

SATZUNGEN DER GEMEINDE LOSSBURG

über

- 1. den Bebauungsplan „Im Schulfeld, 1. Erweiterung“ und**
- 2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schulfeld, 1. Erweiterung“ in Loßburg – Schömburg.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 12.11.2019

1. den Bebauungsplan „Im Schulfeld, 1. Erweiterung“ und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schulfeld, 1. Erweiterung“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

1. den Bebauungsplan „Im Schulfeld, 1. Erweiterung“ und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schulfeld, 1. Erweiterung“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 15.10.2019).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 15.10.2019
 - dem textlichen Teil – Planungsrechtliche Festsetzungen – in der Fassung vom 15.10.2019
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 15.10.2019
 - den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 15.10.2019
3. Beigefügt ist
 - die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 15.10.2019
 - der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Fassung vom 11.07.2019

§ 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 „Im Schulfeld, 1. Erweiterung“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

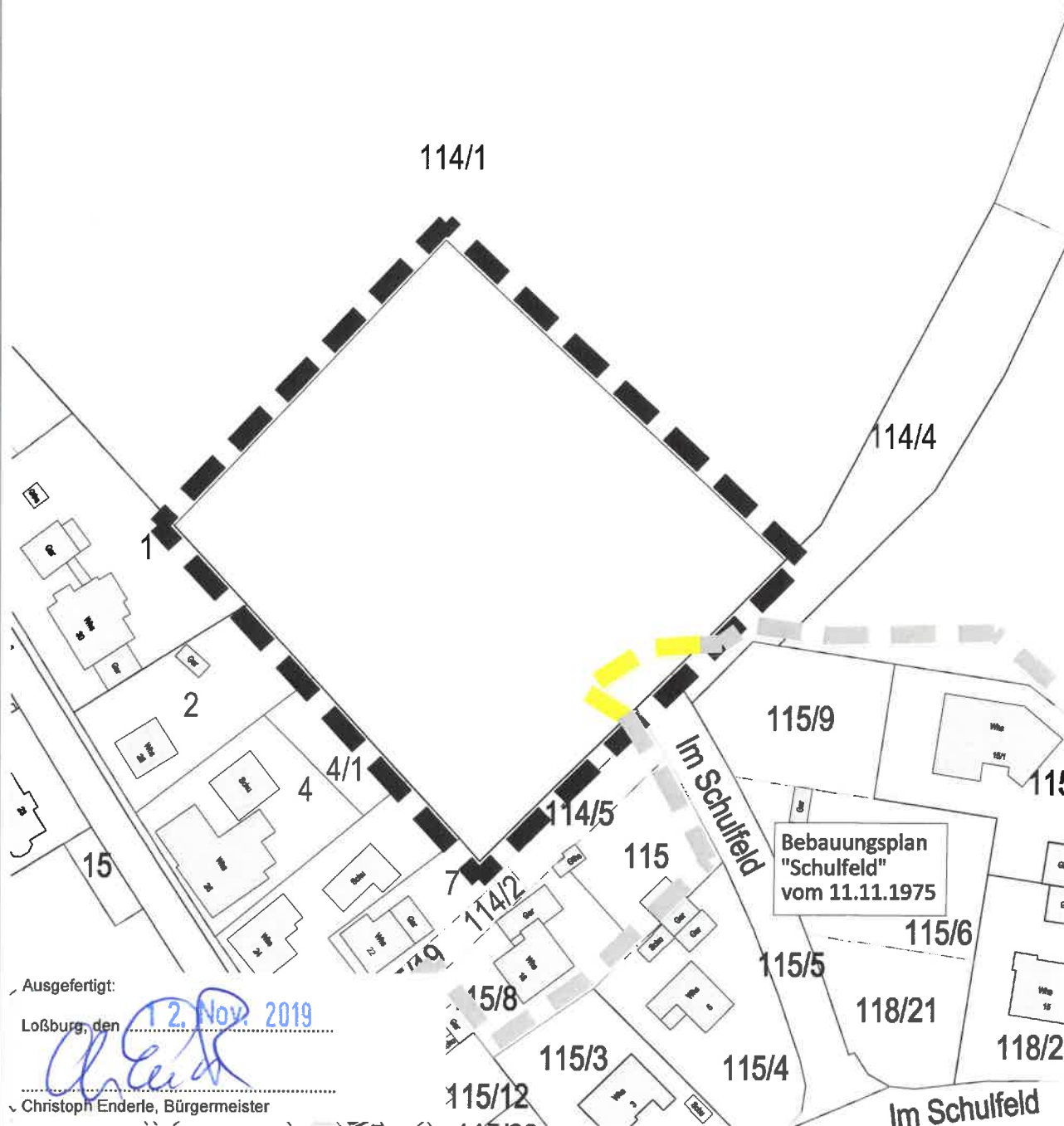
Loßburg, den **12. Nov. 2019**



Christoph Enderle
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN 'Im SCHULFELD, 1. ERWEITERUNG' IN LOSSBURG - SCHÖMBERG LANDKREIS FREUDENSTADT ABGRENZUNGSPLAN



Ausgefertigt:

Loßburg, den

12. Nov. 2019

