung anfallenden Regen- und Schmelzwassers aus dem bergwärts gelegenen Wald sowie zur Ableitung von Regenwasser von Straßen- und Dachflächen ausgewiesen.



2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.13 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

2.14 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Gehrechte GR 1 und GR 2 dienen den Miteigentümern der Reihenhaushausgrundstücke als Gartenweg.

Die ausgewiesenen Leitungsrechte LR 1 bis LR 4 dienen der Gemeinde zur Ableitung von Abwasser.

2.15 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Der Lärmschutzwall entlang der B 294 dient zur Reduzierung der Lärmimmission durch Straßenverkehr.

2.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche (Wohnbaugrundstück) ist ein standortheimischer Baum oder ein standortheimisches Großgehölz zu pflanzen. Erhaltene Bäume bzw. Großgehölze werden darauf angerechnet.

Die Wassergräben sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei der Wasserabfluß nicht beeinträchtigt werden darf. Es werden in den Einmündungsbereichen in die Äußere Masselstraße Einzelbäume verlangt.

In der öffentlichen Grünfläche 3 entlang der B 294 sind Gehölzgruppen insbesondere auf und entlang des Lärmschutzwalles vorgesehen.

Eine Empfehlung zur Art der Pflanzen für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen ist aus der Begründung zu entnehmen.



2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.17 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die dargestellten Einzelbäume insbesondere die Linde (Naturdenkmal) sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2.18 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,6 m ab Oberkante der Verkehrsflächen vorgesehen.

Die im Lageplan dargestellten geplanten Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 konstruiert.

2.19 Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Flächen und Maßnahmen sind im Geltungsbereich vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches wird ein Regenüberlaufbecken durch ein wasserrechtliches Verfahren ermöglicht.

2.20 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan und in den Längsschnitten.



3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO und keine Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 74 Abs. 6 LBO).

3.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig, als Ausnahme kann Metall zugelassen werden.

3.2 Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Zulässig sind für **Wohngebäude** Satteldächer mit Ziegeln oder Betondachsteinen. Als Ausnahmen können zugelassen werden Pultdächer, Krüppelwalmdächer und Tonnendächer. In den WA 1, 11 und 14 können als Ausnahme auch Walmdächer zugelassen werden.

Flachdächer sind (auch als Ausnahme) nicht zulässig.

Das Dachdeckungsmaterial für Wohngebäude ist nur in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun zulässig. Die Dachneigung wird auf 33° bis 38° festgelegt.

Dachaufbauten (Gauben) sind ab 35° Dachneigung zulässig; die Summe der Längen aller Dachgauben pro Dachseite darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muß mindestens 1,5 m, zur Giebelwand mindestens 2,0 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen. Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf maximal 1,3 m nicht überschreiten.

Für **Garagen** sind nur Satteldächer mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun mit Dachneigungen von 25° bis 38° sowie begrünte Flachdächer zulässig; andere Dachformen können als Ausnahme zugelassen werden.

Für **Wohngebäude** und **Garagen** sind als Dacheindeckung glänzende Materialien nicht zulässig (Solaranlagen sind davon nicht betroffen).



3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur bis max. 1,0 m zulässig.

3.4 Gestaltung der Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen; die Oberfläche muß wasserdurchlässig sein.

3.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen um 0,5 m zurückzusetzen.

3.6 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder an das Breitbandkabel ist möglich.

Eine Außenantenne pro Wohngebäude kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch die Informationsfreiheit gewahrt werden kann.



3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

3.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen erhöht sich :

- a) auf 1,3 Stellplätze bei einer Wohnfläche von mehr als 40 m² oder einer Zwei-Zimmer-Wohnung
- b) auf 1,5 Stellplätze bei einer Wohnfläche von mehr als 60 m² oder einer Drei-Zimmer-Wohnung
- c) auf 1,8 Stellplätze bei einer Wohnfläche von mehr als 80 m² oder einer Vier-Zimmer-Wohnung
- d) auf 2,0 Stellplätze bei einer Wohnfläche von mehr als 100 m² oder einer Fünf-Zimmer-Wohnung.

Bei der Summe der Stellplatzzahlen ist bis einschließlich 0,5 abzurunden und ab 0,5 aufzurunden. Die Garagenzufahrt kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinterliegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

3.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf die Bußgeldvorschriften wird verwiesen.

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.



4 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

4.1 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Keine Flächen.



5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

5.2 Waldabstand (§ 4 Abs. 3 LBO)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Der Waldabstand von Gebäuden und baulichen Anlagen ist mit 30 m einzuhalten.

5.3 Straßenabstand (§ 9 FStrG)

Der Straßenabstand zur B 294 ist mit 20 m eingehalten.

5.4 Gewässerabstand (§ 76 WG)

Ein Mindestabstand von baulichen Anlagen zu Gewässern oder offenen Gräben ist gesetzlich nicht vorgesehen. Bauliche Anlagen an den Ufern von oberirdischen Gewässern sind genehmigen zu lassen, wenn dadurch der Wasserabfluß, die Unterhaltung oder sonstige wasserwirtschaftliche Belange beeinträchtigt werden können.

5.5 Naturdenkmale (§§ 24 und 58 NatSchG)

Durch die Verordnung des Landratsamts Freudenstadt zum Schutz von Naturdenkmälern vom 12.05.1993 ist die Linde im Einmündungsbereich Breuningerweg / Äußere Masselstraße als zu unterhaltendes Naturdenkmal eingestuft.



6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.



7 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

7.1 Begründung

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung der KOMMUNALENTWICKLUNG.



8 Bearbeitungshinweise

8.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 wurde vom Vermessungsbüro Reiner, Calw, hergestellt.

8.2 Geländehöhen

Im Lageplan sind Höhenlinien dargestellt, aufgenommen durch das Ingenieurbüro Wössner, Sulz.

8.3 Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung

Für die Entwässerung und Wasserversorgung wurde je ein Vorentwurf vom Ingenieurbüro Wössner, Sulz, erarbeitet.

8.4 Straßenplanung

Den Vorentwurf zur Straßenplanung erarbeitete die KOMMUNALENTWICKLUNG; der Entwurf wurde von Ingenieurbüro Wössner, Sulz, gefertigt.

8.5 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- b) Textteil
- c) Längsschnitte.

Die Begründung mit Anlagen und Anhängen ist dem Bebauungsplan beigelegt.



Aufstellungsvermerk

9.1 Bearbeitet

Stuttgart, den 08.05.1998/26.05.1998/15.12.1998
St/Kö/rud

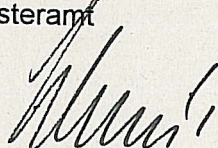
KOMMUNALENTWICKLUNG



i.A. Stöckle

9.2 Aufgestellt

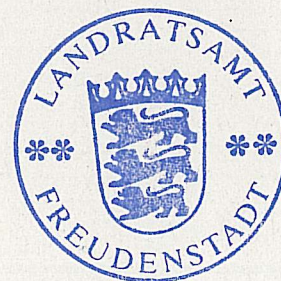
Loßburg, den 26.05.1998/15.12.1998
Bürgermeisteramt



Schmig, Bürgermeister

Genehmigt!

Freudenstadt, den 11. Feb. 1999



**Gemeinde Loßburg
Gemarkung Rodt
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Masselstraße II“**

**Begründung
(Stand 15.12.1998)**

**Projektleiter:
Gerhard Stöckle, Dipl.-Ing. (FH)**

**Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Frank Kössler
Gabi Rudolph**



**KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

BACHWIESENSTRASSE 25 A
70199 STUTTGART
TELEFON 0711/64 54-0
TELEFAX 0711/64 54-100

Inhaltsverzeichnis

		Blatt
1	Angaben zur Gemeinde	
1.1	Lage im Raum	5
1.2	Verwaltungsgemeinschaft	5
1.3	Verkehrsanbindung für Loßburg	5
1.4	Gemeindefläche	5
1.5	Bevölkerungsentwicklung, Einwohner	6
1.6	Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr	6
1.7	Infrastruktur	6
2	Ziele und Zwecke	
2.1	Ziele und Zwecke	7
2.2	Eingriffs- und Ausgleichswertung	9
3	Überörtliche Planung	
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	10
3.2	Regionalplan (Reg.Plan)	10
4	Örtliche Planungen	
4.1	Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan	11
4.2	Vorhandene Bebauungspläne	11
5	Angaben zum Plangebiet	
5.1	Lage	12
5.2	Größe	12
5.3	Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund	12
5.4	Altlasten	12
6	Flächenbilanz, Baugrundstücke, Nutzungsdichten	
6.1	Flächenbilanz	13
6.2	Anzahl der Wohnbaugrundstücke	13
6.3	Nutzungsdichten	14

Fortsetzung Blatt 4 bis 32

Inhaltsverzeichnis

7 Kosten, Finanzierung

7.1	Kosten.....	15
7.2	Finanzierung	15

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1	Wasserversorgung.....	16
8.2	Entwässerung	16
8.3	Gasversorgung.....	16
8.4	Fernsprechleitungen, Kabelfernsehen	16
8.5	Stromversorgung, Straßenbeleuchtung	16
8.6	Briefpostversorgung	16
8.7	Verkehrerschließung	17
8.8	Müllentsorgung.....	17
8.9	Bodenordnung	17
8.10	Pflanzgebot.....	18
8.11	Erschließungsbeiträge	18

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
9.2	Nebenanlagen.....	19
9.3	Maß der baulichen Nutzung	19
9.4	Bauweise	20
9.5	Überbaubare Grundstücksflächen	21
9.6	Stellung der baulichen Anlagen	21
9.7	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	22
9.8	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	23
9.9	Verkehrsflächen	23
9.10	Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen.....	23
9.11	Versorgungsflächen	23
9.12	Grünflächen, Spielplätze	24
9.13	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	24
9.14	Flächen für Landwirtschaft.....	24
9.15	Leitungsrechte, Gehrechte.....	25
9.16	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz	25
9.17	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	25
9.18	Flächen zur Erhaltung von Bäumen.....	25
9.19	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	26
9.20	Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen	26
9.21	Höhenlage der Verkehrsflächen.....	26

Inhaltsverzeichnis

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1	Äußere Gestaltung, Dachgestaltung	27
10.2	Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen	27
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze	28
10.4	Stellplatzverpflichtung	28
10.5	Einfriedungen	28

11 Nachrichtliche Übernahme

11.1	Pflichten der Eigentümer	29
11.2	Waldabstand	29
11.3	Straßenabstand	29
11.4	Gewässerabstand	29
11.5	Naturdenkmale	29

12 Grünordnerische Empfehlungen

12.1	Bestand	30
12.2	Pflanzenliste	30

13 Fertigungs- und Aufstellungsvermerk

13.1	Bearbeitet	32
13.2	Aufgestellt	32

Anlagen

1	Gemeinde- und Kreiskarte
2	Straßenbauamtskarte
3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Lombach 1972
4	Flächennutzungsplanentwurf der VG Loßburg / Betzweiler-Wälder 1993
5	Flurkarte
6	Luftbild
7	Städtebaulicher Entwurf
8	Übersichtsplan Regenüberlaufbecken
9	Themenplan „Traufhöhen“
10	Themenplan „Bauweise“
11	Themenplan „Grundflächenzahl“
12	Themenplan „Dachform und Dachneigung“

Inhaltsverzeichnis

Anhang

- 1 Gelände- und Gebäudequerschnitt A - B
- 2 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zum Baugebiet
- 3 Begründung zur Stellplatzverpflichtung
- 4 Schalltechnische Berechnung
- 5 Querprofile A 1 bis A 4
- 6 Querprofile B 1 bis B 6 (Pläne 1 bis 3)
- 7 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zum Regenrückhaltebecken

1 Angaben zur Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Loßburg als Luftkurort gehört zum Landkreis Freudenstadt und besteht aus den Ortsteilen Lombach, Rodt, Schömburg, Sterneck, Vierundzwanzig-Höfe und Wittendorf sowie dem Hauptort Loßburg (vgl. Anlagen 1 und 2). Der Landkreis Freudenstadt bildet mit dem Enzkreis und dem Landkreis Calw die Region „Nordschwarzwald“.

