

Inhaltsübersicht

	Blatt
Inhaltsverzeichnis	2
Bearbeitung durch die KE	4
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3 Nachrichtliche Übernahme	14
4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	15
5 Hinweise	16
Fertigungs- und Aufstellungsvermerk	19

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1	Art der baulichen Nutzung	5
1.1.1	Baugebiete	5
1.1.2	Nebenanlagen	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.2.1	Vollgeschoß, Geschoß- und Grundflächenzahl	5
1.2.2	Höchstgrenze der Vollgeschosse	5
1.3	Bauweise	6
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.4.1	Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.4.2	Ausnahmen	6
1.5	Stellung der baulichen Anlagen	7
1.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	7
1.7	Flächen für Gemeinbedarf	8
1.8	Verkehrsflächen	8
1.9	Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen	9
1.10	Grünflächen	9
1.11	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	10
1.12	Höhenlage der Verkehrsflächen	10
1.13	Erhaltung von Bäumen	10

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1	Außere Gestaltung	11
2.2	Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung	11
2.3	Außenantennen	12
2.4	Niederspannungsfreileitungen	12
2.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	13
2.6	Einfriedigungen	13

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1	Gestaltungssatzung	14
3.2	Planfeststellung	14
3.3	Sanierungsgebiet	14

4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

4.1	Geltungsbereich	15
4.2	Bestehende Vorschriften	15

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

Inhaltsverzeichnis (Fortsetzung)

	Blatt
5 Hinweise	
5.1 Katasterplan	16
5.2 Straßenplanung	16
5.3 Bestandsvergleich	17
5.4 Kulturdenkmale	17
5.5 Rechtsgrundlagen	18

*

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

Bearbeitung durch die KE

Bearbeitung des Bebauungsplanes im Sinne
des Bundesbaugesetzes (BBauG) durch die
Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH :

zuständiger Geschäftsführer : Prof. Wolfram Kaltenbacher

Projektleiter : Gerhard Stöckle

Mitarbeiter : Erich Mamber
Carola Schleidt

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3, § 9a BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan sind ausgewiesen

- WB (§ 4a BauNVO)

Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht
zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außer-
halb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.2.1 Vollgeschoß, Geschoß- und Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.2.2 Höchstgrenze der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist teilweise zwingend und teilweise
als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO).

Bei der zwingenden Festlegung der Zahl der Vollgeschosse werden
Geschosse im Dachraum nicht angerechnet.

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3, § 9a BBauG)

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan sind ausgewiesen:

- offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, geringere seitliche Abstände können als Ausnahme im Sinne von § 7 Abs. 4 LBO zugelassen werden,
- geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO,
- abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO; abweichende Bauweise in der Art, daß auf eine Grundstücksgrenze gebaut werden muß, wie im Lageplan ersichtlich.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

1.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.4.2 Ausnahmen

Als Ausnahme können Überschreitungen der Baugrenze für Gebäudeteile bis zu 1,0 m und bis zu 2/3 der Gebäudelänge zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3, § 9a BBauG)

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die dargestellten Hauptfirststrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Flächen für Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücke und Stellplätze sind nicht festgelegt und gelten, soweit sie eingezeichnet sind, nur als Möglichkeit.

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3, § 9a BBauG)

1.7 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die ehemalige ev. Kirche wird als Bürgerhaus festgesetzt.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrbahnen (Fahrverkehr), Parkplätze (PKW-Abstellflächen), Gehwege (Fußgänger), Verkehrsgrün und Fußgängerbereich (Fußgänger, bedingt befahrbar). Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3, § 9a BBauG)

1.9 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein Anschluß (Ein- und Ausfahrtverbot) von Flächen an die Verkehrsflächen ist nicht zulässig in den im Lageplan dargestellten Stellen.

1.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

An Grünflächen sind festgesetzt:

- öffentliche Grünflächen als Grünanlagen,
- private Grünfläche als Hausgarten.

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3, § 9a BBauG)

1.11 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die dargestellten Bäume sind zu erhalten.

1.12 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. mit § 73 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander so zu gestalten, daß sie nicht verunstaltend wirken (§ 13 LBO).

Reflektierende Materialien, ausgenommen Sonnenkollektoren, sind nicht zulässig.

Für die Außenwände ist Putz, Naturstein und Holz, insbesondere Schindelverkleidung zu verwenden.

