



Gemeinde Loßburg

Landkreis Freudenstadt

S A T Z U N G

der Gemeinde Loßburg über den Bebauungsplan "Hausäcker" auf Gemarkung Schömburg

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 18. Juni 1996 den Bebauungsplan "Hausäcker" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 31. März 1995 / 19. April 1996 / 18. Juni 1996 (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus:
1. dem Lageplan vom 31. März 1995 / 19. April 1996 / 18. Juni 1996
 2. den textlichen Festsetzungen (Textteil) vom 16. Oktober 1995/ 19. April 1996/18. Juni 1996
 3. dem Längen-Querprofil 0 + 15, 0 + 40 und Regelquerschnitt vom 31. März 1995/18. Juni 1996.
- (2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 16. Oktober 1995/19. April 1996/18. Juni 1996

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 74 der LBO handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB und den von § 73 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

- 2 -

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg den 18. Juni 1996

Schmidt
S c h m i d
Bürgermeister



Anlage 2

**Gemeinde Loßburg
Ortsteil Schömburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
"Hausäcker"**

T e x t t e i l

Projektleiter: Hauptamtsleiter Karl Wössner, Bürgermeisteramt,
Hauptstraße 15, 72290 Loßburg

Planer: Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Müller, Kreisbaumeister,
Landratsamt Freudenstadt, Herrenfelder Straße 14,
72250 Freudenstadt

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen
- 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätzen
- 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- 1.8 Verkehrsflächen
- 1.9 Versorgungsflächen
- 1.10 Grünflächen
- 1.11 Leitungsrechte
- 1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 1.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 1.14 Höhenlage der Verkehrsflächen
- 1.15 Höhenlage der baulichen Anlagen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Äußere Gestaltung
- 2.2 Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung
- 2.3 Werbeanlagen
- 2.4 Außenantennen
- 2.5 Niederspannungsfreileitungen
- 2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke
- 2.7 Gestaltung der Stellplätze
- 2.8 Geländeänderungen
- 2.9 Einfriedigungen
- 2.10 Ordnungswidrigkeiten

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

3.1 Naturschutz

4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geltungsbereich

5. Bodenschutz

6. Bearbeitungshinweise

6.1 Planung zur Entwässerung und Wasserversorgung

6.2 Straßenplanung

6.3 Bebauungsplan

7. Bearbeitungs- und Aufstellungsbeurkundungen

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

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2254), zuletzt geändert am 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert am 31.08.1990 (BGBl. II, S. 889, 1124).

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

1.1.1 Baugebiete

siehe Einschrieb im Lageplan

im Lageplan sind ausgewiesen:

1.1.1.1 WA 1 und 2 allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) dienen vorwiegend dem Wohnen

a) zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

c) nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO).

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

1.1.1.2 MD I - III Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

a) zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Gartenbaubetriebe

b) nicht zulässig sind:

1. sonstige Gewerbebetriebe
2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

1.1.2 Nebenanlagen/Nebengebäude

- 1.1.2.1 je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche), kann nur ein Gartenhaus, eine Geschirrhütte oder ein Nebengebäude zur Kleintierhaltung als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2.2 Größe und Gestaltung der Nebengebäude

- a) die Größe der Nebengebäude (Gartenhaus, Nebengebäude zur Kleintierhaltung oder Gerätehütte) wird auf 25 cbm umbauten Raum und die zulässige Traufhöhe auf 2,40 m begrenzt. Als Material für die Außengestaltung ist nur Holz in einer Naturfarbe oder in Brauntönen zulässig. Die Dachgestaltung (Form, Dachneigung und Eindeckungsmaterial) ist dem zugehörigen Wohngebäude anzugleichen.
- b) die zulässige Größe der Gewächshäuser darf max. 25 cbm umbauten Raum bei einer zulässigen Traufhöhe von 2,00 m betragen. Sie dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

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

1.2.1 Vollgeschoß, Geschoß-, Grundflächenzahl

siehe Einschrieb im Lageplan.