Der Ortskern von Loßburg liegt ca. 7 km südlich des Stadtkerns von Freudenstadt und ca. 8 km nördlich von Alpirsbach; Loßburg ist eine Fremdenverkehrsgemeinde im nördlichen Schwarzwald mit bedeutenden Gewerbe- und Industriebetrieben.

1.2 Verwaltungsgemeinschaft

Zwischen den Gemeinden Loßburg und Betzweiler-Wälde besteht eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, erfüllende Gemeinde ist Loßburg (vgl. Anlagen 1 und 2).

1.3 Verkehrsanbindung für Loßburg

An Verkehrsanschlüssen sind aufzuführen:

- Bundesstraße 294 (B 294) Pforzheim - Freudenstadt - Freiburg
- Landesstraßen 406, 408 und 412 (L 406, L 408, L 412)
- Kreisstraße 4756 und 4777 (K 4756, K 4777)
- Buslinien Freudenstadt - Dornhan - Oberndorf und Freiburg - Freudenstadt - Stuttgart sowie Freudenstadt - Alpirsbach - Hausach
- Bahnlinie von Freudenstadt nach Hausach mit Haltepunkt.

1.4 Gemeindefläche

Die Gemeindefläche der Gemeinde Loßburg umfaßt ca. 6.900 ha, davon werden ca. 497 ha als bebaute Fläche (Siedlungsfläche) genutzt.

1 Angaben zur Gemeinde

1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner

Von 1981 bis 1989 stagnierte die Einwohnerzahl von Loßburg. In den Jahren 1989 und 1990 war ein Zuwachs von ca. 3-4% zu verzeichnen.

Loßburg mit den Teilorten verzeichnete

- zum 31. Dezember 1990 6.072 Einwohner
- zum 31. Dezember 1994 6.089 Einwohner
- zum 31. Dezember 1995 6.440 Einwohner
- zum 31. Dezember 1997 6.633 Einwohner.

1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr

Durch die Ausweisung und Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten in den letzten 40 Jahren hat die Gemeinde Arbeitsplätze geschaffen und wichtige Betriebe ansiedeln können. Parallel dazu wurde der Fremdenverkehr gefördert und zu der heutigen Bedeutung geführt.

Loßburg ist als „Staatlich anerkannter Luftkurort“ eine Fremdenverkehrsgemeinde mit erheblichem Gewerbe- und Industriebestand. Den Gästen stehen mehrere Hotels und Pensionen, private Fremdenzimmer und „Ferien auf dem Bauernhof“ zur Auswahl.

1.7 Infrastruktur

An Infrastruktureinrichtungen sind im Hauptort z.B. vorhanden:

- Grundschule
- Hauptschule
- Realschule
- Sporthalle, Hallenbad mit Sauna, Freibad, Sportplatz, Tennisanlagen
- Jugendmusikschule, Kreisvolkshochschule
- Turn- und Festhalle
- Kindergärten
- Eine evangelische, katholische und neuapostolische Kirche
- Friedhöfe
- Kurgarten, Haus des Gastes („KinzigHaus“), Bürgerhaus
- Seniorenzentrum mit betreuten Altenwohnungen (bezugsfertig Ende 1998)
- Jugendtreff und Schülercafé.

Die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur Deckung des Tagesbedarfs sind im Hauptort vorhanden.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Ziele und Zwecke

Um der Zielsetzung des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes sowie der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, steht die Gemeinde Loßburg vor der Aufgabe, weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Das Wohngebiet „Masselstraße II“ ist im Flächennutzungsplanentwurf (2. Fortschreibung 1993) als Wohnbaufläche aufgenommen. Es schließt nördlich an den Ortsrand an (vgl. Anlage 3-5) und bildet den Abschluß in Richtung Norden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat deshalb am 09.11.1993 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und am 01.07.1997 eine Baulandumlegung angeordnet.

Die Gemeinde Loßburg strebt ein wertvolles Wohngebiet mit hoher Wohnqualität unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten an. Dies bedarf insbesondere:

- a) Einer sparsamen Ausweisung von Verkehrsflächen (geringer Flächenverbrauch, Reduzierung versiegelter Flächen, Reduzierung der Kosten für die Erschließung),
- b) Einer funktionierenden Verkehrserschließung mit guter Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie einer Trassenführung die zur Verkehrsberuhigung durch den Straßen- und den Wegverlauf selbst führt (Verkehrsberuhigung),
- c) Einer für den ländlichen Raum effektiven Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch dem Ortsbild angepaßte Bauformen mit guter Besonnung, Belichtung und Belüftung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden),
- d) Einer Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude auf ein landschaftlich verträgliches Maß (Landschaftsbild),
- e) Begrünung und Bepflanzung bzw. Erhaltung der bestehenden Bepflanzung bei nicht überbauten Grundstücksflächen (Reduzierung der Eingriffe in die Natur sowie Ausgleich), insbesondere durch
 - Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Wald- und des Straßenabstandes
 - Ausweisung und damit Sicherung der im Norden an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche
 - Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze (z.B. durch Beton- oder Natursteinpflaster)
 - Festsetzung erhaltenswerter Einzelbäume zur Erhaltung und ggfs. Ersatzpflanzung,
 - Anpflanzung standortheimischer Gehölze (vgl. Nr. 12.2)
 - Festsetzung, daß je angefangene 200 m² Grundstücksfläche (Wohnbaugrundstück) ein standortheimischer Baum oder ein standortheimisches

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Großgehölz zu pflanzen ist

- Trennsystem zur getrennten Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser.

Die Festsetzungen ermöglichen, daß der vorhandene Baumbestand zu einem Teil erhalten bleibt. Darüber hinaus hat die Gemeinde Loßburg 1995 und in den Vorjahren durch mehrere „Obstbaumaktionen“ die Streuobstwiesen erhalten, verbessert und vergrößert. Außerdem wurden 1995 Bachrand- und Wegrandbepflanzungen durchgeführt. Diese Aktionen soll weitergeführt werden.

Auf den zukünftigen Baugrundstücken wird sich die Anzahl von Bäumen und Sträuchern gegenüber dem Zustand vor der Bodenordnung (vgl. Nr. 8.9) sogar erhöhen.

Damit diese Ziele in einem angemessenen Rahmen erreicht werden können, bedarf es Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und für den bauordnungsrechtlichen Teil nach der Landesbauordnung (LBO). Die Festsetzungen für diesen Bebauungsplan richten sich nach der Erforderlichkeit der konkreten planerischen Aufgabe.

Bei der Auswahl der Festsetzungen hat man sich insbesondere an den privaten und öffentlichen Belangen, den beabsichtigten planerischen Nutzungen und den topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten des Plangebietes orientiert.

Damit ein bedarfsgerechtes Wohngebiet entsteht, wurde als Vorstufe zum Bebauungsplan (Rechtsplan) ein städtebaulicher Entwurf erstellt und in einem umfangreichen Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (siehe Anhang 2 zur Begründung) erstellt. In dieser Bewertung werden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, die größtenteils umgesetzt werden konnten. Einige der vorgeschlagenen Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplan und können somit nicht festgesetzt werden.

Folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wurden umgesetzt:

- Erhaltung der Baumgruppe im Südwesten des Plangebiets (Maßnahme 1)
- Erhaltung des Naturdenkmals (Linde), der Birken und der Streuobstbäume an der Äußeren Masselstraße (Maßnahme 2)
- Neupflanzung von insgesamt ca. 140 Bäumen auf Baugrundstücken (Maßnahme 3)
- Ökologisch sinnvolle Ausgestaltung der Wassergräben sowie deren Bepflanzung (Maßnahme 4)
- Eingrünung und Bepflanzung des Lärmschutzwalles (Maßnahme 7)
- Wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen zur Verminderung der Flächenversiegelung (Maßnahme 8)
- Trennsystem mit Ableitung von Oberflächenwasser in offenen Gräben (Maßnahme 9)

Außerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Maßnahmen angestrebt (soweit die Gemeinde Einflußmöglichkeiten hat):

- Entwicklung gebüschreicher Waldränder (Maßnahme 5)
- Verzicht auf Ausweisung von Wohnbaugebieten im Streuobstgürtel (Maßnahme 6)
- Fassadenbegrünung, Dachbegrünung bzw. Flächen zur regenerativen Energiegewinnung (Maßnahme 10)
- Förderung und Festschreibung des Baus von Niedrigenergiehäusern (Maßnahme 11)

Die umgesetzten Maßnahmen sind zur Minderung des Eingriffs und zum Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe vorgesehen. Deshalb geht die Gemeinde davon aus, daß die Bilanz der Eingriffsreduzierung und der Ausgleichsmaßnahmen die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt.

3 Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Nach dem LEP vom 12.12.1983 (Fassung 1983, GBl. S. 37) gehört bzw. liegt die Gesamtgemeinde Loßburg:

- in der Entwicklungsachse Gaggenau/Gernsbach - Freudenstadt - Alpirsbach - Wolfach - Hausach - Haslach (LEP 3.6.2)
- zum ländlichen Raum (LEP Anhang zu Plansatz 1.10.1)
- im Erholungsraum „Schwarzwald“ (LEP 3.6.4)
- zum Mittelbereich Freudenstadt (LEP Anhang zu Plansatz 1.5.21).

3.2 Regionalplan (Reg.Plan)

Nach dem Reg.Plan 2000 Nordschwarzwald, genehmigt am 08.10.1990 und seit 08.01.1991 verbindlich, gilt:

- Loßburg ist Kleinzentrum im ländlichen Raum im Mittelbereich Freudenstadt (Reg.Plan 2.1.6.7)
- bei der räumlichen Ausformung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes wird Loßburg als Siedlungsbereich genannt (Reg.Plan 2.3.1)
- als Naherholungsraum bzw. Naherholungsschwerpunkt ist das Glatt-Dorngäu mit Teilen der Gemeinde Loßburg verstärkt zu entwickeln (Reg.Plan 3.2.4.3)
- aus Gründen der besseren Auslastung vorhandener Erholungsinfrastruktureinrichtungen, sind Teile der Gemeinde Loßburg als Räume für Ferienerholung weiter zu entwickeln (Reg.Plan 3.2.4.3).
- Loßburg ist Teil des regionalen Grünzuges Freudenstadt-Alpirsbach (Strukturkarte).

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan

In dem am 29.12.1972 genehmigten und seit 09.02.1973 wirksamen Flächennutzungsplan Lombach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (vgl. Anlage 3).

Derzeit wird der Flächennutzungsplan für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft überarbeitet; das Plangebiet ist als Wohnbaufläche (W) in der 2. Fortschreibung 1993 aufgenommen (Anlage 4).

4.2 Vorhandene Bebauungspläne

Im Süden grenzt der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan „Masselstraße I“ an, welcher durch den Bebauungsplan „Masselstraße II“ unverändert bleibt.

Weitere Bebauungspläne grenzen aufgrund der Randlage nicht an.

5 Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage

Das Plangebiet wird begrenzt:

- a) im Norden und Westen durch ein Waldgebiet (nicht einbezogen)
- b) im Süden durch die bestehende „Äußere Masselstraße“ (mit einbezogen)
- c) im Osten durch die B 294 (teilweise mit einbezogen).

5.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 7,1 ha (vgl. Nr. 6.1).

