

SATZUNG

über den Bebauungsplan

"Traufweg"

Gemeinde Loßburg, Landkreis Freudenstadt

und

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

"Traufweg"

Gemeinde Loßburg, Landkreis Freudenstadt

Nach den § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d. Fassung 23.09.2004 (BGBl. I S.2414 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am **23.10.2012** den Bebauungsplan "Traufweg" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Ingenieurteam Oberer Neckar vom 16.10.2012.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|--|----------------|
| • Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil | vom 16.10.2012 |
| • Umweltbericht mit integriertem Bestands- und Maßnahmenplan | vom 25.09.2012 |

Beigefügt ist:

- | | |
|---|----------------|
| • die Begründung | vom 16.10.2012 |
| • spezielle artenschutzrechtliche Prüfung | vom 25.09.2012 |

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (nach § 10 Abs. 3 BauGB).

Satzungstext örtliche Bauvorschriften

- Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010, i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011 beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am **23.10.2012** folgende Satzung:

SATZUNG **über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

"Traufweg"

Gemeinde Loßburg, Landkreis Freudenstadt

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Ingenieurteam Oberer Neckar vom 16.10.2012.

§ 2 örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus:

- Den örtlichen Bauvorschriften des Textteils (Anlage 3)

vom 16.10.2012

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

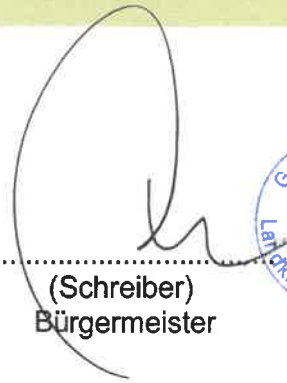
Ordnungswidrig nach § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zu wider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (nach § 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt:

Loßburg, den 24.10.2012


(Schreiber)
Bürgermeister



Die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurde am 02.11.2012
öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Traufweg"
ist somit seit dem 02.11.2012 rechtsverbindlich.

Loßburg, den 05.11.2012


(Manfred Hauser)
1. Stellvertretender
Bürgermeister





Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Anlage 3

BEBAUUNGSPLAN

"Traufweg"

Textliche Festsetzungen

- **Planungsrechtliche Festsetzungen**
- **Örtliche Bauvorschriften**
- **Hinweise**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung §§ 1 – 15 BauNVO und § 9 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO:

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

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 – 21 BauNVO und § 9 BauGB

Die Grund- und Geschossflächenzahl ist in der Planzeichnung (Anlage1) festgesetzt.

- Grundflächenzahl 0,4.
- Geschossflächenzahl 0,5.

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe begrenzt.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung..

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO

4. Garagen und Stellplätze § 12 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den gesondert festgesetzten Flächen (Umgrenzung Garagenstandorte) zulässig.

5. Überbaubare Flächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

5.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Waldabstand

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude müssen den festgesetzten Waldabstand gem. § 4 Abs.3 LBO einhalten. Der gesetzliche Waldabstand ist in der Planzeichnung (Anlage 1) eingetragen.

6. Nebenanlagen §14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 Abs.1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. private Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die private Verkehrsfläche darf von Versorgungsfahrzeugen genutzt werden.

8. Maßnahmen der Grünordnung

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Schutzgut Wasser

- Retention des anfallenden unverschmutzten Dachflächenwassers und Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Schutzgut Boden

- Erhalt des Bodens im Bereich der Pflanzgebote.

Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch die Festsetzung der Pflanzgebote.

Schutzgut Arten und Biotope

- Intensive Eingrünung des Gebietes mit Obstbäumen.

8.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

8.2.2 Pflanzgebote

Die Pflanzenlisten zu den einzelnen Pflanzgeboten befinden sich im Anhang.

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Gebietseingrünung mit hochstämmigen Obstbäumen

Private Grünfläche mit Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25A BauGB

Zur Eingrünung des Gebietes und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen ist innerhalb der vorgesehenen Pflanzgebotsfläche eine Baumreihe zu pflanzen. Dazu sind im Abstand von ca. 10 m hochstämmige, heimische und standortgerechte Obstbäume (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Der Unterwuchs ist durch eine ein- bis zweimalige späte Mahd ab Juli zu pflegen, das Schnittgut ist abzufahren. Der Pflanzgebotsstreifen darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

In unmittelbarer Nähe zu jedem vierten der 13 Einzelbäume ist jeweils eine Ansitzstange, insgesamt drei Ansitzstangen, für Greifvögel aufzustellen, damit die Leit- und Seitentriebe der frisch gepflanzten Bäume nicht beschädigt werden.