1.2.2 Höchst- und Mindestmaß der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

die max. Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt:

- a) im WA 1 auf 3,60 m Traufhöhe und 9,50 m Firsthöhe bei einer zulässigen Dachneigung von 42° - 48°
- b) im WA 2 auf 6,20 m Traufhöhe und 11,50 m Firsthöhe bei einer zulässigen Dachneigung von 42° - 48°.
- c) im MD, Baufenster 5, 6 und 8 auf 6,20 m Traufhöhe und 11,50 m Firsthöhe bei einer zulässigen Dachneigung von 42° - 48°
- d) im MD, Baufenster 7 auf 7,40 m Traufhöhe und 13,00 m Firsthöhe bzw. 3,00 m Traufhöhe und 7,00 m Firsthöhe (siehe Planeinschrieb) bei einer zulässigen Dachneigung von 45°
- e) im MD, Baufenster 9 auf 5,00 m Traufhöhe und 10,0 m Firsthöhe bei einer zulässigen Dachneigung von 30°

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Hauswand sowie der Erdgeschoßfußbodenhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Die Firsthöhe wird jeweils gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan ist ausgewiesen

o: offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzel- oder Doppelhäuser

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

siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und einer Baulinie für Baublock 9 bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

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

siehe Einzeichnung im Lageplan

Die dargestellten Hauptfirstrichtungen (Hauptgebäuerichtungen) sind zwingend einzuhalten.

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

1.6.1 Garagen und Garagengeschosse in Vollgeschossen sind auf die Geschoßflächen nicht anzurechnen.

1.6.2 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen. Sie können auch außerhalb zugelassen werden, wenn es gestalterisch und städtebaulich vertretbar ist, die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und nachbarliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1.6.3 Sofern auf einem Grundstück Garagen vorhanden sind, müssen neue Garagen in Dachform und -neigung diesen oder angrenzenden, evtl. auch auf Nachbargrundstücken vorhandenen Garagen angepaßt werden.

1.6.4 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, entweder:

a) auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen, oder

b) wenn die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird.

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

siehe Einzeichnungen im Lageplan.

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

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

siehe Einzeichnung im Lageplan

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gliedern sich in

- a) Fahrbahnen (Fahrverkehr)
- b) Gehwege (Fußgänger)
- c) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger)
- d) Schrammborde (Sicherheitsstreifen)

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

siehe Einzeichnungen im Lageplan.

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

siehe Einzeichnungen im Lageplan.

als Grünflächen sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt (private Grünflächen als Baumwiesen/Hausgärten).

1.11 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

keine

Die Leitungsrechte dienen dem Erschließungsträger zur Verlegung von Entwässerungs- und Wasserleitungen.

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

siehe Einzeichnung im Lageplan und Zeichenerklärung.

Die im Lageplan eingezeichneten Pflanzgebote sind entsprechend der Eintragungen im Plan zu verwirklichen, zu erhalten, die Pflanzungen laufend zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Betonstützen für die Rabattenplatten entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,25 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,5 m ab Oberkante der Verkehrsfläche erforderlich.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabung und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden privaten Flächen vorgesehen, vom Anlieger zu dulden und auf dessen Kosten zu erhalten.

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

siehe Einschrieb im Lageplan und in den Längsschnitten.

1.15 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe von Gebäuden und die Höhenlage der baulichen Anlagen werden von der Baugenehmigungsbehörde -Landratsamt Freudenstadt- anhand der mit dem Bauantrag/Bauanzeige vorzulegenden Höhenschnitte überprüft, evtl. aufgrund der Umgebungsbebauung modifiziert und festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995, bekanntgemacht am 08.09.1995 (GBl. S. 617ff).

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

2.1.1 Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bau-massen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken (§ 11 LBO).

2.1.2 Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteinen, Keramik oder ähnlichem unzulässig.

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

2.2.1 Dachform:

Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Ausnahmen können bei Garagen im Einzelfalle zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild und die Bebauung in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Garagen sollen bei Grenzbebauungen einen seitlichen Dachvorsprung haben und können, soweit nachbarrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen, auf das Angrenzergrundstück ragen.

2.2.2 Dachneigung:

Für die Dachneigung gelten die Eintragungen im Lageplan.

2.2.3 Dachmaterial und- farbe:

Bei geneigten Dächern ist braunes oder braun-rötliches Dachdeckungsmaterial (Ziegel) zugelassen. Ausnahmen sind möglich.

2.2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig.

Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

2.2.4.1 Auf Dächern dürfen Dachgauben und Querbauten insgesamt nicht länger als die halbe zugehörige Dachlänge sein. Dabei dürfen sie nicht mehr als 2,0 m an die Giebelwände herangeführt werden.