5.3 Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund

Vom höchsten Punkt (im Westen an der Einmündung der beiden Waldwege in die Mischfläche) fällt das Gelände nach Osten ab und stellt somit einen Osthang mit reizvoller Aussicht auf die Schwäbische Alb dar. Die Höhe des Plangebiets liegt zwischen ca. 718 m ü. NN. und ca. 694 m ü. NN. (vgl. Anlage 6).

Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 8 %, im steileren Teil werden Geländeneigungen bis 18 % erreicht, im flacheren Teil nur etwa 4 %.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nach der geologischen Spezialkarte von Württemberg (III. Auflage, Stand 1930) gehört das Plangebiet zum Bereich des oberen Buntsandsteines. Weitergehende Baugrunduntersuchungen erstellte die Gemeinde nicht, da es keine Hinweise auf einen problematischen Baugrund gibt.

5.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, eine weitergehende Untersuchung erscheint nicht notwendig, da es keine Anhaltspunkte bzw. Vermutungen auf Altlasten und kontaminierte Böden gibt.

6 Flächenbilanz, Baugrundstücke, Nutzungsdichten

6.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt :

a) Bruttobauland	= ca.	609 a	= ca.	85,3%
b) Landwirtschaftliche Flächen	= ca.	105 a	= ca.	14,7%
Fläche des Geltungsbereiches	= ca.	714 a	= ca.	100,0%

Das Bruttobauland unterteilt sich in:

- öffentliche Verkehrsflächen	= ca.	111 a	= ca.	18,2%
davon Verkehrsgrünflächen	= ca.	6 a	= ca.	1,0%
- öffentliche Grünflächen (einschl. Wassergräben, Wege, Lärmschutzwall und Spielplätze)	= ca.	115 a	= ca.	18,9%
- private Grünflächen	= ca.	8 a		1,3%
- geplantes Nettowohnbauland (WA)	= ca.	375 a	= ca.	61,6%
Fläche des Bruttobaulandes	= ca.	609 a	= ca.	100,0%

6.2 Anzahl der Wohnbaugrundstücke

Im Bebauungsplan sind 64 neue Baugrundstücke in offener Bauweise ausgewiesen. Im einzelnen sind

- 2 Baugrundstücke als Mehrfamilienhäuser
- 8 Baugrundstücke als Reihenhäuser
- 12 Baugrundstücke als Doppelhäuser
- 42 Baugrundstücke als Einzelhäuser

im Lageplan dargestellt (Anlage 10).

6 Flächenbilanz, Baugrundstücke, Nutzungsdichten

6.3 Nutzungsdichten

a) Wohneinheiten (WE)

Die Anzahl der WE innerhalb des Planungsgebiets kann nur grob überschlägig ermittelt werden. Bei den differenzierten Bauformen (Einzel-, Doppel, Reihen und Mehrfamilienhäuser) und möglichen Wohnungsgrößen ist es schwierig, die tatsächliche Anzahl der WE vorherzusagen. Nach Erfahrungswerten wird von insgesamt 128 WE für die geplante Bebauung ausgegangen.

b) Einwohner (EW)

Bei einer Wohnungsbelegungsdichte mit ca. 2,5 EW / WE anzunehmen; daraus ergeben sich ca. 320 EW.

c) Bruttowohndichte (BWD)

Die BWD gibt die Anzahl der EW pro ha Bruttobauland an. Bei 6,1 ha Bruttobauland ergibt sich eine BWD von ca. 52,5 EW / ha.

d) Nettowohndichte (NWD)

Die NWD gibt die Anzahl der EW pro ha Nettobauland an. Bei 3,8 ha Nettobauland ergibt sich eine NWD von ca. 85,3 EW / ha.

e) Bruttowohnungsdichte

Die Bruttowohnungsdichte gibt die Anzahl der WE pro ha Bruttobauland an. Bei 128 WE und 6,1 ha Bruttobauland ergeben sich ca. 21,0 WE / ha.

f) Nettowohnungsdichte

Die Nettowohnungsdichte gibt die Anzahl der WE pro ha Nettobauland an. Bei 128 WE und 3,8 ha Nettobauland ergeben sich ca. 34,1 WE / ha.

g) Parkplatzindex

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 15 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Dies entspricht einer Stellplatzdichte von 1 öffentlichen Stellplatz je 8,5 WE.

7 Kosten, Finanzierung

7.1 Kosten

An Kosten für Ver- und Entsorgung sowie Erschließung, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen werden, wurden überschlägig ermittelt (Kostenschätzung IB Wössner):

- Wasserversorgung	ca.	820.000,00 DM
- Entwässerung im Trennsystem mit Gräben	ca.	1.500.000,00 DM
- Straßenbau mit Grünflächen und Lärmschutzwall	ca.	1.700.000,00 DM
Gesamtkosten (innere Erschließung)		ca. 4.020.000,00 DM

Durch die zu erwartende Erhöhung des Wasserverbrauchs sowie des anfallenden Abwassers werden Maßnahmen außerhalb des Gebietes notwendig. Überschlägig wurden folgende Kosten ermittelt:

- Entwässerung mit Regenüberlaufbecken	ca.	600.000,00 DM
Gesamtkosten (äußere Erschließung)		ca. 600.000,00 DM

Bei der Verwendung der Kostenangaben ist zu berücksichtigen, daß die Baukosten unter anderem durch die Konjunktur und im Wettbewerb durch in der Regel öffentliche Ausschreibung entstehen und sich deshalb erheblich ändern können.

Kosten für Telefon-, Strom- und Gasanschlüsse sind von den privaten Bauherren voll zu tragen und belasten die Gemeinde nicht.

7.2 Finanzierung

Der Anteil der Gemeinde an den Anschlußkosten nach dem Kommunalabgabengesetz und an den Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch kann aus dem Haushalt in Verbindung mit Gebühren und Beiträgen sowie dem Verkauf von gemeindeeigenen Baugrundstücken finanziert werden.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Wasserversorgung betreibt die Gemeinde als Eigenbetrieb.

Das Gebiet „Masselstraße II“ wird an das bestehende Wasserleitungsnetz im Breuningerweg angeschlossen.

Feuerwehrtechnische Anforderungen werden bei der Entwurfsbearbeitung der Wasserversorgung mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes ist durch den Anschluß an die bestehende mechanisch-biologische Kläranlage Glatten (Zweckverband „Abwasserbeseitigung Oberes Glattal“) gewährleistet. Die Kapazität der Kläranlage ist auf die zusätzliche Belastung ausgelegt.

8.3 Gasversorgung

Der Anschluß der Baugrundstücke an das Gasversorgungsnetz in Loßburg ist vorgesehen; für die Gasversorgung zuständig sind die Gasbetriebe Emmendingen.

8.4 Fernsprechleitungen, Kabelfernsehen

Durch die Deutsche Telekom AG wird die Verkabelung der Fernsprechleitungen vorgenommen; ein Kabelanschluß für Hörfunk und Fernsehen ist vorgesehen. Soweit künftige Standorte von Verteilerkästen bereits bekannt sind, wurden diese in den Lageplan eingetragen.

8.5 Stromversorgung, Straßenbeleuchtung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Stromversorgung und Straßenbeleuchtung des Gebietes wird durch die Energie-Versorgung-Schwaben AG (EVS) zur Verfügung gestellt. Im Plangebiet wird eine Trafostation benötigt, die Fläche ist im Lageplan ausgewiesen und mit der EVS abgestimmt. Soweit künftige Standorte von Verteilerkästen und Straßenbeleuchtungsmasten bereits bekannt sind, wurden diese in den Lageplan eingetragen.

8.6 Briefpostversorgung

Die Deutsche Post AG benötigt innerhalb des Gemeindegebiets Postablagekästen zur Zwischenlagerung der zuzustellenden Briefpost. Soweit künftige Standorte von Postablagekästen der Deutschen Post AG oder anderer Unternehmen bereits bekannt sind, wurden diese in den Lageplan eingezeichnet.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.7 Verkehrerschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind erstmalig herzustellen; der Entwurf zu den Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan lage- und höhenmäßig aufgenommen.

8.8 Müllentsorgung

Zuständig für die Hausmüll-Entsorgung ist der Landkreis Freudenstadt.

Darüberhinaus ist vorgesehen, im Einmündungsbereich Breuningerweg / Äußere Masselstraße Wertstoffcontainer (z.B. für Altglas und Altpapier) aufzustellen. Für die Verwertung der Wertstoffe sind private Unternehmen im Auftrag des Landreis Freudenstadt verantwortlich.

8.9 Bodenordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Durchführung einer amtlichen Umlegung nach dem BauGB für ein Teilgebiet angeordnet, da die bestehenden, landwirtschaftlichen Grundstücke in ihrem ursprünglichen Zuschnitt nicht bebaut werden konnten und da als Voraussetzung einer Bebauung zunächst die öffentlichen (örtliche) Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen werden mußten. Zweckmäßig war es, die Umlegung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen, damit die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes besser mit der Zuteilung in Einklang zu bringen sind. Der Bebauungsplan muß allerdings vor Aufstellung des Umlegungsplanes rechtsverbindlich werden.

Der Zweck der Umlegung war und ist es, das Gebiet in der Weise zu erschließen und neu zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestalte Grundstücke für eine bauliche oder sonstige Nutzung entstehen.

Die gesetzliche Umlegung wurde von der Gemeinde (Umlegungsstelle) angeordnet und vom Umlegungsausschuß eingeleitet und durchgeführt.

Zur Zeit wird der Umlegungsplan bearbeitet; bei den Erörterungsgesprächen hat sich kein Grundstückseigentümer grundsätzlich gegen die Umlegung ausgesprochen und die Zuteilungswünsche konnten weitestgehend erfüllt werden.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.10 Pflanzgebot

Im Bebauungsplan sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dargestellt; sofern es der Gemeinde als notwendig (erforderlich) erscheint, besteht die Möglichkeit, Pflanzengebote i. S. von § 178 BauGB durch Bescheid zu erlassen.

8.11 Erschließungsbeiträge

Die Gemeinde geht davon aus, daß das gesamte Plangebiet als ein Abrechnungsgebiet behandelt wird.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Schaffung eines Wohnbaugebietes im ländlichen Raum in einer Fremdenverkehrsgemeinde bietet sich die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit der grundsätzlichen Zulassung von Beherbergungsbetrieben sowie dem generellen Ausschluß von Gartenbaubetrieben und Tankstellen an.

Das ganze Gebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA).

9.2 Nebenanlagen

Ein Anlaß, Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht im allgemeinen nicht. Städtebaulich nicht gewünscht und deshalb nur als Ausnahme bis max. 20 m³ umbauten Raum zulässig, ist die Errichtung von Gebäuden (als Nebenanlage) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Dadurch soll erreicht werden, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen möglichst erhalten bleiben und bei der Standortwahl eines Gebäudes als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Gemeinde ein Mitwirkungsrecht erhält.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind ebenfalls als Ausnahme zulässig.

Standorte für Verteiler- und Verstärkerkästen sind festgelegt. Die Standorte befinden sich in der Regel in öffentlichen Verkehrsgrünflächen.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie GRZ, Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhen, sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, daß diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche erhöht werden kann.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß. Die maximal möglichen Traufhöhen sind im Geländequerschnitt (Anhang 1 zur Begründung) schematisch dargestellt.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Traufhöhe überläßt dem Bauherren die Wahl zwischen einem sogenannten Kniestock und der Höhe der Erdgeschoßfußbodenhöhe und soll nur den städtebaulich notwendigen äußeren Rahmen beschränken.

