

**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"ORTSMITTE I - ERWEITERUNG"**

**in Loßburg – Gemarkung Loßburg**



**Genehmigt!**  
Freudstadt, den 13. FEB. 2015

  
**Steudinger**

**Büro Gfrörer**

Architekten, Ingenieure,  
Sachverständige und  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

**GEMEINDE LOSSBURG – Gemarkung Loßburg  
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
"ORTSMITTE I - ERWEITERUNG"  
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:**

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389,440)
- Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

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. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

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

#### **1.1. Dachform und Dachneigung**

Dachformen und Dachneigungen sind freigestellt.

#### **1.2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten, Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig.

#### **1.3. Dachdeckung und Fassadengestaltung**

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dach- und Fassadenflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

#### **1.4. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Automaten sind nicht zugelassen.

### **2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

#### **2.1. Gestaltung der Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind sämtliche Park-, und Abstellflächen mit einer wasser-durchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

#### **2.2. Gestaltung der nicht bebauten Flächen**

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

#### **2.3. Einfriedungen**

Für die Höhe der Einfriedungen ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg maßgebend.

Einfriedungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,5 m haben.

Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist eine dauerhafte Einfriedung ohne Öffnung vorzusehen.

### **3. HINWEISE**

#### **3.1. 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.

#### **3.2. Geotechnik**

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

#### **3.3. Geothermie**

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht ([www.lgrf.uni-freiburg.de](http://www.lgrf.uni-freiburg.de)). Die Genehmigung für Erdwärmebohrungen ist beim Landratsamt Freudenstadt einzuholen.

#### **3.4. Denkmalschutz**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG LV.m. § 27 DSchG).

#### **3.5. Vermessungs- und Grenzzeichen**

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

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs und Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen. Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o.g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen; er kann stattdessen eine angemessene Entschädigung in Geld zahlen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

### 3.6. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich. (Technische Regeln Arbeitsblatt 405 DVGW). Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar fallen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

### 3.7. mögliche Immissionen aus den angrenzenden Bahnanlagen

Durch die Nähe zu bestehenden Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

**Gefertigt:**

Empfingen, den 23.07.2013

**zuletzt geändert:**

Empfingen, den 29.07.2014

**Büro Gfrörer**

Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Loßburg, den .....

15. AUG. 2014



Christoph Enderle, Bürgermeister

GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT

**BEBAUUNGSPLAN  
"ORTSMITTE I - ERWEITERUNG"**

in Loßburg – Gemarkung Loßburg

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

29.07.2014

**Genehmigt!**  
Freudenstadt, den 13. FEB. 2015



*[Signature]*  
Steudinger

**Büro Gfrörer**

Architekten, Ingenieure,  
Sachverständige und  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

**GEMEINDE LOSSBURG – Gemarkung Loßburg  
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
"ORTSMITTE I - ERWEITERUNG"  
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artigek 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22. 07 2011 (BGBl. I S 1509)

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

**II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)**

**1. GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

**2.1. Flächen für den Gemeinbedarf - Kinderhaus  
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**

**Zulässig sind:**

1. Kindergarten und Kindertagesstätte in öffentlicher Trägerschaft mit den zugehörigen Freiflächen.

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone im graphischen Teil (Lageplan) des Bebauungsplanes.

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

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

Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- u. Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

**6. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
**(§ 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt und ist angegeben in m über NN.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für einzelne Dachaufbauten ist bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

**7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder direkt anzubauen. Dachneigung, Dachdeckung und äußere Gestaltung der Garagen sind bei einem Anbau dem Hauptgebäude anzupassen.

Abweichend hiervon sind Flachdächer auf Garagen dann zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen werden. Carports sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung versehen werden.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen. Hierzu gehören auch Überdachungen von Aufenthaltsbereichen, Gerätehütten und Spielgeräte.

**9. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS**  
**(§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Die Entwässerung der Gemeinbedarfsflächen hat im Trennsystem zu erfolgen. Der Nachweis zur ordnungsgemäßen Ableitung der beiden Abwasserströme (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist durch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zu erbringen.

## 10. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Freileitungen sind möglichst zu vermeiden.

## 11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

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

Als Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung werden Baumpflanzungen als hochstämmige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume (Streuobst) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt. Der jeweilige Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

### 12.1. Pflanzenliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

#### Pflanzgebot (PFG) hochstämmige, gebietsheimische Obstgehölze:

Für Obstbäume ist die Verwendung ortsüblicher und bewährter Sorten des Streuobstbaus zulässig, die keiner besonderen Pflege bedürfen sowie alternativ die Pflanzung von Wildobstbäumen (siehe nachfolgende Liste).

Qualität: Hochstamm 2x verpflanzt Stammumfang 10-12 cm ohne Ballen.

*Prunus avium* / Vogel-Kirsche

*Sorbus domestica* / Speierling

*Sorbus aucuparia* / Eberesche

*Malus sylvestris* / Holz-Apfel

*Sorbus torminalis* / Elsbeere

#### Pflanzgebot (PFG) hochstämmige standortgerechte Laubbäume

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm

*Acer campestre* /Feld-Ahorn

*Acer platanoides* / Spitzahorn

*Acer pseudoplatanus* / Bergahorn

*Carpinus betulus* / Hainbuche

*Prunus avium* / Vogelkirsche

*Sorbus aucuparia* / Mehlbeere

*Tilia cordata* / Winterlinde

*Fraxinus excelsior* / Esche

sowie züchterisch bearbeitete Arten und Sorten der vorgenannten Gehölze

Vordringlich zu verwendende Pflanzenarten im Bereich der planexternen Ausgleichsmaßnahmen:  
(siehe Umweltbericht)

### 13. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN (§ 1 Abs.3 Satz 1 BauGB)

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die unter den Ziffern 11 und 12 getroffenen Festsetzungen nicht vollständig im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen ausschließlich dem Kinderhaus, entsprechend werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vollständig diesem Vorhaben zugeordnet.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind durch vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde noch vor dem Satzungsbeschluss zu sichern.

**Gefertigt:**

Empfingen, den 23.07.2013

**zuletzt geändert:**

Empfingen, den 29.07.2014

**Büro Gfrörer**

Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Loßburg, den 15. AUG 2014



Christoph Enderle, Bürgermeister