- 2.2.4.2 Dachgauben dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,2 m sein.
- 2.2.4.3 Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen. Dies gilt nicht für Querbauten.
- 2.2.4.4 Spitzgauben dürfen jeweils max. 3,0 m breit sein (am Gaubenfuß) und max. 1,5 m hoch (zwischen Oberkante Dachfläche und Oberkante Gaubenfirst). Die Summe der Breite aller Gauben darf insgesamt nicht länger als die halbe zugehörige Dachfläche sein. Dabei dürfen sie nicht mehr als 2,0 m an die Giebelwände herangeführt werden.
- 2.2.4.5 Der Ansatz der Dachgauben im Firstbereich darf erst nach 1/4 der Sparrenlänge, gemessen ab dem First beginnen.
- 2.3 Werbeanlagen und Automaten
- sind nur als Ausnahme zulässig, wobei die Größe der Werbeanlagen 0,5 qm nicht überschreiten darf. Die Werbeanlagen bzw. Automaten dürfen nicht beleuchtet werden.
- 2.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Pro Wohngebäude ist unabhängig von der Anzahl der Wohnungen max. 1 Außenantenne zulässig.
- 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Verlust gegen gleichwertiges zu ersetzen (Obstbäume).
- 2.7.1 Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- Pro Wohnung/Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.
- 2.7.2 Gestaltung der Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Stellplätze sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenem Belag herzustellen. Die Oberfläche muß wasserdurchlässig sein.
- 2.8 Geländeänderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Veränderungen des natürlichen Geländes dürfen auf die Höhe bezogen 1,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind möglich.

- 2.9 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - 2.9.1 Gestattet sind Holzzäune sowie Sträucher, Hecken und Kletterpflanzen. Zur Verstärkung und zum Schutz gegen Tiere sind Drahtzäune zugelassen, die aber doppelseitig mit heimischen Pflanzen eingegrünt sein müssen.
 - 2.9.2 Höhe der Einfriedigungen einschließlich evtl. Sockelmauern (Naturstein oder natursteinverblendeter Beton max. 0,3 m) 1,0 m.
 - 2.9.3 Andere Arten und Höhen von Einfriedigungen sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Diese Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.
- 2.10 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen Festsetzungen oder einer aufgrund dieser Festsetzungen ergangenen vollziehbaren Anordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt, handelt gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO ordnungswidrig.
- 3. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 3.1 Naturschutz

keine unter Schutz gestellten Einzelbildungen der Natur vorhanden.
- 4. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 4.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.
- 5. **Bodenschutz**
 - 5.1 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
 - 5.2 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

6. Bearbeitungshinweise

6.1 Planung zur Entwässerung und Wasserversorgung

Die Erschließungsplanung zur Entwässerung und Wasserversorgung wurde vom Ingenieurbüro Wössner & Partner GmbH, Untere Hauptstraße 25, 72172 Sulz, gefertigt.

6.2 Straßenplanung

Die Straßenplanung wurde vom Landratsamt Freudenstadt, Sachgebiet Kreisbaumeister und Technik gefertigt.

6.3 Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan gehört:

- Begründung
- Textteil
- Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Regelquerschnitt Straße
- Straßenlängsprofil

7. Bearbeitungs- und Aufstellungsbeurkundungen

7.1 Bearbeitung:

Aufgestellt:

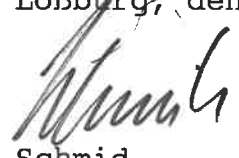
Freudenstadt, den 16.10.1995/19.04.1996/18.06.1996

Landratsamt Freudenstadt


Müller

7.2 Ausgefertigt:
Loßburg, den

18. Juni 1996


Schmid,
Bürgermeister



Anlage 1

**Gemeinde Loßburg
Ortsteil Schömburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
"Hausäcker"**

B e g r ü n d u n g

Projektleiter: Hauptamtsleiter Karl Wössner, Bürgermeisteramt,
Hauptstraße 15, 72290 Loßburg

Planer: Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Müller, Kreisbaumeister,
Landratsamt Freudenstadt, Herrenfelder Straße 14,
72250 Freudenstadt