Die Zahl der Vollgeschosse mit II entspricht den in Loßburg typischen Gebäudehöhen und den Vorstellungen der Bauherren, sowie vor allem einem vertretbaren und angemessenen Maß zur Höhenentwicklung in der Schwarzwaldlandschaft. Der Dachraum kann grundsätzlich für Aufenthaltsräume genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für einzelne Gruppen (Nutzungsschablone) festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse mit der Traufhöhe begrenzen die Höhenentwicklung der Gebäude. Die GRZ ist eine Relativzahl und bezieht sich auf die Fläche des Baugrundstückes. Obwohl die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke (Flurstücke) im Bebauungsplan nicht eingetragen werden und die Flurstücke unterschiedliche Größen haben, gilt die GRZ für eine Gruppe. Die mögliche bauliche Nutzung ergibt sich durch das Zusammenwirken von der zulässigen GRZ sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Beide Festsetzungen bilden gleichzeitig Obergrenzen und beschränken sich gegenseitig. Ein Anspruch auf die volle Ausnutzung der GRZ, Zahl der Vollgeschosse oder überbaubare Grundstücksfläche besteht nicht.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das einzelne Baugrundstück im Bebauungsplan ist nicht zweckmäßig, da sonst die Klarheit, Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Bebauungsplanes darunter leiden würde.

Das Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan für die Berechnung von Anliegerbeiträgen ist deshalb mit Vorsicht innerhalb der spezifischen Funktion und Aufgabe des Bebauungsplanes anzuwenden. Es kann nicht Aufgabe des Bebauungsplanes sein, eine gerechte, auf das Beitragsrecht ausgerichtete einfache und doch auf den Einzelfall zutreffende Berechnungsgrundlage zu bilden.

9.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise und dadurch des seitlichen Abstandes der Gebäude von den Grundstücksgrenzen dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

Für den größeren Teil der Baufenster wurde die offene Bauweise als Einzelhaus gewählt; hier können Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen errichtet werden. Darüberhinaus wurden Baufenster mit den Bauweisen Doppelhaus, Hausgruppe sowie Einzel- und Doppelhaus ausgewiesen (Anlage 10).

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) abgestimmt. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten, soweit durch Baugrenzen nicht größere Abstände gefordert werden. In der Regel sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 3,0 m zur geplanten Grundstücksgrenze konstruiert, damit in der Abstandsfläche Garagen möglich werden.

Als Ausnahme sind Überschreitungen der Baugrenzen im Einzelfall bis zu 1,5 m und bis zu 2/3 der Gebäudelänge möglich. Dies erscheint notwendig, da die überbaubaren Grundstücksflächen ohne allzugroßen Spielraum festgelegt sind und im Einzelfall die Überschreitungen nicht nachteilig sein müssen. Ob die Ausnahmemöglichkeit angewandt werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen.

Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Baugrenzen mit Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden; weitere Ausnahmen (nicht nur in geringfügigen Ausmaß) können nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan vorgesehen werden. Die Ausnahmeregelung bezieht sich deshalb nicht nur auf ein geringfügiges Ausmaß.

9.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung 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. Die Hauptfirstrichtung ist die überwiegende Firstrichtung; Gebäude mit einer Hauptfirstrichtung und einer anderen Firstrichtung, z.B. einem Winkelanbau sind damit möglich.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung von Flächen für Garagen dient bei der zunehmenden Motorisierung der Sicherstellung der Flächen für den sogenannten „ruhenden Verkehr“ und damit der Freihaltung und Verbesserung der Sicherheit der öffentlichen Verkehrsflächen. Aus städtebaulichen Gründen ist es deshalb notwendig, die Flächen für Garagen auszuweisen und darüber hinaus das Anlegen von überdachten oder nicht überdachten Stellplätzen den Bauherren zu ermöglichen. Stellplätze sind lagemäßig nicht zwingend festgesetzt, da hier geringere städtebauliche Einflüsse zu erwarten sind. Die städtebauliche Ein- und Zuordnung, sowie die verkehrsgerechte Anordnung von Garagen in Verbindung zu den Wohngebäuden ist dagegen erforderlich. Garagen sind ausschließlich auf dem Baugrundstück selbst vorgesehen.

Grundsätzlich können Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - soweit eine Zufahrt möglich ist - errichtet werden; außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur innerhalb der „Gar-Flächen“ zulässig. Die Lage der Garagen hat Auswirkungen auf die Qualität des Baugebietes und wurde deshalb bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes fixiert. Im Einzelfall können jedoch andere Garagenflächen zu einer ebenfalls guten Lösung führen und die Nachbarbebauung nicht beeinträchtigen - sie können deshalb in diesen Einzelfällen als Befreiung zugelassen werden.

Die im Lageplan dargestellten „Gar-Flächen“ können um bis zu 2 m verlängert und um bis zu 1 m pro Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden. Dies bietet den Bauherren die Möglichkeit, eine Garage mit anschließenden Räumen für Nebenanlagen als Geräteschuppen o.ä. zu errichten. Die Garagen sind in der Regel mit den üblichen Maßen von 3 m x 6 m konstruiert.

Der Stauraum vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Abstand der Garage zur Straßenbegrenzungslinie) beträgt mindestens 5 m und darf nicht reduziert werden, da sonst vor der Garage die Aufstellfläche verloren geht und für das Kurzparken die öffentliche Verkehrsfläche benützt wird. Unter Umständen kann der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden.

Auf den Baugrundstücken, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist, wurden keine Gar-Flächen festgelegt. Hier sollen die Garagen entweder innerhalb des Baufensters oder als Untergeschoßgarage (UGa) errichtet werden.

Die Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995 ermöglicht der Gemeinde Loßburg die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit in Abhängigkeit zur Wohngröße zu erhöhen. Diese Erhöhung ist in Anhang 3 ausführlich begründet.

Die Größe der Baugrundstücke ist aufgrund der geringen Verdichtung (nur 8 Reihenhäuser und 2 größere Mehrfamilienhäuser) ausreichend, um die Stellplätze innerhalb des Baugrundstückes nachzuweisen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, um die Einmündungsbereiche möglichst frei von Gefährdungen durch Sichtbehinderung zu halten.

9.9 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Äußere Masselstraße zur B 294 und über den Breuningerweg zur Ortsmitte.

Es ist vorgesehen, daß im Rahmen des Ausbaus der Äußeren Masselstraße der Kreuzungsbereich mit der B 294 (nach Freudenstadt und Alpirsbach) und der L 406 (nach Lombach) baulich verändert bzw. erweitert wird. Die zum Umbau erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan (Lageplan) und in der Baulandumlegung mit einbezogen.

Die Planstraßen sind als reine Anliegerstraße vorgesehen; also ohne Trennung von Fahrbahnen und Fußgängerflächen. Die Querschnitte betragen in der Regel 6,0 m (für Stichstraßen 5,0 m) und lassen innerhalb der Mischflächen einen Begegnungsverkehr LKW/LKW zu.

Es ist geplant, für das gesamte Gebiet „Masselstraße II“ eine Zone mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu schaffen.

Die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist durch bestehende Feldwege gesichert.

Im Plangebiet ist außerdem ein Privatweg ausgewiesen, der zur Erschließung eines am Nordrand des Plangebietes liegenden Grundstückes dient. Der Grundstückseigentümer des Privatweges muß derselbe sein wie der Eigentümer des dahinter liegenden Baugrundstücks.

9.10 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen

Der Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche als Ein- und Ausfahrtsverbot soll verhindern, daß der landwirtschaftliche Weg sowie der Fußweg zur Erschließung benützt werden.

Ein Ein- und Auffahrtsverbot entlang der Äußeren Masselstraße wurde festgesetzt, da diese den Charakter einer Sammelstraße ohne Erschließungsfunktion erhalten soll, d.h. die direkte Erschließung von der Äußeren Masselstraße soll nicht möglich sein.

9.11 Versorgungsflächen

Mit der EVS und der Telekom sind eine Umspannstation sowie Verteilerkästen abgestimmt und im Lageplan dargestellt. Außerdem sind im Lageplan Postablagekästen sowie ein Standort für Wertstoffe vorgesehen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.12 Grünflächen, Spielplätze

Innerhalb des Plangebiet sind zwei größere Grünflächen ausgewiesen. Die eine Fläche erhält eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche (Grünanlage) bestehend aus den öffentlichen Grünflächen 1, 2 und 4, die andere wird größtenteils für den Lärmschutzwall mit integriertem Wassergraben benötigt (öffentliche Grünfläche 3).

Kinder brauchen zu ihrer gesunden Entwicklung Möglichkeiten zur Entfaltung ihres Naturells im Spiel. Voraussetzung dafür ist, daß geeignete Flächen als Spielfläche zur Verfügung stehen. Bei der Auswahl der Flächen ist die Größe, Ausstattung und die Zuordnung zu berücksichtigen. Dabei ist zu unterscheiden, in öffentliche und private Spielplätze als Gemeinschafts- oder Einzelanlagen. Öffentliche und private Spielflächen ergänzen sich gegenseitig.

Private Spielplätze sind im Rahmen der LBO (bei mehr als zwei Wohnungen) innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Sie sollten vorwiegend Spielmöglichkeiten für Kleinkinder bieten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Masselstraße II“ ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, der in der öffentlichen Grünfläche (Grünanlage) am Waldrand im Nordwesten des Plangebietes angelegt werden soll.

9.13 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Um die Mischwasserkanalisation sowie die Kläranlage Glatten nicht zusätzlich mit Oberflächenwasser zu belasten, wurde für das Gebiet „Masselstraße II“ ein aus zwei Gräben bestehendes Grabensystem vorgesehen. Diese Gräben sollen das Oberflächenwasser fassen und am Rande des Plangebietes vorbei in ein Regenüberlaufbekken leiten. Dieses Regenüberlaufbecken sowie die vorgesehenen Zu- und Abflüsse werden derzeit in einem wasserrechtlichen Verfahren zur Genehmigung vorbereitet; es wird voraussichtlich auf Gemarkung Sulzbach unterhalb der Bahnlinie entstehen (Anlage 8).

Außerdem müssen die Grundstückseigentümer ihr Dach- und Oberflächenwasser über ein im Gebiet verlegtes Trennsystem ebenfalls in die Gräben einleiten.

9.14 Flächen für die Landwirtschaft

Im Norden des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen; sie soll klarstellen, daß eine Wohnbebauung oder andere bauliche Nutzung von der Gemeinde Loßburg nicht vorgesehen ist und damit an das Wohngebiet angrenzende Flächen der Landwirtschaft erhalten bleiben.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.15 Leitungsrechte, Gehrechte

Im Lageplan sind zwei Gehrechte (GR 1 und GR 2) ausgewiesen. Die Gehrechte sollen sicherstellen, daß alle Reihenhäuser auch einen rückwärtigen Zugang zur Anlieferung besitzen. Die Gehrechte sind auf eigens dafür ausgewiesenen Grundstücken ausgewiesen, deren Eigentümer jeweils zu gleichen Teilen die Eigentümer der jeweils anliegenden Reihenhausergrundstücke sind.

Ebenfalls im Lageplan eingetragen sind Leitungsrechte (LR 1 bis LR 4), zur Führung von Abwasserkanälen im Trennsystem. Aufgrund der durchschnittlichen Neigung des Gebietes von ca. 8% können einzelne Kanäle nur über private Flächen geführt werden.

9.16 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz

Wie aus dem Anhang 4 zur Begründung eindeutig ersichtlich, ist entlang der B 294 (Freudenstadt - Alpirsbach) ein Lärmschutzwall erforderlich, damit die Lärmwerte durch Straßenverkehr im Baugebiet unterhalb der Grenzwerte bleiben.

Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der B 294 liegen damit tagsüber wie nachts für alle Berechnungspunkte S 1 bis S 8 die Lärmwerte unter den Grenzwerten. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h überschreitet trotz Lärmschutzwall bei einem Berechnungspunkt der Lärm nachts den zulässigen Grenzwert. Es empfiehlt sich deshalb, die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich auf 70 km/h zu reduzieren.

9.17 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Lageplan sind Einzelbäume zum Anpflanzen festgesetzt. Sie befinden sich in den Einmündungsbereichen der Planstraßen in die Äußere Masselstraße und haben eine „Torfunktion“.

