

SATZUNGEN DER GEMEINDE LOSSBURG

über

- 1. den Bebauungsplan „Masselstraße III“ und**
- 2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße III“ in Loßburg**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lossburg hat am 12.02.2019

1. den Bebauungsplan „Masselstraße III“ und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße III“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

1. den Bebauungsplan „Masselstraße III“ und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße III“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 21.01.2019).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 21.01.2019
 - dem textlichen Teil – Planungsrechtliche Festsetzungen – in der Fassung vom 21.01.2019
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500, in der

Fassung vom 21.01.2019

- den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 21.01.2019

3. Beigefügt ist

- die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 21.01.2019
- der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Fassung vom 10.07.2018

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

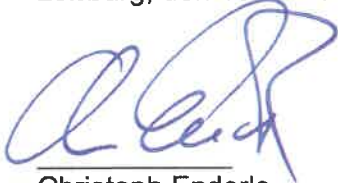
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße III“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Loßburg, den 13.02.2019



Christoph Enderle
Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Masselstraße III“**

**Verfahren nach § 13a BauGB
in Loßburg**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

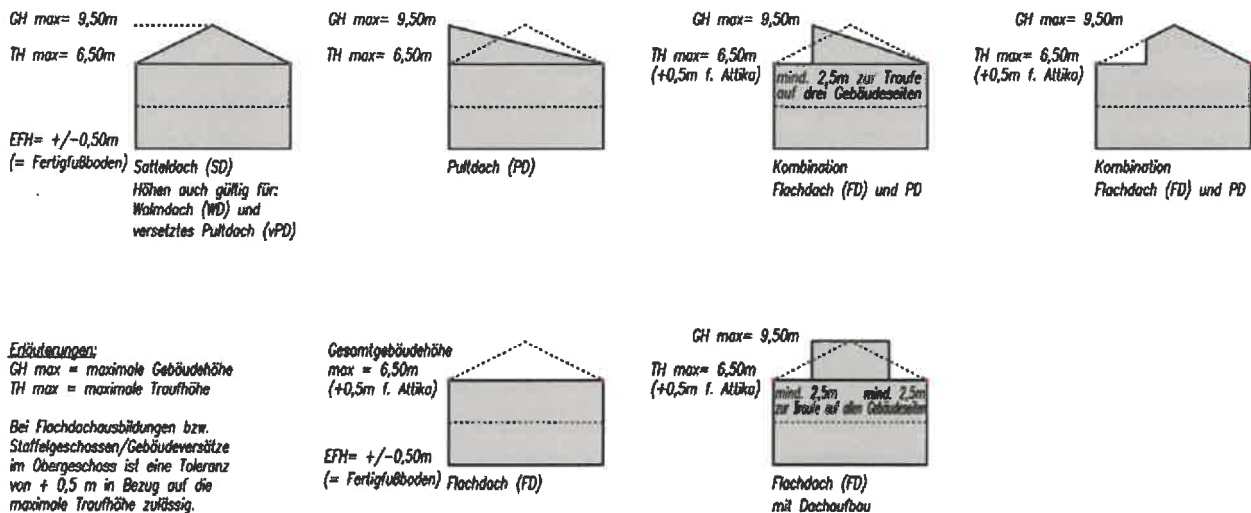
Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Je nach Dachform werden unterschiedliche maximale Traufhöhen (THmax) und maximale Gebäudehöhen (GHmax) festgesetzt:



Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- 0,5 m zulässig sind, bei Grundstücken, die an der Straße „Breuningerweg“ angrenzen, sind Abweichungen um bis zu +/- 0,8 m zulässig:

Grundstücke mit einer angrenzenden Straße und zwei Verkehrsflächen an einer Grundstücksseite (vgl. Skizze A):

Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.