Bebauungsplan "Hausäcker" in Loßburg,
Ortsteil Schömberg
Landkreis Freudenstadt

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde Loßburg
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Überörtliche Planungen
4. Örtliche Planungen
5. Angaben zum Plangebiet
6. Flächenverteilung, Einwohner
7. Kosten, Finanzierung
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
(Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung,
Verkehrerschließung, Bodenordnung)
9. Städtebauliche Situation und Absichten
10. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise
 - 10.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 10.5 Stellung der baulichen Anlagen
 - 10.6 Verkehrsflächen
 - 10.7 Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen
 - 10.8 Gehrechte und Leitungsrechte
 - 10.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
 - 10.10 Höhenlage der Verkehrsflächen
 - 10.11 Stellplätze und Garagen
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Äußere Gestaltung
 - 11.2 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen
12. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
13. Karten
 - 13.1 Verwaltungs- und Verkehrskarte
14. Bearbeitungs- und Aufstellungsbeurkundungen
 - 14.1 Bearbeitung
 - 14.2 Ausfertigungen

1. Angaben zur Gemeinde Loßburg

Loßburg gehört zum Landkreis Freudenstadt und besteht aus den Ortsteilen Lombach, Rodt, Schömberg, Sterneck, Vierundzwanzighöfe und Wittendorf, sowie dem Hauptort Loßburg. Der Ortskern von Loßburg liegt ca. 7 km südlich des Stadtkerns von Freudenstadt und ca. 8 km nördlich von Alpirsbach. Loßburg ist eine Fremdenverkehrsgemeinde im nördlichen Schwarzwald mit bedeutenden Gewerbe- und Industriebetrieben. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schömberg.

Zwischen den Gemeinden Loßburg und Betzweiler-Wälde besteht eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft; erfüllende Gemeinde ist Loßburg.

Die Gesamtfläche der Gemeinde Loßburg umfaßt ca. 6 900 ha. Davon werden ca. 490 ha als bebaute Fläche genutzt.

Loßburg hatte mit seinen Teilorten am 16. Oktober 1995 6.050 Einwohner; davon entfallen auf den Ortsteil Schömberg 373 Einwohner.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 14 Wohneinheiten und eines Dorfgebietes zur Sicherung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes mit Beherbergungsbetrieb.

3. Überörtliche Planungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 1983 liegt die Gemeinde Loßburg an der Entwicklungsachse Gaggenau - Gernsbach - Freudenstadt - Alpirsbach - Haslach - Hausach - Wolfach. Die Gemeinde gehört zum ländlichen Raum, liegt im Erholungsraum Schwarzwald und gehört zum Mittelbereich Freudenstadt.

Im Regionalplan 2000 Nordschwarzwald ist Loßburg als Kleinzentrum im ländlichen Raum im Mittelbereich Freudenstadt ausgewiesen. Bei der räumlichen Ausformung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes wird Loßburg als Siedlungsbereich genannt. Als Naherholungsraum bzw. Nacherholungsschwerpunkt ist das Glatt-Dorngäu mit Teilen der Gemeinde Loßburg verstärkt zu entwickeln. Aus Gründen der besseren Auslastung vorhandener Erholungsinfrastruktur-Einrichtungen sind Teile der Gemeinde Loßburg als Räume für Ferienerholung weiterzuentwickeln. Loßburg ist Teil des Regionalen Grünzuges Alpirsbach - Freudenstadt.

4. Örtliche Planungen

Der seit 1972 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist im Bereich "Hausäcker" im Ortsteil Schömberg keine Wohnbaufläche aus. Das jetzige Baugebiet wird bei der laufenden zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

5. Angaben zum Plangebiet

Der Eigentümer der Grundstücke Ortsstraße 41 und 43 (Flurstücke 107/2 und 108) hat im Jahre 1987 die Genehmigung zur Erstellung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes nordwestlich des Gebäudes Ortsstraße 43 auf Flurstück 108 erhalten. Dieses Bauvorhaben wurde bisher nicht realisiert, soll aber noch ausgeführt werden - jedoch zusammen mit einem separat stehenden Wohnhaus. Aufgrund der fehlenden planerischen Vorgaben wurde mit dem Bauherrn über einen anderen Standort verhandelt. Dabei ging es um die Freifläche südöstlich des Gebäudes Ortsstraße 41. An dieser Stelle wäre eine Genehmigung nach § 34 Baugesetzbuch möglich gewesen.