Auf den Baugrundstücken sollen je angefangene 200 m² Baugrundstücke ein Baum oder ein Großgehölz gepflanzt werden. Die Standorte sind jedoch nicht festgelegt, um die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken.

9.18 Flächen zur Erhaltung von Bäumen

Im Lageplan sind entlang der Äußeren Masselstraße sowie im Einmündungsbereich des Breuningerwegs in die Äußere Masselstraße Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Darunter ist auch ein nach Naturschutzgesetz zu erhaltendes Naturdenkmal (Linde).

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.19 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen erfordert eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen; sie sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet und auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Die Böschungsneigung beträgt 1:1,5. Beim späteren Bau der Wohngebäude können diese Böschungen teilweise entfallen. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückenstütze befindet sich auf dem privaten Grundstück.

9.20 Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorgesehenen Maßnahmen wurden größtenteils in den Bebauungsplan übernommen. Maßnahmen, die außerhalb des Plangebietes liegen, werden in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Außerdem wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens ein Regenüberlaufbecken vorgesehen, in das die Oberflächen- und Dachwässer eingeleitet werden sollen.

9.21 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist im Lageplan durch Einschriebe festgesetzt und in den Längsschnitten dargestellt. Die Festlegung dient dazu bereits im Vorfeld den Flächen- oder Erdmaterialverbrauch zu minimieren und bereits bei der Bebauungsplanung die günstigste Trasse zu finden.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Äußere Gestaltung, Dachgestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten, wurden geneigte Dächer als Satteldächer bauordnungsrechtlich festgesetzt. Als Ausnahmen können auch Tonnendächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer zugelassen werden. In den Randbereichen zur freien Landschaft können als Ausnahme darüber hinaus auch die im Schwarzwald typischen Walmdächer zugelassen.

Die Dachneigung ist von 33° bis 38° zulässig, womit auch ein Dachausbau begünstigt wird. Im übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit; sie dürfen in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe jedoch „nicht verunstaltend“ wirken.

Fassadenverkleidungen sind in Putz, Holz oder Stein zulässig. Als Ausnahme kann Metall, z.B. für Giebelteile oder Gauben zugelassen werden.

Aus städtebaulichen Gründen sollen in der Regel auf sämtlichen Garagen geneigte Dächer errichtet oder die Garagen unter das abgeschleppte Dach des Wohngebäudes einbezogen werden. Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind Garagen in der Abstandsfläche nur bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m bzw. 3,0 m zulässig. Für Garagen, die in der Abstandsfläche mit der Traufseite oder mit der Giebelseite auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, reichen bei einer Dachneigung von 33° bis 38° diese Obergrenzen nicht aus. Deshalb wurde für die Garagen eine Dachneigung von 25° bis 38° zugelassen.

Wenn bei Garagen eine Begrünung vorgesehen ist, kann auch ein Flachdach errichtet werden.

10.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen in der Fremdenverkehrsgemeinde Loßburg nicht zulässig. Niederspannungsleitungen können unterirdisch verlegt werden.

Der Anschluß an das Kabelfernsehen ist möglich; mit der Erschließung werden entsprechende Kabel verlegt. Das Kabelfernsehen bietet einen technisch einwandfreien Fernseh- und Rundfunkempfang. Jedes Baugrundstück erhält einen Anschluß an die Kabelfernsehanlage der Deutschen Telekom AG. Zur Wahrung des Grundrechtes auf Informationsfreiheit kann eine Außenantenne pro Wohngebäude als Ausnahme zugelassen werden.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze

Flächen, die nicht überbaut oder als Stellplätze befestigt werden, sind aus landschaftlichen und ökologischen Interessen zu bepflanzen. Der Begründung ist eine Pflanzenliste beigefügt (vgl. Nr. 12.2). Die Überbauung und Versiegelung bisher offener landwirtschaftlicher Flächen hat Auswirkungen auf die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt, das Stadtklima sowie die Tier- und Pflanzenwelt. Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst; mit aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Aufschüttungen werden nur bis max. 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zugelassen, um die Gebäude nicht zu weit herauschauen zu lassen. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist auf das bestehende Gelände abgestimmt (Anhang 1).

10.4 Stellplatzverpflichtung

Auf den Anhang 3 zur Begründung (Begründung der Stellplatzverpflichtung) wird verwiesen.

10.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern) sind um 0,5 m von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen, damit die zwar für Lkw-Begegnungsverkehr ausreichenden, jedoch trotzdem schmalen Verkehrsflächen (i.d.R. 5,0 m mit beidseitig 0,5 m Schrammbord) nicht zusätzlich eingeengt werden.

11 Nachrichtliche Übernahme

11.1 Pflichten der Eigentümer

Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung, insbesondere Masten und Leitungen sowie sonstige Hinweisschilder müssen die Eigentümer auf privaten und öffentlichen Grundstücken dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

11.2 Waldabstand

Die LBO sieht einen Abstand von baulichen Anlagen mit Feuerstätten von mindestens 30 m zu Wäldern, Mooren und Heiden aus Gründen des Brandschutzes vor (§ 4 Abs. 3 LBO). Der Waldabstand ist im Lageplan eingezeichnet und wird eingehalten.

11.3 Straßenabstand

Nach § 9 StrG ist an Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen ein Abstand baulicher Anlagen von mindestens 20 m einzuhalten. Der Abstand kann verringert werden, wenn der Straßenbaulastträger mit der Planung einverstanden ist. Im Plangebiet „Masselstraße II“ ist der Abstand zur B 294 in jedem Fall eingehalten. Darüber hinaus wird entlang der B 294 ein für das Baugebiet aus Lärmschutzgründen erforderlicher Lärmschutzwall errichtet.

11.4 Gewässerabstand

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der besonders während der Schneeschmelze und bei Sommergewittern von Hangwasser durchflutet wird. Um das Plangebiet davor zu schützen sind am Rand des Gebietes offene Gräben vorgesehen, die zum einen das Abfließwasser aus dem oberhalb des Plangebiets liegenden Wald als auch das Oberflächenwasser der im Gebiet neu entstehenden Straßen und Wege einschließlich des abfließenden Dachwassers aufnehmen soll und unter der B 294 hindurch Richtung Sulzbach ableiten soll. Die Ausweisung eines Überschwemmungsgebiet nach § 32 WHG ist nicht erforderlich.

Sollen bauliche Anlagen an den Ufern und Gräben (= Böschungsoberkante) erstellt werden, sind diese Anlagen von den zuständigen Behörden nach § 76 WG genehmigen zu lassen, wenn der Wasserabfluß, die Unterhaltung des Gewässers oder sonstige Belange der Wasserwirtschaft behindert, gefährdet oder beeinträchtigt werden können. Ein Mindestabstand zu Gewässern ist gesetzlich nicht vorgesehen, kann jedoch als Auflage bei Genehmigung gefordert werden.

11.5 Naturdenkmale

Im Plangebiet befindet sich im Einmündungsbereich Breuningerweg / Äußere Masselstraße Verordnung des Landratsamtes Freudenstadt zum Schutz von Naturdenkmälern vom 12.05.1993 als zu erhaltendes Naturdenkmal eingestuft ist. Damit die Linde weniger gefährdet wird, ist im Bebauungsplan vorgesehen, den Einmündungsbereich neu zu gestalten und mit Randeinfassungen in der Erschließung zu versehen.

12 Grünordnerische Empfehlungen

12.1 Bestand

Die unbebauten Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen (Obstbaumwiesen und sonstiges Weideland) genutzt. Die bestehenden Obstbäume wurden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung auf ihren Zustand untersucht. Eine Vielzahl von Bäumen befindet sich auch aufgrund von Überalterung in mittlerem oder schlechtem Zustand; teilweise sind aber noch Bäume in gutem Zustand vorhanden. Im Lageplan wurden deshalb in gutem Zustand befindliche Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt.

12.2 Pflanzenliste

Fassadenbegrünung (Wohn- und Nebengebäude)

Efeu	(Hedera helix)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Wald-Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelier	(Lonicra caprifolium)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

Hecken (innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen)

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus)
Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Obstbäume (auf den landwirtschaftlichen Flächen, entlang der Feldwege und innerhalb der Grünflächen)

Apfel- und Pflaumensorten	(regional bewährte, pflegeextensive Hochstammarten)
------------------------------	---

12 Grünordnerische Empfehlungen

Gehölze

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Buche	(Fagus sylvatica)
gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba, bis 20 m)
Feldahorn	(Acer campestre, bis 20 m)
Hasel	(Corylus avellana, bis 10 m)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea, bis 5 m)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna, bis 5 m)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus, bis 5 m)
Kornelkirsche	(Cornus mas, bis 5 m)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum, bis 5 m)

Straßenbäume

Ahorn	(Acer platanoides; 'Columnare')
Birke	(Betula pendula; 'Fastigiata')
Hainbuche	(Carpinus betulus; 'Fastigiata')
Buche	(Fagus sylvatica; 'Fastigiata')
Esche	(Fraxinus excelsior; 'Globosum')
Eberesche	(Sorbus aucuparia; 'Fastigiata')

Bei ausreichend großen Standräumen sollte die Normalwuchsform der Säulenform vorgezogen werden.