Christoph Enderle, Bürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes 'Im Schulfeld, 1. Erweiterung'
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
angrenzender Bebauungspläne



Grenze des aufzuhebenden Geltungsbereichs
des rechtskräftigen Bebauungsplanes
'Schulfeld'



Maßstab: 1 : 2.000

Projektnummer: 12668
Plannummer: 12668/abgrenz-1.2

Gez./Geß.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK
LD/Gr	11.07.19	Abgrenzungsplan	
LD/Gr	15.10.19	keine Änderung, Satzungsbeschluss	

BÜROGFRÖRER

Büro Emplingen
Detenreier Str. 23
72185 Emplingen
Tel.: 07485/9759-0
info@buero-gfroerer.de

Büro Überlingen
Bahnhofstr. 18-20
88662 Überlingen
Tel.: 07551/8008-0
info@gfroerer-orchid.com.de

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Im Schulfeld, 1. Erweiterung“**

**Verfahren nach § 13b BauGB
in Loßburg - Schömberg**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

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

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

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

2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

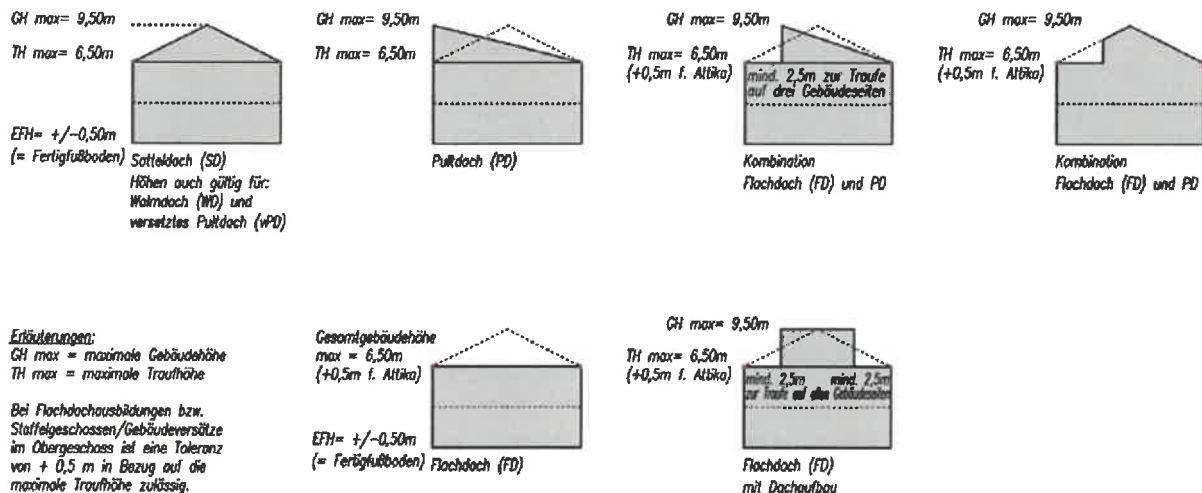
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	☒	☐	☐
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	☐	☐	☒
nicht störende Handwerksbetriebe	☐	☐	☒
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☐	☐	☒
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☐	☒
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☐	☒
Anlagen für Verwaltungen	☐	☐	☒
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:



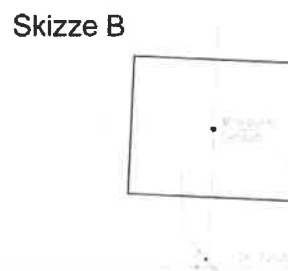
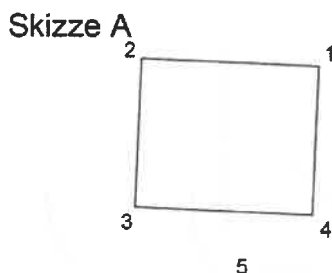
Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln:

Für bergseitige Grundstücke gilt:

Als unterer Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände und die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Randstein) an die das Grundstück angrenzt (vgl. Skizze A). Abweichungen um bis zu +/- 0,5 m von den festgelegten Bezugspunkten sind zulässig.

Für talseitige Grundstücke gilt:

Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (vgl. Skizze B). Es sind Abweichungen um bis zu +/- 0,3 m zulässig.



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.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. 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.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

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

9. 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.

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. 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.

3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

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

4. 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.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Pflanzliste

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 ausdrücklich nicht erwünscht.

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 11.07.19 für die Sitzung am 23.07.19

Geänderte Fassung vom 15.10.19 für die Sitzung am 12.11.19

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 12. Nov. 2019

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Im Schulfeld, 1. Erweiterung“**

**Verfahren nach § 13b BauGB
in Loßburg - Schömberg**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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 vom wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 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 – ausgenommen Glas - 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. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

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

2.2. Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.3. 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).

2.4. Geländemodellierung und -aufschüttungen

- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Die maximal zulässige Höhe der Abgrabung / Aufschüttung in den nicht durch bauliche Anlagen oder durch zwingend erforderliche Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzten Grundstücksteilen beträgt bei einer durchschnittlichen Neigung des natürlichen Geländes von:
 - 0 – 5 % = 0,50 m
 - 5 – 13 % = 1,00 m.

2.5. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Hierbei sind mit den Einhausungen keine Gebäude nach LBO § 2 Abs. 2 gemeint.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

3. Verwendung von Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 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)

Für Wohnungen wird festgesetzt:

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

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 11.07.19 für die Sitzung am 23.07.19

Geänderte Fassung vom 15.10.19 für die Sitzung am 12.11.19

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 12. Nov. 2019



Christoph Enderle (Bürgermeister)



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Im Schulfeld, 1. Erweiterung“**

**Verfahren nach § 13b BauGB
in Loßburg - Schömberg**

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
V.	Städtebauliche Konzeption.....	9
1.	Bauliche Konzeption.....	9
2.	Verkehrliche Erschließung.....	9
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	10
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	11
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	14
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	14
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
1.	Art der Nutzung.....	15
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	15
3.	Zulässige Grundflächenzahl.....	15
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	15
5.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	15
6.	Verkehrsflächen.....	16
7.	Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
IX.	Örtliche Bauvorschriften.....	17
1.	Dachform und Dachneigung.....	17
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	17
3.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	17
4.	Einfriedungen.....	17
5.	Geländemodellierungen.....	17
6.	Einhausen von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	17
7.	Verwendung von Antennen und Anlagen für die Telekommunikation.....	17
8.	Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen.....	17
9.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.....	18
X.	Anlagen.....	18

I. Planerfordernis

Durch das gute Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde Loßburg und der Region, ist die Nachfrage nach Bauplätzen stetig hoch. Als Kleinzentrum an der Landesentwicklungsachse Freudenstadt – Loßburg – Alpirsbach – Wolfach versucht die Gemeinde hierbei die bauliche Entwicklung nicht nur auf den Kernort Loßburg zu konzentrieren, sondern möchte auch den jungen Bürgern in den Ortsteilen, die Möglichkeit geben im jetzigen Wohnort zu bauen. Daher ist es wichtig, auch im Ortsteil Schömburg neue Bauflächen auszuweisen. Da es sich um eine maßvolle Erweiterung handeln soll, wird sich die Ausweisung auf sechs Bauplätze beschränken. Solche baulichen Entwicklungen sind wichtig, da dadurch der Wegzug der ortsansässigen Bürger vermieden werden kann. Vor allem junge Bürger sollen im Ort gehalten werden, um langfristig für eine gesunde Bevölkerungsstruktur sorgen zu können. Nur unter dieser Voraussetzung können vorhandene Infrastrukturen gesichert werden.