Folgende Punkte sprachen gegen den neuen Standort:

- a) Die vom Bauherrn geplante klare Trennung des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit Wohnhaus von seinem Gaststätten- und Pensionsgebäude Ortsstraße 43, das früher oder später in andere Hände übergehen und als solches weiterbetrieben werden soll;
- b) die Zuordnung des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit Wohnhaus zu den dem Bauherrn gehörenden und von ihm bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Flächen;
- c) der Wunsch der Kinder des Bauherrn, südöstlich des Gebäudes Ortsstraße 41 eigene Wohnhäuser zu erstellen.

Der Gemeinderat hat daher auf Empfehlung des Ortschaftsrates Schömburg beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der privaten Bauvorhaben zu schaffen. Südöstlich des Gebäudes Ortsstraße 41 entstehen insgesamt 6 Bauplätze - 5 im allgemeinen Wohngebiet, einer im Dorfgebiet, wegen der Zuordnung zur vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung.

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes war, daß die Gemeinde die Hälfte dieser 6 neuen Bauplätze erhält. Dies entspricht einem Grundsatzbeschuß des Gemeinderates, der auch bei Baulandumlegungen angewendet wird. Damit soll erreicht werden, daß einerseits die Privateigentümer nicht mit allen Baugrundstücken spekulieren können, und andererseits ein gewisser Bestand zur Deckung des allgemeinen Bedarfs zur Verfügung steht. Die Gemeinde hat sich die Hälfte der künftigen 6 Bauplätze südöstlich des Gebäudes Ortsstraße 41 vertraglich gesichert.

6. Flächenverteilung

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 7 neue Wohnbauplätze geschaffen. Die Fläche des neuen Baugebietes teilt sich wie folgt auf:

- allgemeines Wohngebiet mit 5 Bauplätzen, 3.758 qm
- Dorfgebiet mit 4 Bauplätzen, 7.470 qm
- Verkehrsfläche, 852 qm, priv. Wegfläche 210 qm
- Fläche für die Landwirtschaft, 3.630 qm
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, 3.480 qm

Gesamtfläche 19.400 qm.

7. Kosten, Finanzierung

Die durch die Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten können über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und mit allgemeinen Haushaltsmitteln (unter anderem Erlöse aus dem Verkauf der gemeindeeigenen Bauplätze) finanziert werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

- 8.1 Zur Realisierung des Baugebietes ist neben der Erschließung eine Bodenordnung in Form einer Neuvermessung auf der Basis des Bebauungsplanes notwendig.
- 8.2 Die Fahrbahn der Erschließungsstraße wird als Mischfläche ausgewiesen. Innerhalb des Baugebietes bzw. entlang der Stichstraße wird auf einen Gehweg verzichtet. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen läßt dies zu. Entlang des hinteren Teiles der Ortsstraße Flst.Nr. 111/4 wird ein Geh- bzw. Fußweg angelegt.
- 8.3 Das neue Baugebiet kann an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird untersucht, ob die vorhandenen Druckverhältnisse ausreichen bzw. welche Maßnahmen unter Umständen erforderlich sind, um diese zu verbessern. Der Anschluß an die Kanalisation mit Sammelkläranlage im Mischsystem ist gesichert. Der Kanalsammler und die Sammelkläranlage in Schömberg sind -wie bereits ingenieurmäßig untersucht wurde- ausreichend dimensioniert bzw. haben entsprechende Reserven, um das zusätzlich anfallende Abwasser aufnehmen zu können.
- 8.4 Die Stromversorgung ist nach Aussage der Energieversorgung Schwaben AG, Geschäftsstelle Freudenstadt, gesichert.
- 8.5 Für die fernmeldetechnische Versorgung müssen nach Auskunft der Telekom, Fernmeldeamt Rottweil, die erforderlichen Leitungen noch verlegt werden.

9. Städtebauliche Situation und Absichten

Im Laufe der letzten Jahrzehnte haben sich nicht nur der Kernort Loßburg, sondern auch die einzelnen Ortschaften kontinuierlich entwickelt. Obwohl die Gemeinde ihre Baugrundstücke nur an solche Interessenten abgibt, die seit mindestens einem Jahr entweder ihren festen Wohnsitz oder einen festen Arbeitsplatz in Loßburg haben, ist ständig und trotz nachlassender Baukonjunktur Bedarf an Bauplätzen gegeben. Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken ist im wesentlichen auf die zunehmenden Einwohnerzahlen, die Reduzierung der Haushaltsgrößen, das gute Arbeitsplatzangebot, die besondere Altersstruktur der Bevölkerung und die gute Infrastruktur der Gemeinde zurückzuführen.