13 Fertigungs- und Aufstellungsvermerk

13.1 Bearbeitet

Stuttgart, den 08.05.1998/26.05.1998/15.12.1998
St/Kö/rud

KOMMUNALENTWICKLUNG

Stöckle

i.A. Stöckle

13.2 Aufgestellt

Loßburg, den 26.05.1998/15.12.1998
Bürgermeisteramt

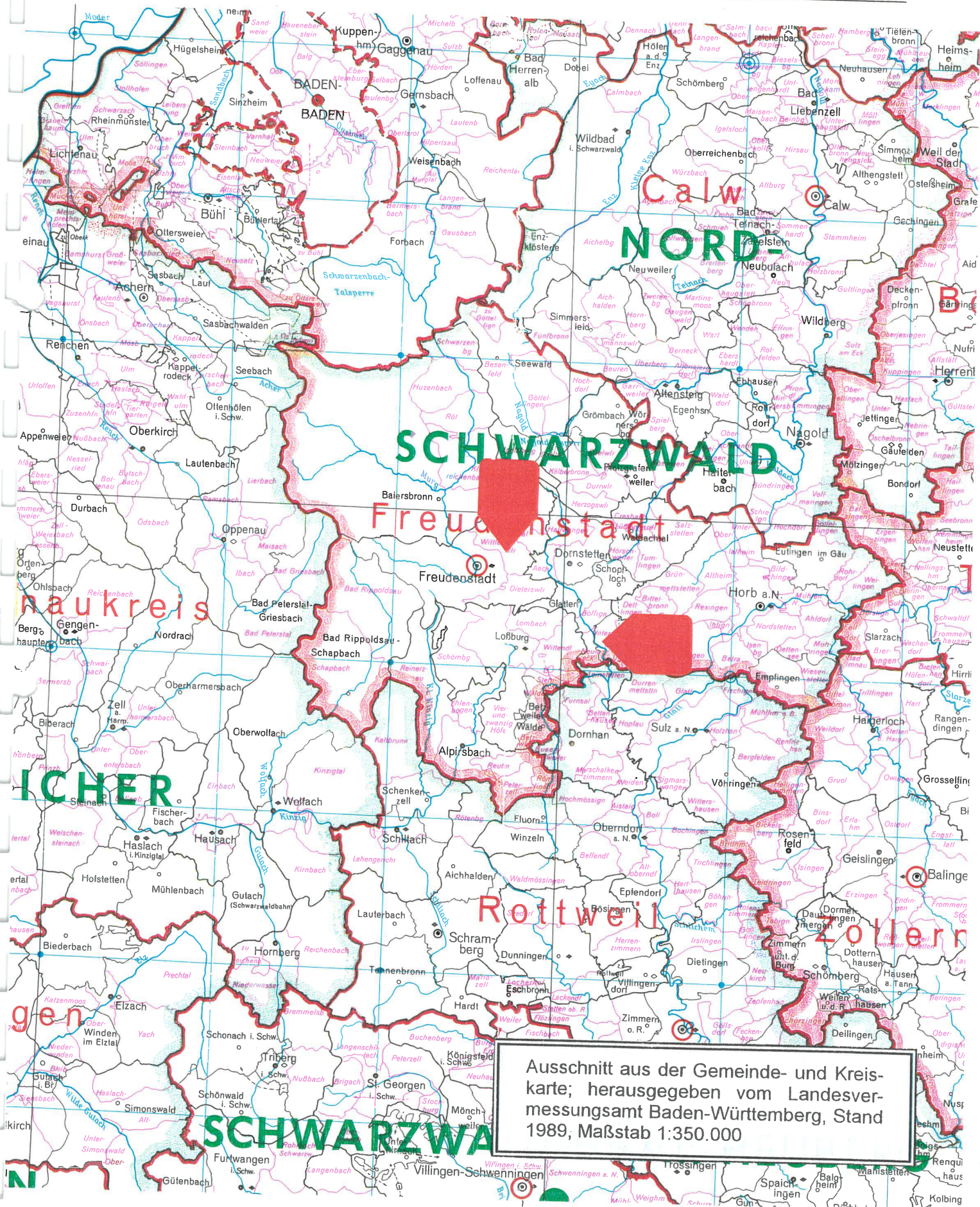


Schmid
Schmid, Bürgermeister

Bebauungsplan „Masselstraße II“ in Loßburg-Rodt, Landkreis Freudenstadt

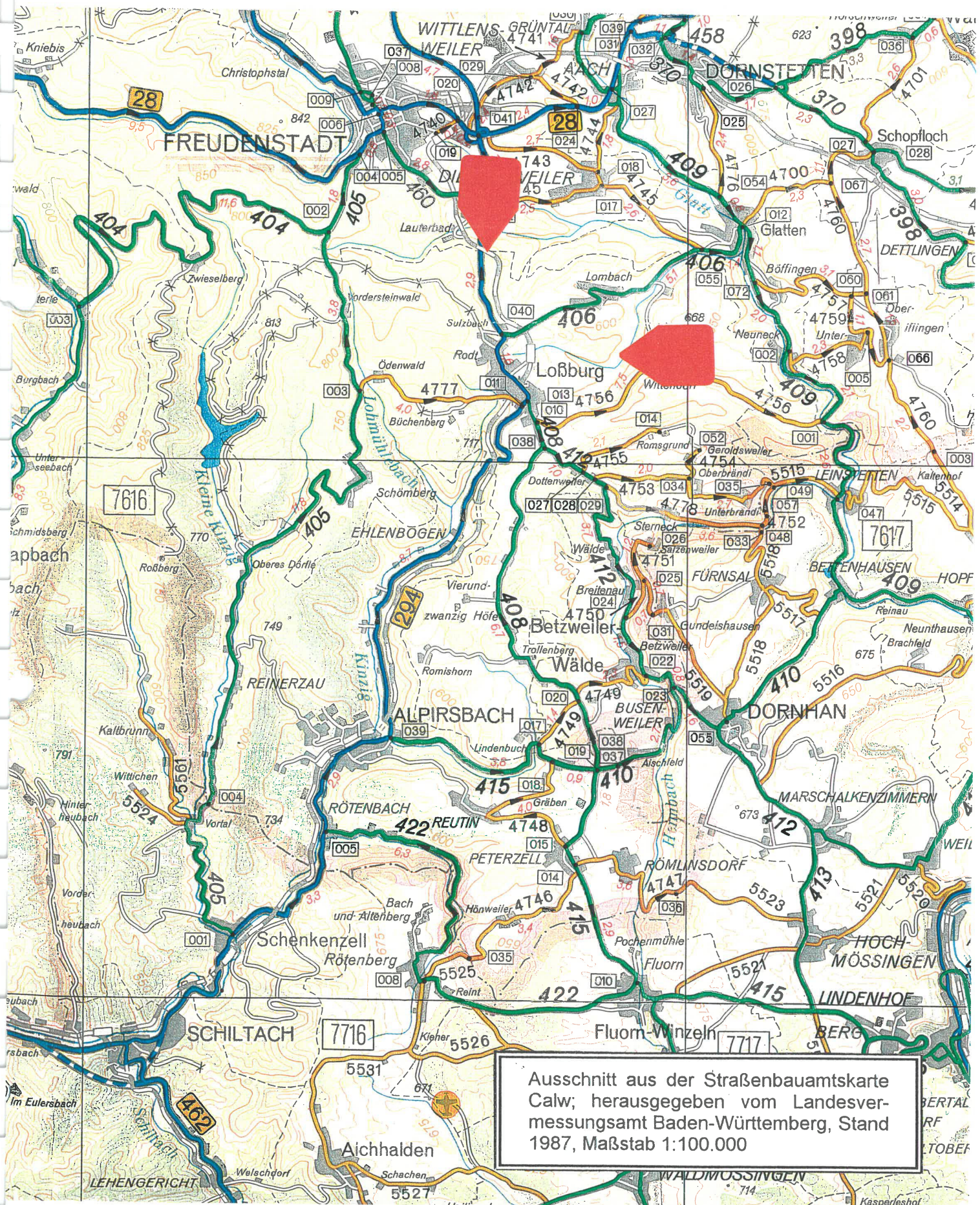
Begründung

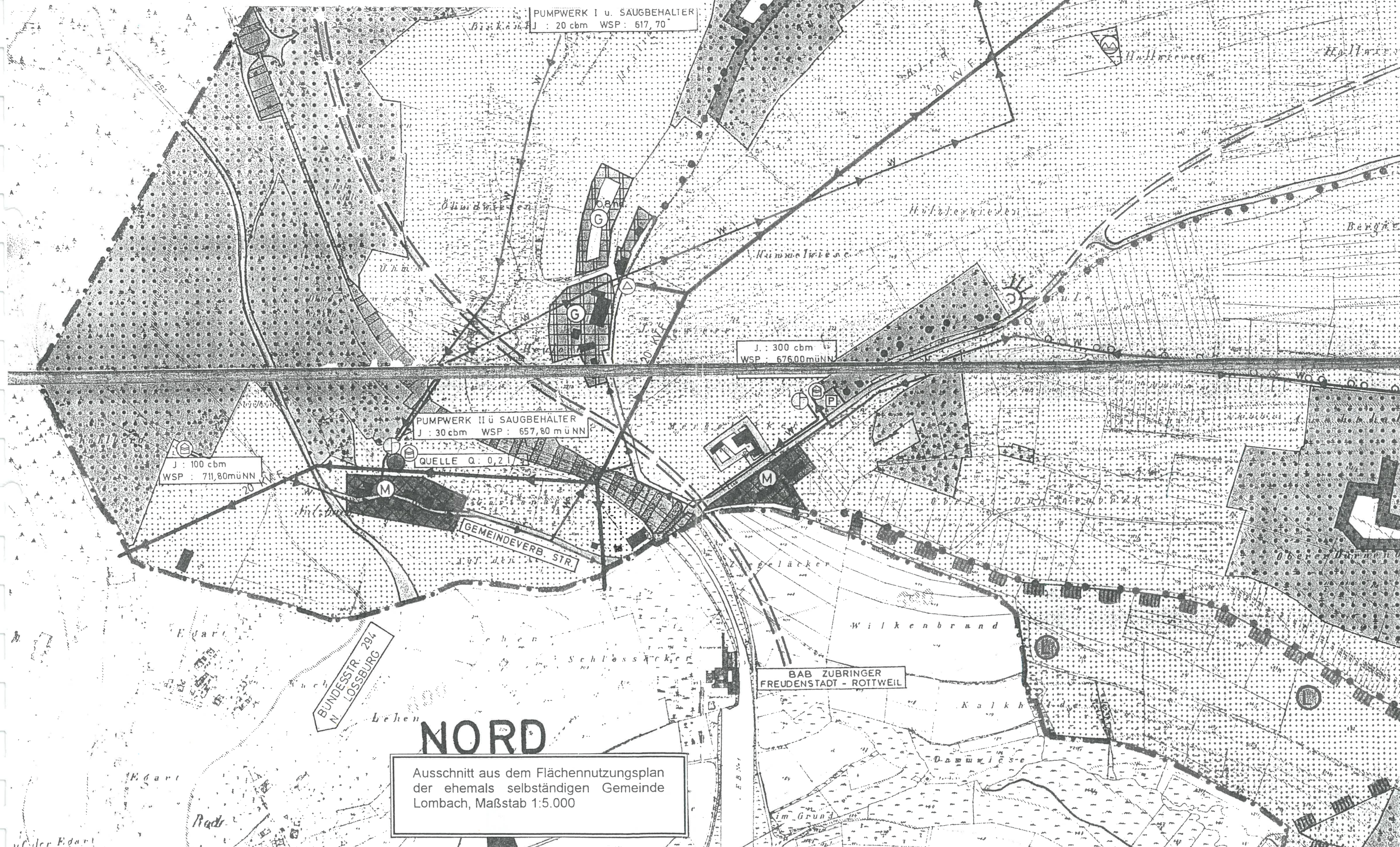
Gemeinde- und Kreiskarte

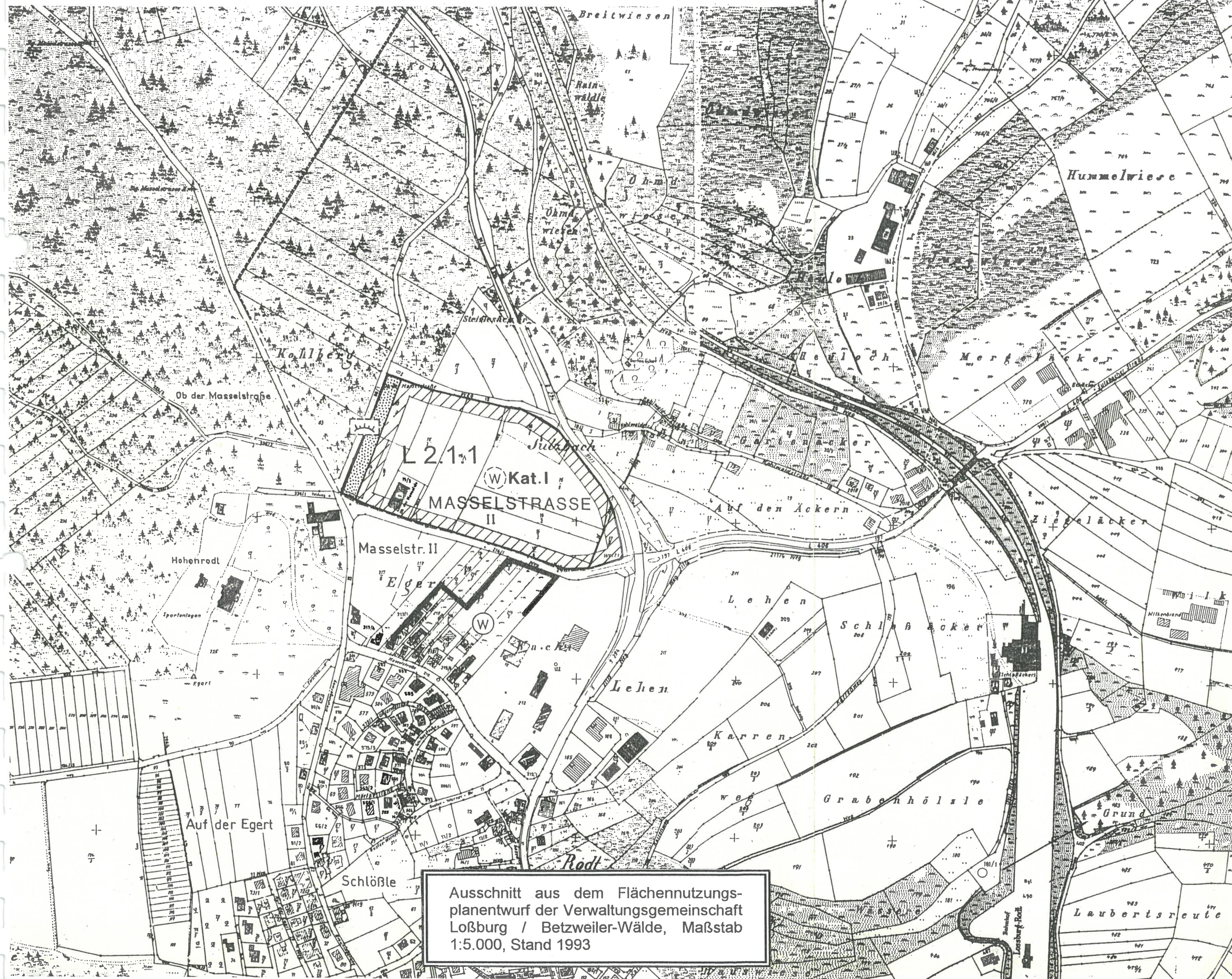


Ausschnitt aus der Gemeinde- und Kreiskarte; herausgegeben vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Stand 1989, Maßstab 1:350.000