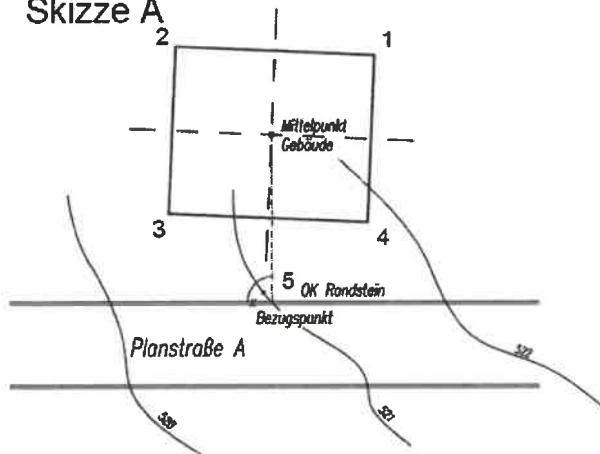
Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B):

Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus den Höhenlagen der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.

Grundstücke an 3 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze C):

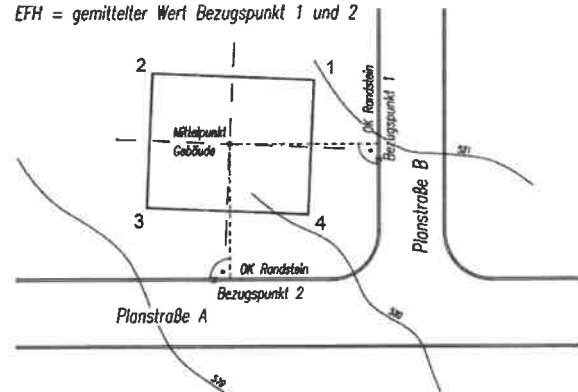
Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus den Höhenlagen aller angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.

Skizze A



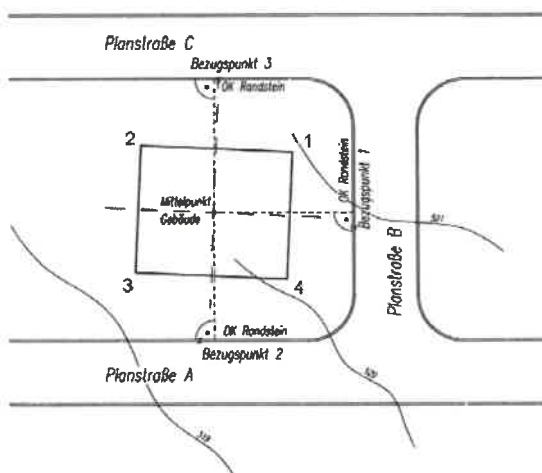
Skizze B

EFH = gemittelter Wert Bezugspunkt 1 und 2



Skizze C

EFH = gemittelter Wert Bezugspunkt 1, 2 und 3



3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

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

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegen stehen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sofern für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten, sofern möglich und zulässig zu versickern bzw. gepuffert über bestehende oder neu herzustellende Leitungen abzuführen.

9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

11. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen.

Innerhalb den mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls mit Zustimmung der jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig.

12. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro Grundstück wird die Pflanzung eines Hausbaumes festgesetzt,

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die unter Hinweise befindliche Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

13. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Pflanzgebot von 9 Obstbäumen auf öffentlicher Fläche,
- Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sollte auf nicht zwingend notwendige Gehölzrodungen der Obstbäume verzichtet werden. Unvermeidbare Gehölzrodungen, die zur Baufeldfreimachung oder Verkehrssicherung notwendig sind, sollten durch die Neupflanzung von ebenso vielen Obstbäumen ausgeglichen werden.
- Der Verlust von neun potenziell für höhlenbrütende Vogelarten geeigneten Brutplätzen in den Obstbäumen ist auszugleichen. Für jede entfallende, potenziell geeignete Höhle und jeden Nistkasten ist vor Beginn der baulichen Eingriffe im Plangebiet ein Ersatz in Form jeweils eines Nistkastens für kleine und mittelgroße Höhlenbrüter im Geltungsbereich oder der Umgebung anzubringen (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bzw. CEF-Maßnahme).
- Für die entfallenden Höhlenbäume und den dadurch entstehenden Verlust potenziell für Fledermäuse geeigneter Hangplätze ist vor Beginn der baulichen Eingriffe im Plangebiet ein Ersatz in Form von acht Fledermaus-Sommerquartier-Kästen im Geltungsbereich oder der Umgebung anzubringen (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bzw. CEF-Maßnahme). Die bereits vorhandenen Fledermauskästen sind ebenfalls an geeigneter anderer Stelle in der Nähe anzubringen.
- Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Zum Schutz von Hornissen, die sich evtl. erneut in den Höhlenbäumen ansiedeln, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Art stattfinden, also nicht im Zeitraum vom 01. April bis 31. Oktober.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

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

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Denkmalschutz

Falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570) unverzüglich zu benachrichtigen.

Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzu zu ziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4. Geologie

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Grundwasserschutz

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

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

6. Dränung

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Freudenstadt als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

7. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

8. Pflanzliste

Hausbau

Hausbaum

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre / Feld-Ahorn

Prunus padus / Trauben-Kirsche

Acer platanoides / Spitz-Ahorn

Quercus robur / Stiel-Eiche

Acer pseudoplatanus / Bergahorn

Sorbus aucuparia / Vogelbeere

Betula pendula / Hänge-Birke

Sorbus aria / Mehlbeere

Prunus avium / Vogelkirsche

Tilia platyphyllos / Sommer-Linde

Verwendet werden dürfen auch hochstämmige standortgerechte Obstbäume

(Kronenansatz in mind. 180 cm Höhe).

Hier sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 13.02.2019

Bearbeiter:

Laura Digiser

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den 13. Feb. 2019

Christoph Enderle (Bürgermeister)



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Masselstraße III“**

**Verfahren nach § 13a BauGB
in Loßburg**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Die Wahl der Dachform ist frei.

Tonnendächer und Bogendächer sind nicht zulässig.

1.2. Fassaden- und Dachgestaltung

Reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie entgegen der Dachneigung und Dachausrichtung unzulässig.

Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2. Geländemodellierung

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

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

Die maximal zulässige Höhe der Abgrabung/ Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von:

- 0 – 5% = 0,50m
- 5 – 13,0% = 1,00m
- bei mehr als 13% Neigung des Geländes können in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise höhere Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zugelassen werden, wenn die nachbarlichen Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden, die Böschungen eine bestimmte Neigung nicht überschreiten und bei der Überschreitung von 1 m Höhe eine terrassierte Ausführung der Böschung erfolgt.

2.3. Stützmauern

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

Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.4. Einfriedungen

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

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, Mauern oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

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

2.5. Müllstandplätze

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

3. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)

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

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

4. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, § 37 Abs. 1 LBO)

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- von 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

III. Hinweise

Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 13.02.2019

Bearbeiter:

Laura Digiser

BÜROGFRÖRER
Umwelt • Verkehr • Stadtplanung

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den 13. Feb. 2019

Christoph Enderle (Bürgermeister)





1927

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Masselstraße III“**

**Verfahren nach § 13a BauGB
in Loßburg**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	3
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.	Lage im Siedlungsgefüge	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	6
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	8
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung	8
2.	Grundsätzliche Zielsetzung	8
3.	Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung	8
V.	Städtebauliche Konzeption	9
1.	Bauliche Konzeption	9
2.	Verkehrliche Erschließung	10
3.	Grün- und Freiraumstruktur	10
4.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser	10
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	11
1.	Umweltbelange und Umweltbericht	11
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	12
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens	13
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.	Art der Nutzung	14
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise	14
3.	Zulässige Grundflächenzahl	14
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen	14
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen	14
6.	Flächen für die Abwasserbeseitigung	15
7.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	15
8.	Verkehrsflächen	15
9.	Leitungsrechte	15
10.	Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
11.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
IX.	Örtliche Bauvorschriften	16
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte	16
2.	Fassaden und Dachgestaltung	16
3.	Gestaltung unbebauter Flächen	16
4.	Einfriedungen	16
5.	Geländemodellierungen	16
6.	Erhöhung der Stellplätze	16
7.	Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern	17
8.	Antennen	17
X.	Anlagen	17