Mit der Verlängerung der vorhandenen Stichstraße „Im Schulfeld“ kann ein optimaler Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schulfeld, 1. Erweiterung“ 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 im Norden der Ortslage von Loßburg – Schöenberg (s. Abb. II-1). Im Westen und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Osten und Norden folgen landwirtschaftliche Flächen.



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

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,52 ha beinhaltet das Flurstück 114/1 i.T..

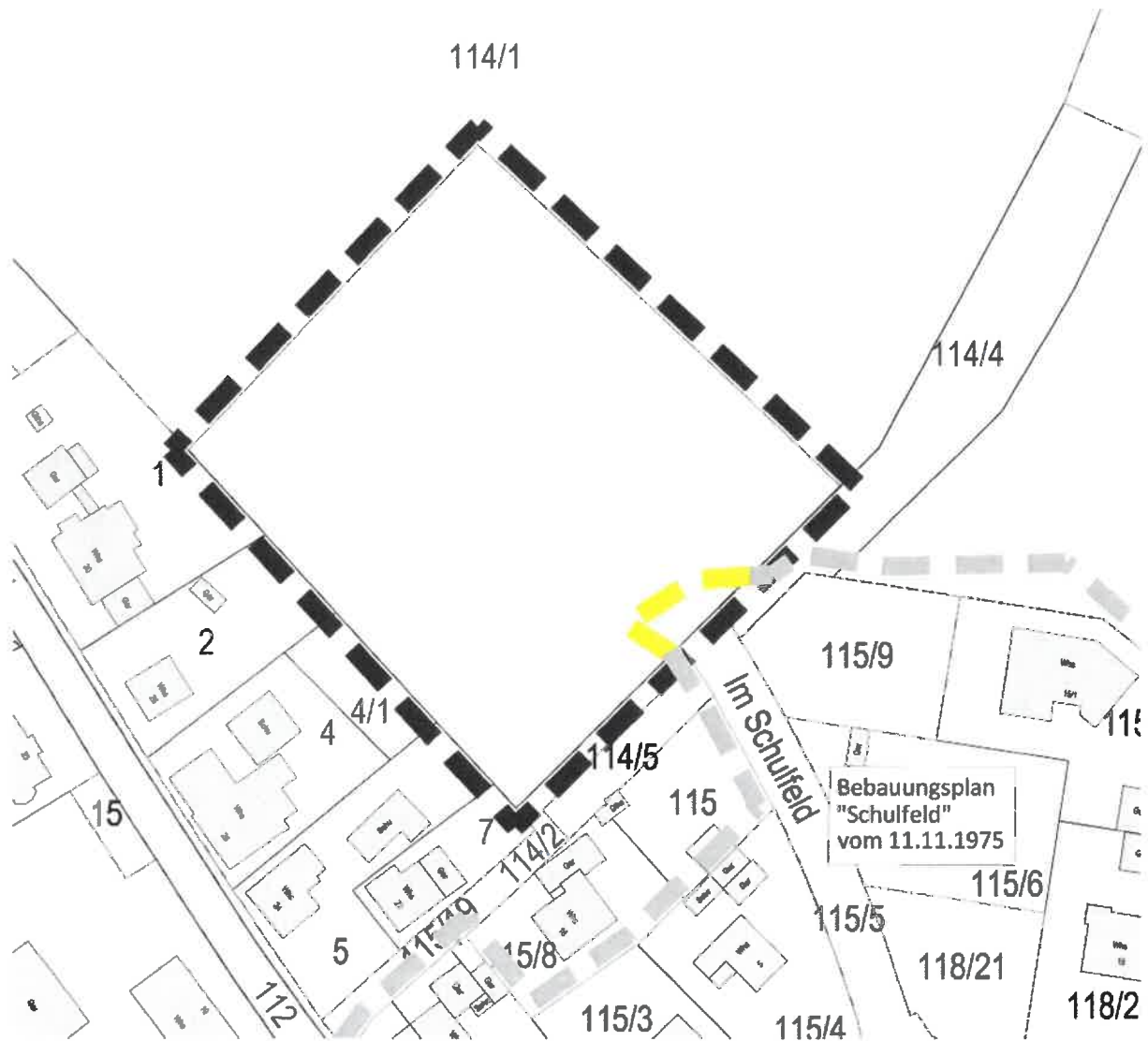


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schulfeld, 1. Erweiterung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Geplante Siedlungsfläche.
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche.
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Schulfeld“ vom 11.11.1975.
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 (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 landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung zu berichtigen.



Abb. III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Schulfeld“ vom 11.11.1975 wird im Norden geringfügig überplant.

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 Flächen.

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

- Wohngebiet,
- Landwirtschaftliche Flächen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Schömburg nachzukommen. Im Anschluss an bereits bestehende Bebauung sollen sechs Bauplätze entstehen.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