8.2.3 Pflanzbindungen

Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung § 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25B BauGB

Die Vegetationsbestände, die im Maßnahmenplan mit PFB 1 gekennzeichnet sind (Flurstück 74/2), insbesondere die Obstbäume, sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Obstbäume ist ein entsprechender Gehölzschutz vorzunehmen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Pflanzbindung 2 (PFB 2)

Die im Maßnahmenplan mit PFB 2 gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Monitoring (siehe Seite 27 Anlage 2b -Umweltbericht) zu sichern.

8.3 Planexterne Kompensationsmaßnahme

Die Ausführung von externen Kompensationsmaßnahmen dient dem Ausgleich der durch das Vorhaben beeinträchtigten und innerhalb des Gebietes nicht ausgleichbaren Funktionen des Naturhaushalts.

Die Art der planexternen Kompensationsmaßnahmen orientiert sich vorrangig an den betroffenen Schutzgütern mit hoher und sehr hoher Bedeutung. Die Kompensation soll möglichst durch Maßnahmen erfolgen, die gleichzeitig für mehrere Schutzgüter positive Auswirkungen besitzen.

Die Kompensation hat möglichst zeitgleich oder vor dem Eingriff zu erfolgen, da bis zur vollständigen Funktionserfüllung der Kompensationsmaßnahme naturgemäß eine Entwicklungsdauer erforderlich ist (Bildung von Bodengefüge, Entstehung bestimmter Vegetationsstrukturen etc.).

Als Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffswirkungen durch das Bauvorhaben ist nachfolgende Kompensationsmaßnahme vorgesehen:

- K 1 Extensivierung der Grünlandnutzung

Bei der Fläche für die Kompensationsmaßnahme handelt es sich um eine artenarm ausgeprägte und zum Teil wüchsige Magerwiese mittlerer Standorte. Das Grünland wird beweidet und gemäht.

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Anlage 2b – Umweltbericht- detailliert beschrieben.

Die Einhaltung der Festsetzung ist im Rahmen des Monitoring (siehe Seite 27 Anlage 2b -Umweltbericht) zu sichern

9. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEFMaßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Fledermäuse:

- Anbringen von 5 Fledermauskästen an die verbleibenden Obstbäume im Bereich des Flurstücks 74/2 oder am angrenzenden Waldrand. Dabei finden unterschiedliche Höhlentypen Verwendung (Fledermaushöhle für Kleinfledermäuse speziell für Zwergfledermäuse und Langohren, Großraumhöhlen zur Koloniebildung).

Die Einhaltung der Festsetzung ist im Rahmen des Monitoring (siehe Seite 27 Anlage 2b -Umweltbericht) zu sichern

10. Flächen zum Versickern und Sammeln von Oberflächenwasser (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind als Mulden auszubauen. Der Muldenaufbau ist mit einer mindestens 30 cm starken, belebten Bodenschicht auszuführen.

Im Zuge des Ausbaus der Verkehrsfläche für die Erschließung des Baugrundstückes am Ende der Erschließungsstraße, ist das Anlegen beider Flächen gefordert. Nur so kann eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden.

Die Mulden sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten.

Damit im Falle eines Starkregens oder der nicht ausreichenden Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers dieses schadlos abgeleitet werden kann, sind von beiden Versickerungsbereichen Notüberläufe in den in der Fahrbahn verlaufenden Schmutzwasserkanal herzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften §74 und §75 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung

Für Hauptgebäude ist festgesetzt:

Satteldächer 36° - 38°

1.2 Dachdeckung

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. Hinweise

1. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist in dem am 22.09.2006 genehmigten allgemeinen Kanalplan für Loßburg, und im Nachweis der Regenwasserbehandlungsanlagen des AZV Oberes Glattal vom 16.10.2009 enthalten.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