I. Planerfordernis

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Loßburg ist, nicht zuletzt durch das gute Arbeitsplatzangebot der ortsansässigen Firmen, allen voran die Firma Arburg mit einer großen Anzahl an Arbeitsplätzen, stets sehr hoch. Als Kleinzentrum an der Landesentwicklungsachse Freudenstadt – Loßburg – Alpirsbach – Wolfach möchte die Gemeinde auch in Zukunft Wohnraum für alle Generationen bieten, um damit die gute Bevölkerungsstruktur beizubehalten. Dadurch ist es möglich auch weiterhin die vorhandene Infrastruktur zu sichern und somit trotz der sinkenden Geburtenraten vorhandene Schulen und Kindergärten zu erhalten. Deshalb ist es wichtig Bauplätze für ortansässige und zuzugswillige junge Menschen zu schaffen. Südlich der „Masselstraße“ konnte eine Innenbereichsfläche gefunden werden, welche sich für eine Wohngebietsausweisung optimal eignet und bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ können in diesem Gebiet, unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, 17 Baugrundstücke realisiert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Masselstraße III“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Die Wohngebietsentwicklung erfolgt im Sinne der übergeordneten Planung, da die Gemeinde Loßburg an der Landesentwicklungsachse liegt und die Siedlungsentwicklung laut Landesentwicklungsplan auf derartige Entwicklungsachsen konzentriert werden soll.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Loßburg. Im Norden wird das Gebiet durch die „Äußere Masselstraße“ und im Süden durch die „Masselstraße“ begrenzt (s. Abb. II-1). Im Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Westen schließen Grünflächen an.



Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,58 ha beinhaltet die Flurstücke .

217/2	217/3	217/4	217/5	217/6	217/7	219/1 i.T.	620 i.T.
-------	-------	-------	-------	-------	-------	------------	----------