Reines Weiß (Remissionswert 80 - 100) und reines Schwarz (Remissionswert 0 - 15) sind nicht zulässig; empfohlen werden warme, erdfarbene Töne.

Werbeanlagen und Automaten sind in der Gestaltungssatzung geregelt.

2.2 Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig. Als Material der Dachdeckung sind nur Ziegel in Rot- und Brauntönen zu verwenden.

Dachaufbauten dürfen die halbe Länge der Gebäudeseiten nicht überschreiten. Der Abstand zur Dachkante bzw. Gebäudeecke muß mindestens 2,0 m betragen.

Garagen sind mit Satteldach auszuführen.

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. mit § 73 LBO)

2.3 Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig; der Anschluß an eine Kabelfernseh-
anlage ist gewährleistet.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. mit § 73 LBO)

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

2.6 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe aus Holz oder Hecken zugelassen, dabei dürfen Sockelmauern bis 0,3 m errichtet werden.

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

3 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG)

3.1 Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung, als örtliche Bauvorschrift nach § 111 (alte LBO), betrifft den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

3.2 Planfeststellung

Über den Ausbau der Bundesstraße (B 294) wurde vom Straßenbauamt Freudenstadt ein Planfeststellungsverfahren nach § 41 Straßenbaugesetz Baden-Württemberg durchgeführt.

3.3 Sanierungsgebiet

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet (§ 3 StBauFG) ist im Lageplan dargestellt; die Satzung wurde am 05.10.1979 genehmigt, eine erste Erweiterung am 09.09.1986.

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)

4.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan vom 09.12.1986 entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

4.2 Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben, dies gilt insbesondere für Teile des genehmigten Baulinienplanes vom 26.11.1884 sowie des seit 23.01.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Auchtweide I". Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO ergänzen die Gestaltungssatzung vom 16.09.1980, rechtsverbindlich seit 28.11.1980.

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

5 Hinweise

5.1 Katasterplan

Die Plangrundlage im Maßstab 1:250 wurde aus der Flurkarte (Maßstab 1:2500) vergrößert.

Der Katasterstand entspricht den unbeglaubigten Auszügen des Staatl. Vermessungsamtes Freudenstadt vom Oktober 1984.

5.2 Straßenplanung

Die Straßenplanung für die Schlagwaldstraße, Küfergasse, den Kirchweg, Brunnenweg, Kirchhofweg, Gartenweg und Unter der Kirche wurde vom Ingenieurbüro Wössner, Sulz, gefertigt.

5 Hinweise

5.3 Bestandsvergleich

Der letzte Ortsvergleich wurde von der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH im März 1986 vorgenommen.

5.4 Kulturdenkmale

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, gibt folgende Hinweise:

- Vorhandene Bildstöcke oder Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnen, Meilen- oder besondere Kilometersteine, steinerne Wegweiser oder landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigung während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.
- Im gesamten Planungsbereich, besonders auf den Grundstücken, auf denen Häuser abgebrochen werden, ist mit mittelalterlichen Funden und Bauresten zu rechnen.
- Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde und Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DSchG wird verwiesen.

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Textteil

5 Hinweise

5.5 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256, berichtigt S. 3617), zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl I S. 949) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763) sowie die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBI S. 770, berichtigt 1984 S. 519).

Bebauungsplan "Schlagwald I" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

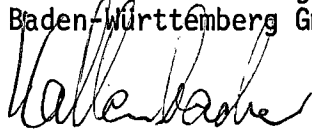
Textteil

Aufstellungs- und Fertigungsvermerk

Gefertigt:

Stuttgart, den 1. Juni 1987
I-St/sch

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH



Prof. Kaltenbacher

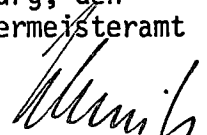


Stöckle

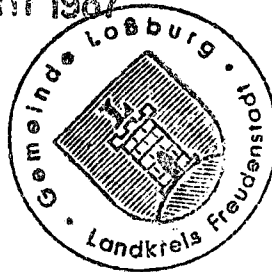
Aufgestellt:

Loßburg, den
Bürgermeisteramt

7. Juli 1987



Schmid, Bürgermeister



Geprüft!

19. Jan. 1988

Freudenstadt, den
Landratsamt