Straßenbauamtskarte





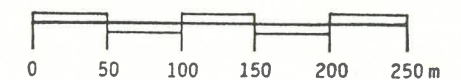
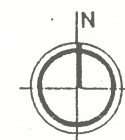


VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
LOSSBURG / BETZWEILER-WÄLDE

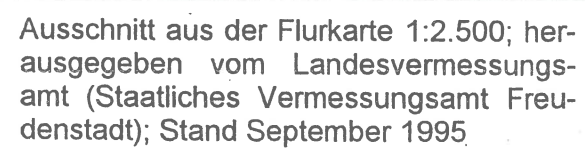
VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
2. Änderung

Gemeinde Loßburg
ORTSTEIL LOMBACH

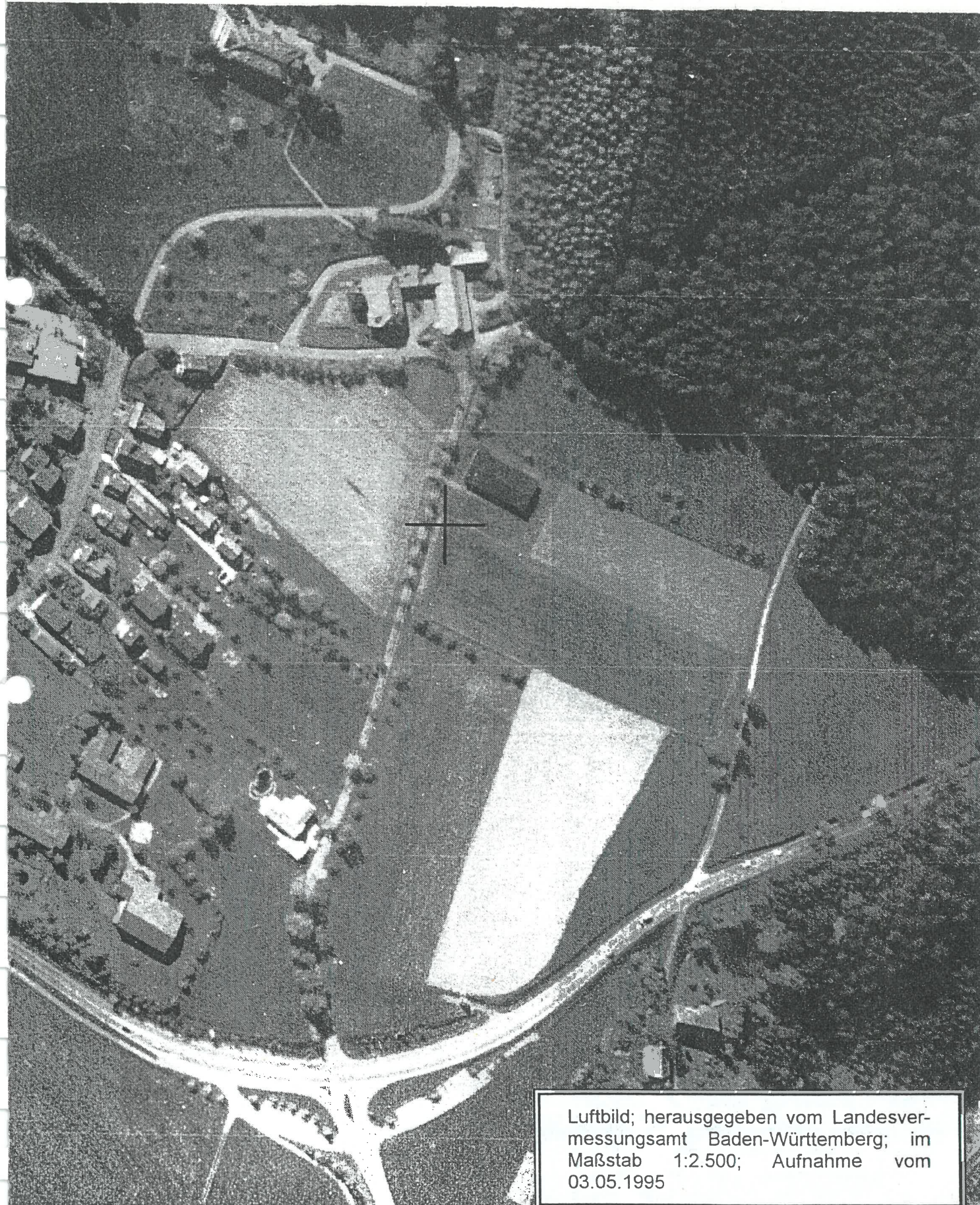
Bestand	Planung	
		Wohnbaufläche Kat. I
		Mischgebiet
		Gewerbegebiete
		Gemeinbedarfsfläche
		öffentliche Grünfläche
		private Grünfläche
		landwirtschaftlich genutzte Fläche
		Natur- und Landschaftsschutzgebiet
		Wasserschutzgebiet



Maßstab 1 : 5 000



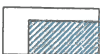
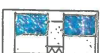
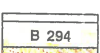
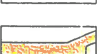
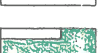
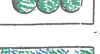
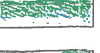
Luftbild



Luftbild; herausgegeben vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg; im Maßstab 1:2.500; Aufnahme vom 03.05.1995

Städtebaulicher Entwurf

Gemeinde
LOSSBURGStädtebaulicher Entwurf
Masselstraße II

-  Abgrenzung des Gebiets
-  vorhandene Bebauung
-  geplante Bebauung
-  B 294
-  Ortsstraße
-  Quartierschließung (Mischflächen)
-  Wohnwege
-  öffentliche Fußwege
-  öffentliche Grünflächen
-  private Grünflächen mit Pflanzbindung (§8 BNatSchG)
-  vorhandene Gehölz- und Baumgruppe
-  geplante Gehölz- und Baumgruppe
-  vorhandene Alleeabäume
-  geplante Alleeabäume
-  offener Graben zum Ableiten des Oberflächenwassers
-  Spielplatz

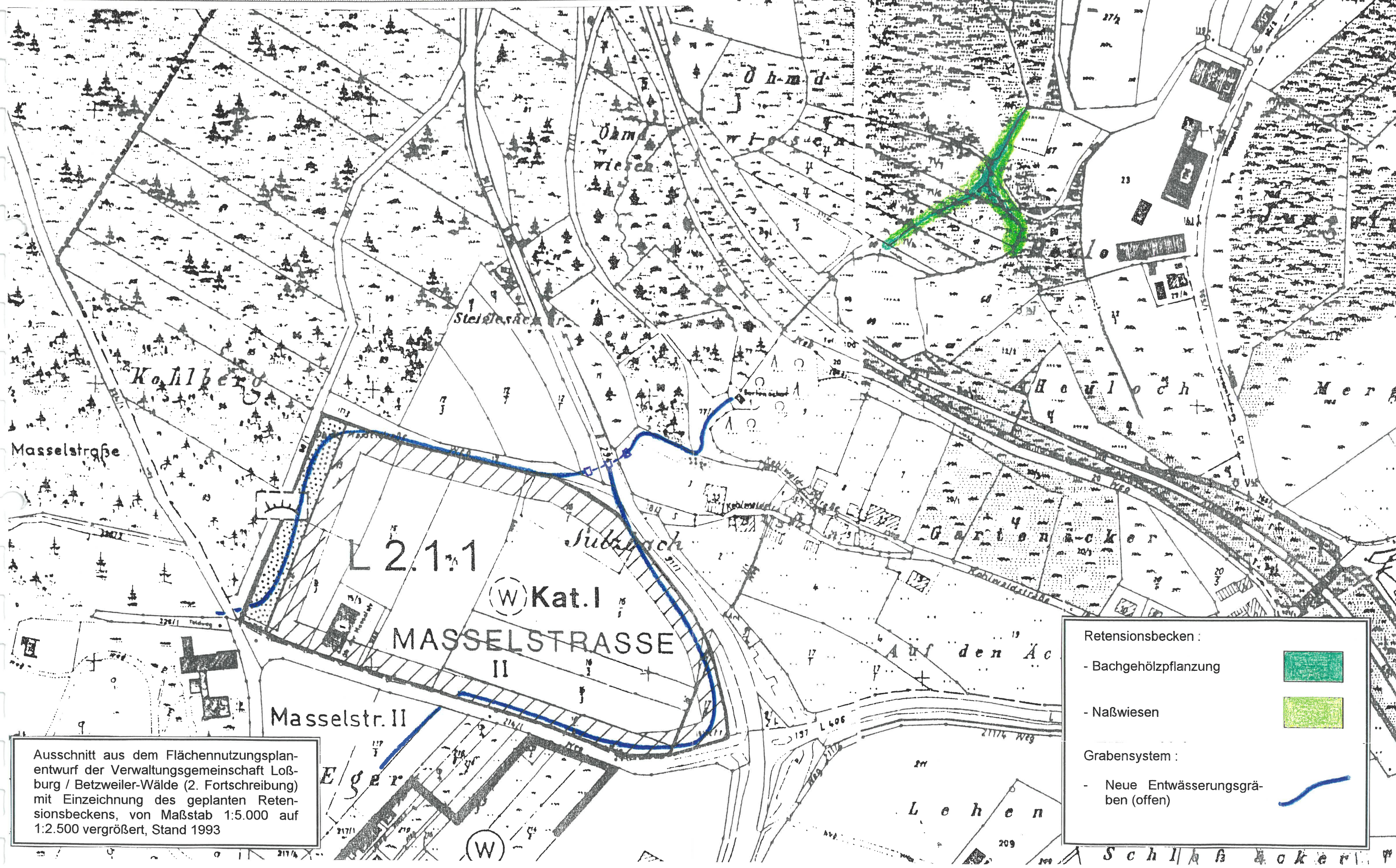
0 10 20 50
Originalmaßstab 1:500

Gemeinde Loßburg
Baugebiet „Masselstraße II“
Bebauungsplan mit Topographie
M. 1:500
Gutachten, Stand: 10.01.1999
Gutachter: Ing.-Büro Wülfert-Per