Der Ortsteil Schömberg besteht aus einer Straßenrandbebauung, dem Neubaugebiet Schulfeld und dem Neubaugebiet Altenburg/Gschöll. Um eine geordnete bauliche Entwicklung im Ortsteil Schömberg zu ermöglichen, hat der Gemeinderat am 12. September 1995 beschlossen, einen Bebauungsplan für die örtliche Versorgung mit Baugrundstücken aufzustellen. Die neugeschaffenen Baugrundstücke sollen vorrangig den Einwohnern der Ortschaft Schömberg zur Verfügung gestellt werden.

Das zuletzt in Schömberg erschlossene Baugebiet Schulfeld ist weitgehend bebaut; die Gemeinde hat in Schömberg keine eigenen Bauplätze mehr zur Verfügung und auf die wenigen privaten Baugrundstücke besteht keine Zugriffsmöglichkeit. Um weitere Bauwünsche erfüllen zu können, ist es notwendig, ein neues Baugebiet zu erschließen. Es ist Ziel des Ortschaftsrates und des Gemeinderates, den Ortsteil Schömberg in kleinen Schritten, d.h. entsprechend des aktuellen örtlichen Bedarfs, zu entwickeln.

Städtebaulich soll versucht werden, eine aufgelockerte Bebauung mit Wohngebäuden und entsprechenden Nebenanlagen, wie Gartenhäuser oder Gebäude für Kleintierhaltungen zu erreichen. Die Gebäudeformen und Gestaltungselemente richten sich weitgehendst nach den Gesichtspunkten einer dörflichen Bebauung.

Die Einbindung der baulichen Anlagen wird einerseits durch die Festsetzung eines Vollgeschosses und andererseits durch die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen erreicht. Bei den Dachformen wurde versucht, durch die Zulassung entsprechender Dachneigungen die bereits vorhandenen Gebäudestrukturen auch für dieses Neubaugebiet zu übernehmen. Eine entsprechende Erhaltung des Grünbestandes (Obstbäume) und eine geplante Durchgrünung des Neubaugebietes mit Großgrün auf privaten bzw. öffentlichen Flächen, soll zu einer Einbindung des Baugebietes in die Landschaft beitragen. Der Übergang zur freien Landschaft wird durch die Anlegung von Streuobstwiesen entlang der nordwestlichen Bebauungsplangrenze verbessert.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist ein zentraler Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen. Hierzu ist die Art der baulichen Nutzung nach den Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu verwenden. Die Abwandlung der Baugebietstypen aus städtebaulichen Gründen kann auf der Grundlage von § 1 der BauNVO erfolgen. Die geplanten Nutzungen in den Flächen für WA 1 und WA 2 werden modifiziert, um eine verträgliche "Nutzung" für das Wohngebiet insgesamt zu erreichen. Es sollen bei der Größe und Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor allem nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Um dem dörflichen Charakter des allgemeinen Wohngebietes Rechnung zu tragen, sollen Anlagen für Kleintierhaltungen zugelassen werden. Die Ausweisung des MD (Dorfgebiet) dient vor allem der Sicherung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und des Beherbergungsbetriebes. Zur Sicherung des Betriebes wird eine weitere Baumöglichkeit für ein Wohnhaus ausgewiesen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der Gebäude wurde durch Festlegungen von Obergrenzen für die Trauf- bzw. Firsthöhe eingeschränkt, um die Bebauung den topographischen Eigenschaften des Gebietes anzupassen. Die GFZ (Geschoßflächenzahl) gibt die mögliche Geschoßfläche in den Vollgeschossen im Sinne von § 20 BauNVO an.

10.3 Bauweise

Im Baugebiet wurde offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgelegt. In der offenen Bauweise sind die Abstandsflächen bzw. Grenzabstände nach der LBO einzuhalten. Hausgruppen sind nicht zulässig, weil eine dörfliche Struktur des Gebietes erreicht werden soll.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB erhalten soll.

10.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan soll die städtebaulich-planerische Gestaltung sichern.

Die Definition der Stellung "Stellung der baulichen Anlagen" als Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeorientierung drückt aus, daß andere untergeordnete Firstrichtungen zulässig sind (Querbauten, Garagen usw.).