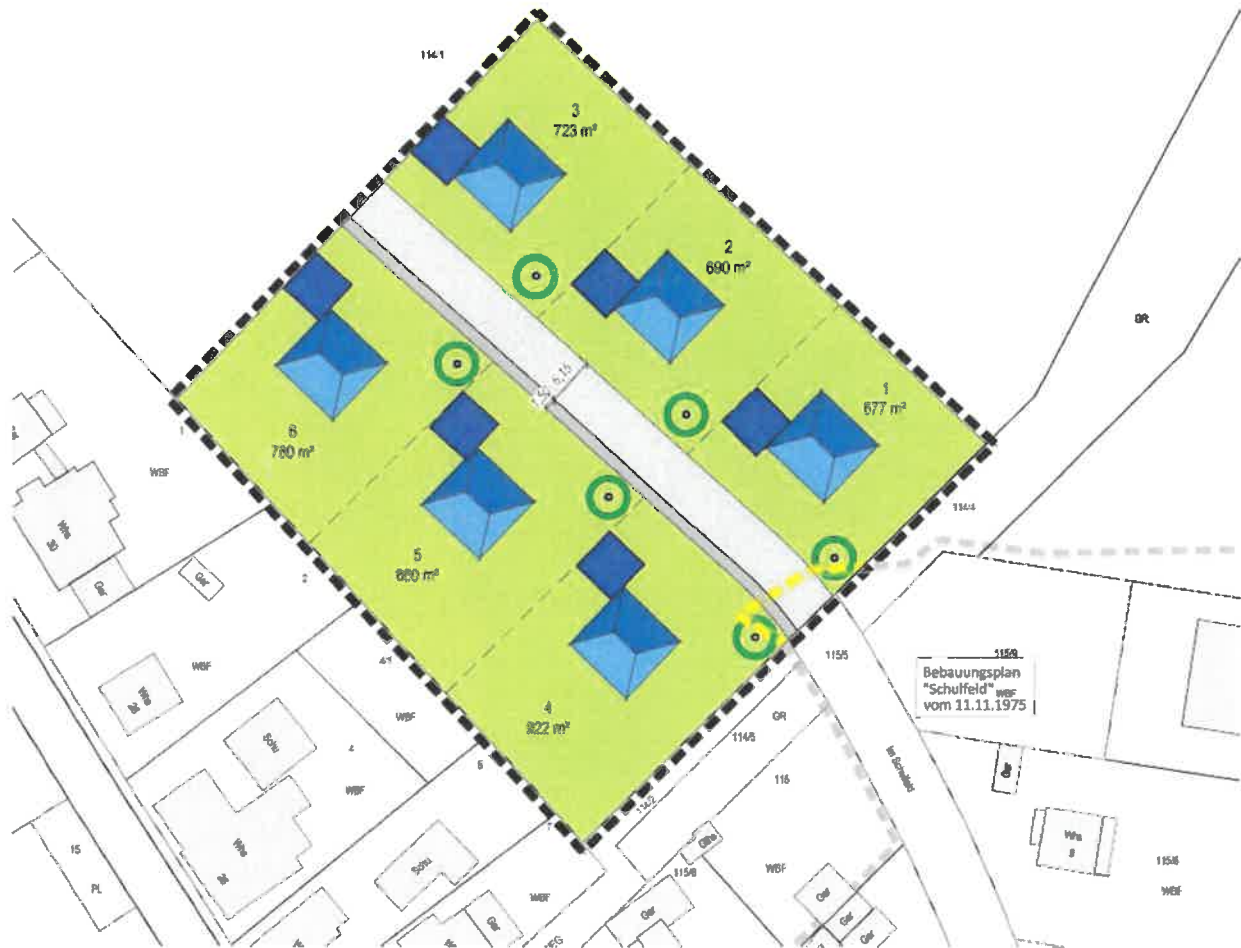


Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption

Gepplant ist die Schaffung von sechs großzügigen Bauplätzen zur Wohnnutzung. Mit dem Anschluss an die Straße „Im Schulfeld“ kann eine optimale Anbindung an das bereits bestehende Wohngebiet hergestellt werden.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Ortsstraße“ und die Straße „Im Schulfeld“.

2.2. Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird die Stichstraße „Im Schulfeld“ weitergeführt, dadurch können die sechs geplanten Grundstücke erschlossen werden.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen des Wohngebiets sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren.

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung soll in einem Trennsystem erfolgen. Hierbei wird das Schmutzwasser in einen Kanal in der neuen Straßenverkehrsfläche geführt. Das unbelastete Niederschlagswasser kann über entsprechende Leitungen über das Flurstück Nr. 114/4 in Richtung Osten zum Waldgrundstück hin abgeleitet werden. Details zur Entwässerung werden in der Ausführungsplanung geklärt.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b 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.

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Geltungsbereich Fläche: 5.242 m ²	Künftiger Überbauungs- und Versiegelungsgrad ca. 47 % durch Wohnbebauung (GRZ 0,4 = 1.862 m ²) und verkehrliche Erschließung (588 m ²). Rund 53 % des Plangebiets werden zukünftig von Frei- u. Grünflächen eingenommen.	unterliegt der Abwägung i.S. von §13b BauGB
biologische Vielfalt - Biotop	Der Geltungsbereich wird gänzlich von einem zur Heugewinnung landwirtschaftlich genutzten und durchschnittlich ausgeprägtem Grünlandbestand eingenommen. Dieser stellt sich als grasreiche, von Rotschwingel dominierte Fettwiese dar. Jegliche vertikale Strukturen fehlen. Der Geltungsbereich wird mäßig intensiv genutzt und besitzt keine bedeutenden Artenvorkommen. Das Plangebiet besitzt somit insgesamt eine mittlere naturschutzfachlichen Bedeutung und ist wenig strukturiert ausgebildet. Gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht betroffen.	Umwandlung einer zur Heugewinnung genutzten Wiesenfläche in ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem Freiflächenanteil von 53 % des Plangebiets. Besonders hochwertige oder nicht ersetzbare Biotop und Lebensräume sind vom Vorhaben nicht betroffen und gehen demnach auch nicht verloren.	wenig erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Der Geltungsbereich nimmt keine Flächen des Landesweiten Biotopverbundes in Anspruch.	Da kein Eingriff in Flächen des Landesweiten Biotopverbundes erfolgt und sich das Vorhabensgebiet nicht aus hochwertigen Biotopstrukturen zusammensetzt, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens zu rechnen.	nicht erheblich