- Schmutzwasser: Die Entwässerungsleitung wird privat hergestellt und geht nach Fertigstellung im Bereich "Traufweg" in das Eigentum der Stadt über.
- nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser: Im Plangebiet ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude und der privaten Erschließungsstraße gesondert zu fassen und in die dafür festgesetzten Flächen zum Versickern und Sammeln einzuleiten.
- Damit im Falle eines Starkregens oder der nicht ausreichenden Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers dieses schadlos abgeleitet werden kann, sind von beiden Versickerungsbereichen Notüberläufe in den in der Fahrbahn verlaufenden Schmutzwasserkanal herzustellen.
- Im Zuge des Ausbaus der Verkehrsfläche für die Erschließung des Baugrundstückes am Ende der Erschließungsstraße, ist das Anlegen beider Flächen gefordert. Nur so kann eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden.
- Die Mulden sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten.
- Dränungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

2. Erdgasversorgung

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Steinbeißstraße 16, 78727 Oberndorf, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.



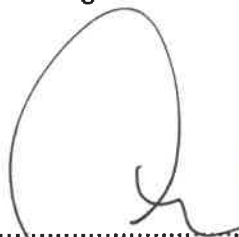
Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Aufstellungsbeschluss:
Loßburg, den 06.03.2012


.....
(Schreiber)
Bürgermeister



Ausgefertigt
Loßburg, den 24.10.2012


.....
(Schreiber)
Bürgermeister



Erstellt am: 12.03.2012

Aktualisiert am: 16.10.2012



Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Anlage 2a

BEBAUUNGSPLAN

"Traufweg"

BEGRÜNDUNG

Inhalt

- 1. Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Anlass der Planaufstellung**
- 3. Planinhalt**
- 4. Umweltbericht**
- 5. Rechtsgrundlagen**
- 6. Geltendes Planungsrecht**
- 7. Kosten**

Begründung

zum Bebauungsplan "Traufweg"

1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Zentrums der Gemeinde Loßburg, angrenzend an die Wohnbebauung „Auf der Egart“.



Übersicht - Gemeinde Loßburg -

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Linie dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 5.085 m² (Flurstück Nr.74/2 und Nr. 75/1).

2. Anlass der Planaufstellung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan schafft die Gemeinde Loßburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung angrenzend an die im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB bestehende Bebauung.

3 . Planinhalt

Art der baulichen Nutzung:

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Dieser Gebietstyp entspricht der angrenzenden vorhandenen Nutzung, der angestrebten Struktur und der Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe über N.N.) und der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Plangebiet gelten die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschosßflächenzahl von 0,5.

Bauweise

Die Bauweise ist in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) als offene Bauweise (seitlicher Grenzabstand) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über den Traufweg gesichert. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen können an das Plangebiet herangeführt werden.

Der Antragssteller übernimmt die Herstellung der Stichstraße einschließlich der Fahrbahn und der Straßenentwässerung.

Die Entwässerungsleitung (Schmutzwasser) geht nach Fertigstellung im Bereich „Traufweg“ in das Eigentum der Gemeinde Loßburg über.

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Im Plangebiet ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude und der privaten Erschließungsstraße gesondert zu fassen.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude und der privaten Erschließungsstraße sind in den dafür festgesetzten Flächen „zum Versickern und Sammeln von Oberflächenwasser“ einzuleiten.

Grundlage der Dimensionierung der Flächen zur Versickerung:

Ohne die Sickerfähigkeit des Bodens zu prüfen, wird davon ausgegangen, dass das Muldenvolumen mindestens 3m^3 pro 100m^2 undurchlässige Fläche betragen muss.

Die zu entwässernden Flächen teilen sich gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt auf die Entwässerungsflächen auf:

1.

Baufenster	168,0 m ²
Fläche für Garage	36,0 m ²
<u>Anteil zu entwässernde Straßenfläche</u>	<u>215,0 m²</u>
Summe:	419,0 m ²

Dadurch ergibt sich ein gefordertes Muldenvolumen von mind. $12,57\text{ m}^3$.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche zur Versickerung bietet bei einer Muldenhöhe von 30cm und einer Sohlengrundfläche von 42 m^2 ein Muldenvolumen von mind. $12,6\text{ m}^3$.