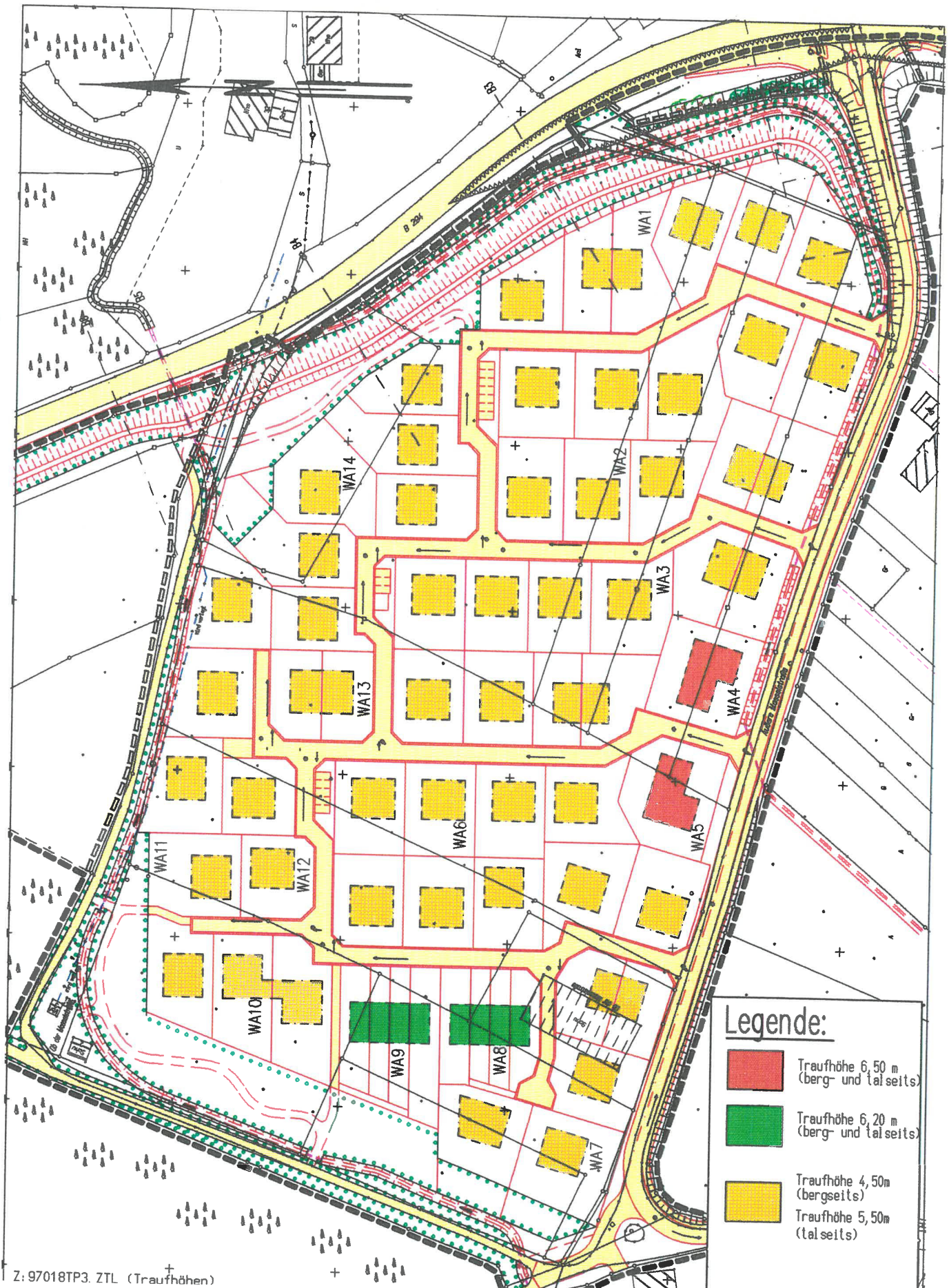
**KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

70199 STUTTGART, BACHWIESENSTRASSE 25A, TEL.: 0711/6454-0

Übersichtsplan Retentionsbecken



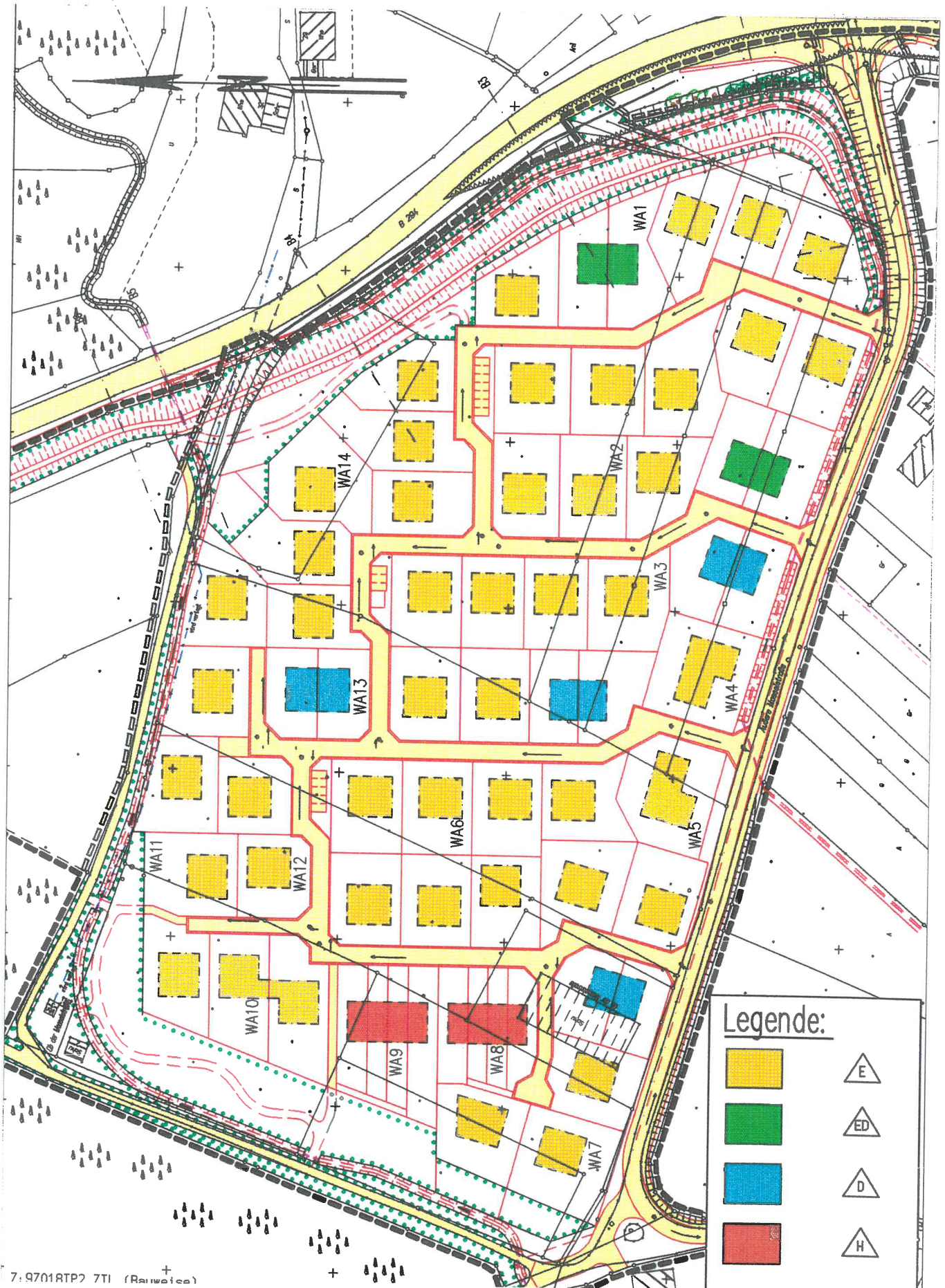
Themenplan „Traufhöhen“



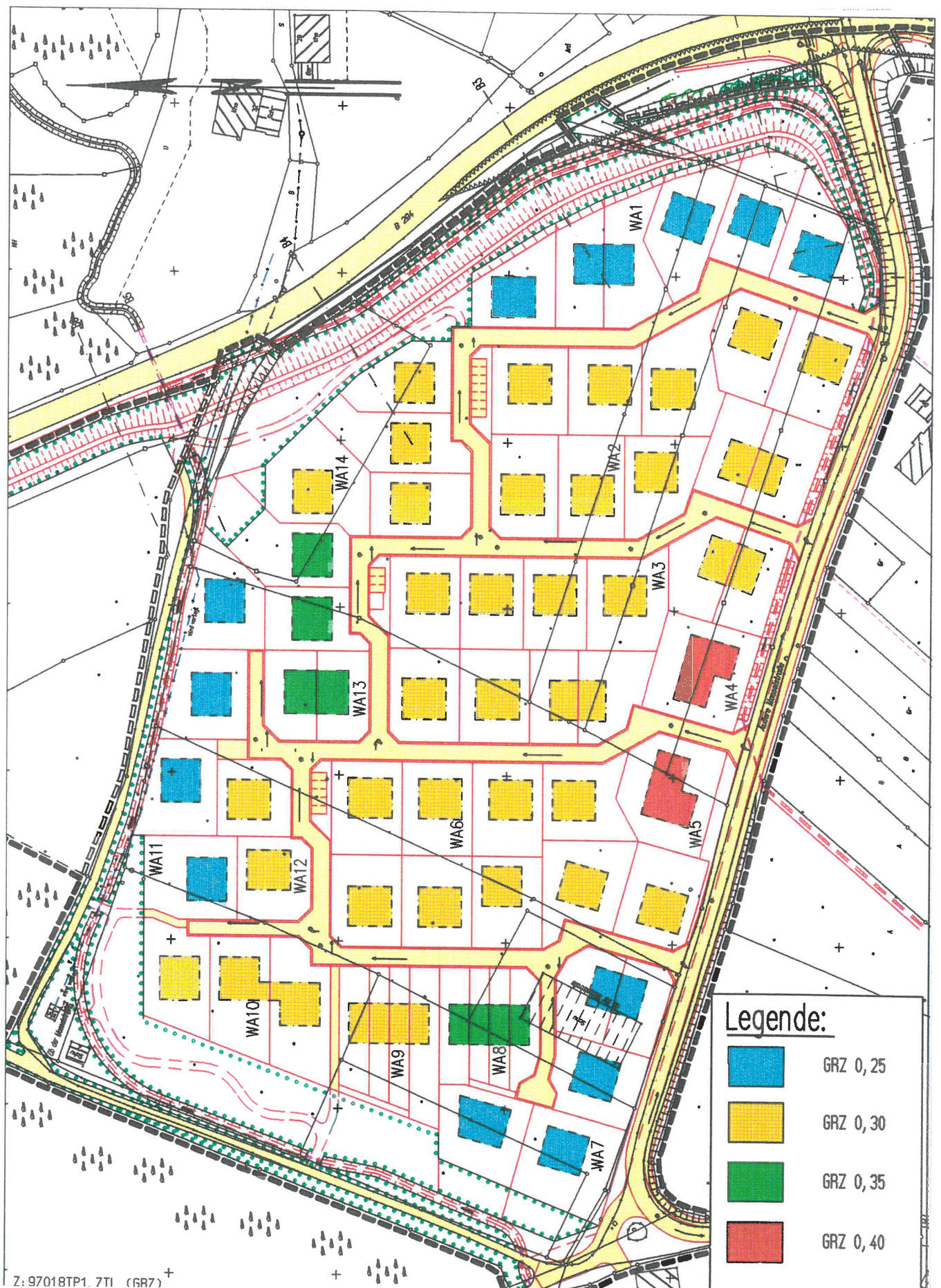
Bebauungsplan „Masselstraße II“
in Loßburg-Rodt, Landkreis Freudenstadt

Begründung

Themenplan „Bauweise“



Themenplan „Grundflächenzahl“



Themenplan „Dachformen und Dachneigungen“