10.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße des Baugebietes mündet an der nord-östlichen Seite des Plangebietes in die L 405, welche nach Reinerzau führt, ein. Diese Straße dient ausschließlich der Zufahrt für das Baugebiet. Die Straßenführung, Straßenbreite sowie der geplante Straßenausbau ergibt sich aus dem Bebauungsplan und der Straßenplanung. Es ist nicht geplant, öffentliche Stellplätze auszuweisen, wobei davon auszugehen ist, daß die 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen sind.

10.7 Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Grünflächen wurden private Grünflächen als Vorbereiche zu den geplanten Gebäuden festgelegt, soweit sie außerhalb der Baugrenze liegen und nicht für notwendige Zufahrten benötigt werden. Der bestehende Baumbestand, welcher innerhalb dieser Grünflächen liegt wurde im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume ausgewiesen und entsprechend festgeschrieben.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG werden einerseits durch die Erhaltung der im Bebauungsplan dargestellten bestehenden Bäume und andererseits durch die Anlegung eines breiten Pflanzgürtels entlang der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplangebietes erreicht. Dieser Pflanzgürtel wird als private Grünfläche ausgewiesen und wird mit einem Pflanzgebot zur Bepflanzung mit Streuobstbäumen (Hochstamm) festgelegt. Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Streuobstbäumen beträgt 30 Stück.

Des weiteren wurden im Bebauungsplangebiet 10 neu zu pflanzende Bäume (Großgrün) ausgewiesen. Diese Bäume liegen teilweise auf öffentlichen Flächen und teilweise auf privaten Flächen. In der Satzung zum Bebauungsplan wird ein entsprechendes Pflanzgebot aufgenommen.

10.8 Gehrechte und Leitungsrechte

keine

10.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Böschungen und Abstützungen zur Herstellung der Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen und von den Anliegern zu dulden und zu erhalten.

10.10 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ergibt sich aus der Straßenplanung

10.11 Stellplätze und Garagen

Dargestellt sind im Bebauungsplan lediglich die Garagen und Stellplatzstandorte als Hinweise. Diese Darstellung ist nicht verbindlich. Wünschenswert ist, daß die Garagen bzw. Stellplatzstandorte möglichst nahe an die öffentlichen Verkehrsflächen gelegt werden, um lange und steile Zufahrten aus Gründen der Sicherheit und des Naturschutzes (Versiegelungsproblematik) zu vermeiden.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Äußere Gestaltung

Zur Gestaltung der Gebäude wurden nur die Dachform, Trauf- und Firsthöhe und die Hauptgebäuerichtung verbindlich festgelegt. Die Gebäude einschließlich ihrer Nebengebäude dürfen in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken und sind aufeinander abzustimmen.

11.2 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Wohngebäude max. eine Außenantenne zulässig. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig; sondern sind unterirdisch zu verlegen. Ein Anschluß an das Breitbandkabel für den Ortsteil Schömberg ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Zur Wahrung des Grundrechtes auf Informationsfreiheit sind Ausnahmen vorgesehen.

12. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

12.1 keine

13. Karten

13.1 Verwaltungs- und Verkehrskarte

Ausschnitt aus der Verwaltungs- und Verkehrskarte
M 1 : 200 000, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg,
Stand 1993

14. Bearbeitungs- und Aufstellungsbeurkundungen

14.1 Bearbeitung:

Aufgestellt:

Loßburg, den 16.10.1995/19.04.1996/18.06.1996

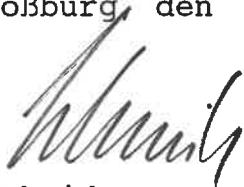
Gemeinde Loßburg



Wössner

14.2 Ausgefertigt:

Loßburg, den 18. Juni 1996



Schmid,
Bürgermeister



Übersichtsplan

Kreis Freudenstadt
Gemeinde Loßburg
Gemarkung Schömberg



Solhöfe

Bebauungsplan
"Hausäcker"

Hausäcker u. Wiesen

Schömberg

Pfarrwald

Wilde

Für die Einzeichnung
18.6.1996
Landratsamt Freudenstadt
- Bau- u. Umweltschutzamt -
Herrenfelderstraße 14
72250 Freudenstadt

Maßstab 1:2500