biologische Vielfalt - Tiere und Pflanzen	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den hiermit verwiesen wird.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M 1 : 50.000 GeoLa BK50) des geologischen Landesamts (LGRB) sind die im Gebiet anstehenden Böden (Braunerde, meist podsolig und oft pseudovergleyt, aus sandsteinreichen Fließerden, Sandsteinschutt und -zersatz) in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen von einer mittleren bis geringen Wertigkeit (1,83).	Verlust von mittel- bis geringwertigen Böden durch Überbauung / Versiegelung in einem Umfang von rund 0,99 ha. Der Verlust der nicht besonders hochwertigen Böden wird durch folgende Maßnahmen auf ein wenig erhebliches Maß reduziert: • projektierte hoher Freiflächenanteil (53 % des Plangebiets) • Verwendung von Zisternen (Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) • Versickerung von unbelastetem Regenwasser (Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) • Sicherung des beim Bau anfallenden Oberbodens und Aufbringung (Bodenverbesserung) auf den Freiflächen im Gebiet	wenig erheblich
Oberflächen-gewässer	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich
Grundwasser	Das Plangebiet liegt im Bereich des Oberen Buntsandsteins (Plattensandstein-Formation), der im Schwarzwald einen Grundwassergeringleiter bildet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	Keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich
Klima und Luft	Das Gebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets mit flächigen Abflüssen nach Nordosten. Lufthygienisch ist das Gebiet weitgehend unbelastet.	Verlust einer kleinen Kaltluftentstehungsfläche ohne besondere Siedlungsrelevanz. Eine erhebliche Minderung des Schutzguts Klima und Luft ist nicht zu erwarten. Insbesondere aufgrund der geringen Gesamtgröße des Plangebietes. Zusätzliche erhebliche Emissionen, die zu einer Belastung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen, entstehen durch die geplante Neubebauung nicht.	wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung und keine erholungsrelevanten Wegverbindungen betroffen.	Keine Beeinträchtigungen	keine
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet umfasst eine strukturarme Grünlandfläche ohne landschaftsprägende Elemente in leicht geneigter Hanglage. Die geplante Bebauung schließt sich sinnvoll an den bestehenden Siedlungsrand an.	Durch die geplante Bebauung werden innerhalb des Geltungsbereichs, mit derzeit strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen, keine als besonders hochwertig einzustufenden Landschaftsteile überplant.	wenig erhebliche



Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter wie z.B. archäologische Fundstellen, Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen bzw. bleiben ggf. substantiell erhalten.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	keine
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten.		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.		keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind durch geplanten Wohnbauflächen und Wohnnutzungen nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Erhebliche Kumulierungen mit Auswirkungen benachbarter Plangebiet sind nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass derzeit kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur 'Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt' vom 04. Mai 2017 wurde u.a. ein neuer § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen, der unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern - wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind – festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall beträgt die überbaubare Fläche rund 1.862 m². Weitere Bebauungspläne für die Wohnbauentwicklung in Schöenberg sind derzeit nicht im Verfahren.

Außerdem wird

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet
- und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Planungsverfahren ergeben sich analog zu einem Verfahren nach §13a BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;

Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, hierzu ist ein Umweltbeitrag beigefügt.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

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. Gemäß den Vorgaben des § 13b BauGB soll das Gebiet der Wohnbebauung dienen, daher werden weitere Nutzungen ausgeschlossen.

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.

Die offene Bauweise entspricht der angrenzenden Bebauung.

3. Zulässige Grundflächenzahl

Für das Gebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten zugelassen. Dadurch kann eine für Wohngebiete übliche Wohnbebauung mit ausreichend Grünflächen umgesetzt werden.

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 der angrenzenden Wohnbebauung.

5. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

6. Verkehrsflächen

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

7. 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.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

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. Einhausen von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können.

7. Verwendung von Antennen und Anlagen für die Telekommunikation

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.

8. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Aus Gründen des Ortsbildes sind Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu führen.

9. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Straßenerschließung als Stichstraße lässt es nicht zu, dass der ruhende Verkehr im Straßenraum untergebracht ist. 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
über 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.07.2019

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 11.07.19 für die Sitzung am 23.07.19

Geänderte Fassung vom 15.10.19 für die Sitzung am 12.11.19

Bearbeiter:

Laura Digiser

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

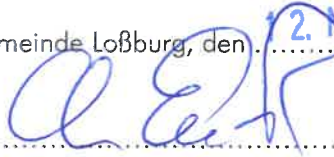
72186 Empfingen

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 12. Nov. 2019



Christoph Enderle (Bürgermeister)