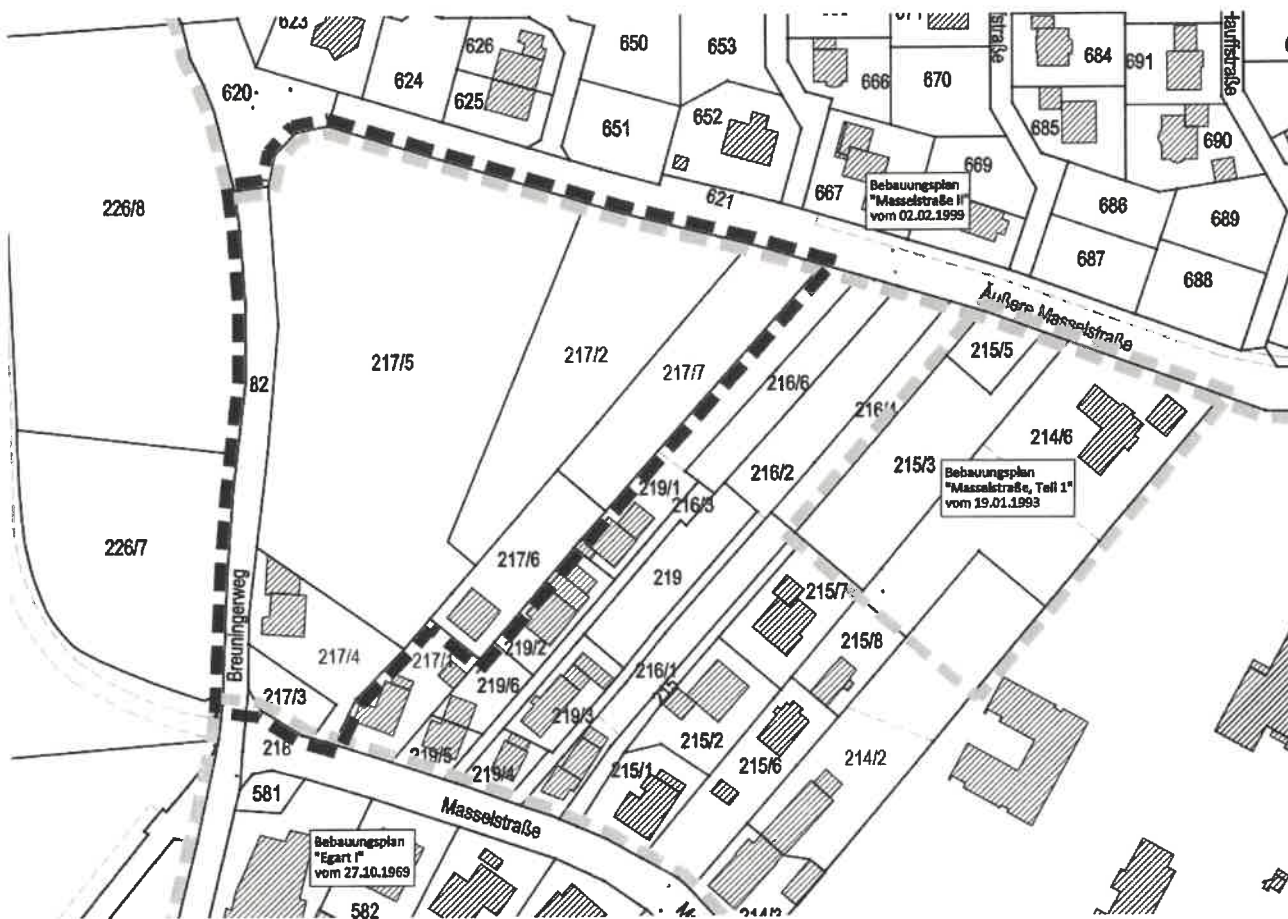


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Masselstraße III“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Geplante Siedlung
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Angrenzend: • BBP „Masselstrasse-Teil1“ vom 19.01.1993 • BBP „Masselstraße II“ vom 02.02.1999 • BBP „Egart“ Teil 1 vom 27.10.1969
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald einschließlich des Teilregionalplans Landwirtschaft (s. Abb. III-1) wird die Fläche als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Gemeinde Loßburg wird die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Fläche,
- Wohnbebauung.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Landwirtschaftliche Fläche.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es auf der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche Bebauung zu ermöglichen.

3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Haustypen	Einzel- und Doppelhäuser
Bauweise	offen
Durchschnittliche GRZ	0,4
Durchschnittliche Traufhöhe (in Bezug auf das bestehende Gelände) - [m]	5,5 m
Durchschnittliche Gebäudelänge	Kleiner als 50 m
Vorhandene Dachformen	Satteldächer, ausnahmsweise: Pultdächer, Tonnendächer und Krüppelwalmdächer

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption

Geplant ist durch eine neue Straßenverkehrsfläche die Erschließung von 17 Grundstücken zu ermöglichen.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die „Äußere Masselstraße“ und die Anbindungen an den „Breuningerweg“.

2.2. Innere Erschließung

Innerhalb des Plangebiets werden abgehend vom „Breuningerweg“ zwei Erschließungsstraßen entstehen, welche zu einem Ringschluss verbunden sind. Abgehend von diesem Ringschluss wird eine weitere Erschließungsstraße nach Osten hin entstehen, dadurch ist eine spätere Erweiterung mit Anschluss an die „Äußere Masselstraße“ möglich.

2.3. Fuß- und Radwegeerschließung

Im Plangebiet ist ein einseitiger Gehweg entlang der neuen Erschließungsstraßen und entlang der Straße „Breuningerweg“ geplant.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der jeweiligen Privatflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen um somit dem Charakter eines Wohngebiets gerecht zu werden.

3.2. Öffentliche Grünflächen

Im Norden des Plangebiets ist auf einer größeren Grünfläche vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet zu sammeln und durch entsprechende Maßnahmen zu versickern.

Aufgrund des Verlustes von neun Obstbäumen, werden diese innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt.

4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Das Schmutzwasser wird über entsprechende Leitungen in die Kanalisation geleitet.

Das anfallende Dachwasser wird über Regenwasserleitungen gesammelt und in die Retentionsfläche im Norden des Plangebiets geführt.