2.

Baufenster	168,0 m ²
Fläche für Garage	45,5 m ²
<u>Anteil zu entwässernde Straßenfläche</u>	<u>125,5 m²</u>
Summe:	239,0 m ²

Dadurch ergibt sich ein gefordertes Muldenvolumen von mind. $7,17\text{ m}^3$.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche zur Versickerung bietet bei einer Muldenhöhe von 30cm und einer Sohlengrundfläche von 24 m^2 ein Muldenvolumen von mind. $7,2\text{ m}^3$.

Damit im Falle eines Starkregens oder der nicht ausreichenden Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers dieses schadlos abgeleitet werden kann, sind von beiden Versickerungsbereichen Notüberläufe in den in der Fahrbahn verlaufenden Schmutzwasserkanal herzustellen.

Das Plangebiet ist in dem am 22. September 2006 genehmigten allgemeinen Kanalplan für Loßburg, und im Nachweis der Regenwasserbehandlungsanlagen des AZV Oberes Glattal vom 16. Oktober 2009 enthalten.

Dränungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grünflächen

PFB1 – Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung:

Der Streuobstbestand sowohl für das Landschaftsbild im ortsnahen Bereich prägend als auch aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes besonders erhaltenswert. Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgt aufgrund des Interesses des Grundstückseigentümers, die bestehende Bewirtschaftung (Streuobstbau) unverändert fortzuführen.

Dieser Bereich (PFB1 – Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung) ist nicht Teil des Ausgleichskonzepts.

PFB2 – Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung:

Die im Maßnahmenplan mit PFB 2 gekennzeichneten Einzelbäume bleiben erhalten.

PFG1 - Private Grünfläche mit Pflanzgebot:

Zur Eingrünung des Plangebietes zum Außenbereich wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Dieser Bereich ist Teil des Ausgleichskonzepts.

Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung wird an das Erscheinungsbild der angrenzenden Bebauung angeknüpft. Entsprechend des Erscheinungsbildes der Umgebung wird insbesondere die Dachform- und Dachneigung geregelt.

4. Umweltbericht

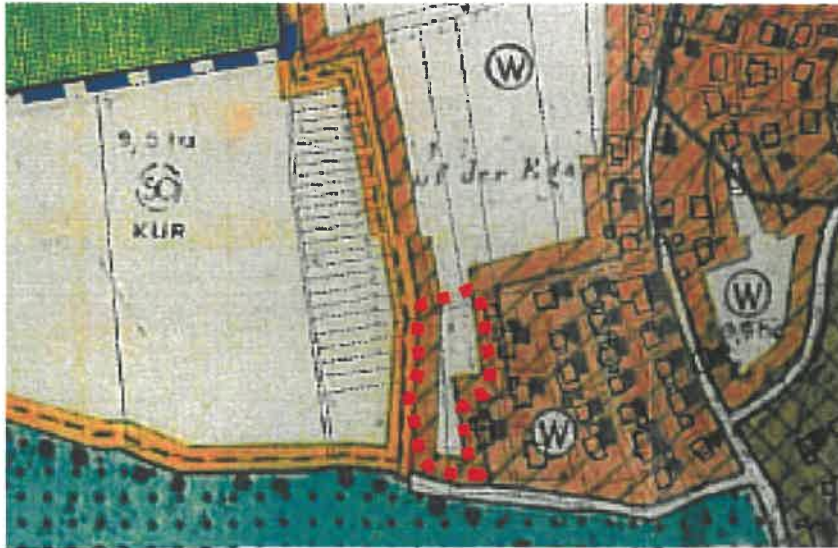
Der Umweltbericht inkl. Bestandsplan, Maßnahmenplan und Kompensationsplan, sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung beigelegt und ist somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011.

6. geltendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“, dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§8 Abs. 2 BauGB).



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Loßburg

7. Kosten

Durch die vorliegende Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten.



Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Aufstellungsbeschluss:
Loßburg, den 06.03.2012


.....
(Schreiber)
Bürgermeister



Anerkannt:
Loßburg, den 24.10.2012


.....
(Schreiber)
Bürgermeister



Erstellt am: 01.03.2012

Aktualisiert am: 16.10.2012