Dort wird das Wasser gepuffert und anschließend an den vorhandenen Regenwasserkanal im Norden abgegeben. Dieser wird als verdolter Graben unter der „Äußeren Masselstraße“ geführt und dann als offener Graben nach Osten weitergeführt. Detaillierte Aussagen zur Art und Maß der Versickerung werden im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

1.1. Arten und Biotop

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

1.2. Boden und Flächen

Im Plangebiet sind Böden mit mittlerer Bodenfunktion vorhanden. In Wohngebieten sind mittlere Versiegelungsgrade zu erwarten. Im Bereich der Erschließungsanlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen kommt es zur Vollversiegelung mit Totalverlust der Bodenfunktionen. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Inanspruchnahme der Fläche kann daher als angemessen angesehen werden.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Lage des Gebiets, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbildbestimmend sind die angrenzende Wohnbebauung und daran anschließend weiträumige, ausgeräumte Ackerflächen. Für das Landschaftsbild bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

1.6. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.7. Menschen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Einhaltung der folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen:

- Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sollte auf nicht zwingend notwendige Gehölzrodungen der Obstbäume verzichtet werden. Unvermeidbare Gehölzrodungen, die zur Baufeldfreimachung oder Verkehrssicherung notwendig sind, sollten durch die Neupflanzung von ebenso vielen Obstbäumen ausgeglichen werden.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Der Verlust von neun potenziell für höhlenbrütende Vogelarten geeigneten Brutplätze in den Obstbäumen ist auszugleichen. Für jede entfallende, potenziell geeignete Höhle und jeden Nistkasten ist vor Beginn der baulichen Eingriffe im Plangebiet ein Ersatz in Form jeweils eines Nistkastens für kleine und mittelgroße Höhlenbrüter im Geltungsbereich oder der Umgebung anzubringen. (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bzw. CEF-Maßnahme).
- Für die entfallenden Höhlenbäume und den dadurch entstehenden Verlust potenziell für Fledermäuse geeigneter Hangplätze, ist vor Beginn der baulichen Eingriffe im Plangebiet ein Ersatz in Form von acht Fledermaus-Sommerquartier- Kästen im Geltungsbereich oder der Umgebung anzubringen

(= vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bzw. CEF-Maßnahme). Die bereits vorhandenen Fledermauskästen sind ebenfalls an geeigneter anderer Stelle in der Nähe anzubringen.

- Zum Schutz von Hornissen, die sich evtl. erneut in den Höhlenbäumen ansiedeln, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Art stattfinden, also nicht im Zeitraum vom 01. April bis 31. Oktober.

Entsprechende Festsetzungen wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiete festgesetzt, aufgrund der Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs sowie der näheren Umgebung. Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und der Zielsetzung, lange Grundstückszufahrten- damit einhergehend eine hohe Bodenversiegelung- zu vermeiden.

3. Zulässige Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf die Straße ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt und beträgt maximal „9,50“ m. Damit nehmen die Festsetzungen die prägende Umgebungsbebauung auf und stellen sicher, dass sich die Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung städtebaulich einfügt.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Masselstraße II“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird jedoch festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen. Damit wird der Aspekt berücksichtigt, dass die Flächen vor einer Garage - zumindest temporär, als Stellplatzflächen für einen PKW, genutzt werden können. Die Mindestdiefe von 5,50 m zur Straße stellt sicher, dass die dort abgestellten PKWs nicht in den Straßenraum ragen.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich wird eine Retentionsfläche festgesetzt, dadurch ist eine Entwässerung im Trennsystem möglich.

7. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

8. Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen her zulässig.

9. Leitungsrechte

Um eine geordnete Entwässerung gewährleisten zu können, werden Leitungsrechte notwendig.

10. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren ist auf den neuen Baugrundstücken jeweils ein klein- bis mittelgroßer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

11. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich. Lediglich Tonnendächer und Bogendächer werden aufgrund der städtebaulichen Wirkung nicht zugelassen.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Zur Förderung von erneuerbaren Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers sind grundwassergefährdende Materialien unzulässig.

3. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

4. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

5. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

6. Erhöhung der Stellplätze

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden. Für Wohnungen wird festgesetzt:

bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit

von 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit

über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

7. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausern.

8. Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 10.07.2018

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 13.02.2019

Bearbeiter:

Laura Digiser

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

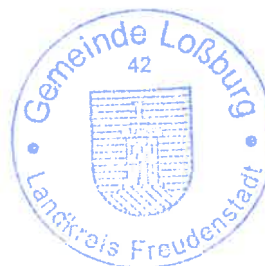
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den 13. Feb. 2019



Christoph Enderle (Bürgermeister)





100-100000