

S A T Z U N G

der Gemeinde Loßburg über den Bebauungsplan
"Dottenweiler-Nachtberg" auf Gemarkung Sterneck

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 19. Dezember 1995 den Bebauungsplan "Dottenweiler-Nachtberg" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 11. August 1995 (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan vom 11. August 1995;
2. den textlichen Festsetzungen (Textteil) vom 08. August 1995;
3. den Geländelängsschnitten vom September 1993 / August 1994
4. dem Querprofil, dem Ausbauquerschnitt und den Höhenplänen A, B und C vom 08.08.1995 / 19.12.1995
5. dem Übersichtsplan vom 11. August 1995

(2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 08. August 1995.

§ 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.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 19. Dezember 1995

Schmidt
Bürgermeister



L1

Gemeinde Loßburg
Ortsteil Sterneck
Teilort Dottenweiler
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
"Nachtberg"

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 "Nachtberg" in Loßburg Sterneck,
Teilort Dottenweiler
- 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, Vierundzwanzig-höfe 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 Teilort Dottenweiler des Ortsteiles Sterneck.

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 28. Februar 1995 6 019 Einwohner; davon entfallen auf den Ortsteil Sterneck 413 Einwohner.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 35 Wohneinheiten.

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. Nacherholungs-schwerpunkt 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 "Nachtberg" im Teilort Dottenweiler eine Wohnbaufläche mit ca. 2,8 ha aus. Der Bebauungsplan "Nachtberg" Dottenweiler weicht an zwei Stellen von der Vorgabe des Flächennutzungsplanes ab.

Im Westen geht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus. Er endet an der Kreisstraße 4755. Dadurch ergibt sich -unter Einhaltung des Straßen- und Waldabstandes- eine sinnvolle Abrundung sowie eine flächensparende und damit wirtschaftliche Nutzung des Plangebietes.

Im Osten bleibt der Bebauungsplan deutlich hinter der Vorgabe des Flächennutzungsplanes zurück, der Baufläche bis an die Kreisstraße 4753 ausweist.

Trotz dieser Abweichungen kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

5. Angaben zum Plangebiet

Nach dem Tode des seitherigen Eigentümers haben dessen Erben das Flurstück 221/1 und das teilweise bebaute Grundstück Dottenweiler 13 (Flurstück 221/6) veräußert. Der Erwerber beabsichtigte ursprünglich, das bestehende Gebäude Nr. 13 (eine ehemalige Gaststätte mit Fremdenzimmern) zu einem reinen Wohnhaus umzubauen, sowie die restliche Grundstücksfläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Aus diesem Grunde hat er auch die angrenzenden Flurstücke 221/2, 221/3, 221/4 und 221/5 erworben. Die Vorstellungen des neuen Eigentümers lassen sich nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisieren.

Nach einem Grundsatzbeschluß des Gemeinderates stellt die Gemeinde nur noch dann Bebauungspläne für Wohngebiete auf, wenn mindestens 50 % der Bauplätze in ihr Eigentum kommen. 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 Nachfrage nach Wohnbauplätzen ist in der Gesamtgemeinde Loßburg seit Jahren unvermindert groß, was zum einen auf die vielen Arbeitsplätze und zum anderen auf die Struktur der Bevölkerung zurückzuführen ist.

Im neuen Wohngebiet "Nachtberg" Dottenweiler liegen keine gemeindeeigenen Flächen. Es wird jedoch vertraglich sichergestellt, daß die Gemeinde über die Hälfte der neuen Bauplätze verfügen kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden am Ortsrand Teilflächen der Flurstücke 216 und 218 aufgenommen. Damit kann der bereits bei der Gemeinde angemeldete Eigenbedarf der beiden Grundstückseigentümer gedeckt werden.

Von einer Ausdehnung des Bebauungsplanes bis an die Kreisstraße 4753 - entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes - sieht die Gemeinde derzeit ab. Dies entspräche einerseits nicht dem derzeitigen Bedarf an Wohnbauplätzen und andererseits auch nicht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde für die Ortschaft Sterneck.

6. Flächenverteilung Einwohner

- 6.1 Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 13 neue Wohnbauplätze geschaffen. Davon gelten zwei mit jeweils fünf Wohneinheiten als Ersatz für das aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes nicht mehr sanierungsfähige und damit zum Abbruch vorgesehene Gebäude Nr. 13. Jeweils ein Bauplatz ist für die an der Planung beteiligten Eigentümer der Flurstücke 216 und 218 vorgesehen. Somit bleiben 11 Bauplätze übrig, über die die Gemeinde zur Hälfte verfügen kann. Damit ist gewährleistet, daß das neue Baugebiet nach seiner Erschließung in relativ kurzer Zeit bebaut wird.
- 6.2 Die Ortschaft Sterneck zählt derzeit 413 Einwohner, der Teilort Dottenweiler allein 60 Einwohner. Es ist Ziel des Gemeinderates und der einzelnen Ortschaftsräte, in allen Ortschaften -soweit dies planungsrechtlich und bezüglich der Erschließung möglich ist- Wohnbauflächen für den Eigenbedarf zu schaffen. Dabei ist in erster Linie daran gedacht, den Einwohnern das Bauen in ihrer jeweiligen Ortschaft zu ermöglichen. Es sollen aber auch die Bürger aus anderen Ortschaften der Gemeinde die Gelegenheit haben, in den Nachbarort ausweichen zu können. Aufgrund der Nähe zum Mutterort Loßburg sieht die Gemeinde das Baugebiet "Nachtberg" Dottenweiler als "Ausweichgebiet" an, bis dort wieder Wohnbauglände zur Verfügung steht.

7. Kosten, Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Erschließung des Baugebietes keine Kosten. Der Eigentümer der Flurstücke 221/1 bis 221/6 hat sich verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen. Zwischen ihm als Erschließungsträger und der Gemeinde wird ein Erschließungsvertrag nach § 124 Absatz 1 Baugesetzbuch abgeschlossen.

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 der Kreisstraße 4755 und der Landesstraße 412 sowie als Zugang zur Bushaltestelle bei den Gebäuden Dottenweiler 2 und 10 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 erforderlich sind, um diese zu verbessern. Der Anschluß an die Kanalisation mit Sammelkläranlage im Trennsystem ist gesichert. Der Kanalsammler von Dottenweiler nach Sterneck und die dortige Sammelkläranlage sind - wie vom Ingenieurbüro Dr. Götzelmann, Stuttgart, bestätigt wurde - ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Abwasser aufnehmen zu können. Im 1979 genehmigten allgemeinen Kanalplan für Sterneck und Dottenweiler war dieses Baugebiet bereits enthalten.
- 8.4 Zur Begrenzung der Hochwassergefahr im Einzugsgebiet der Glatt sehen die Festsetzungen zum Bebauungsplan vor, daß die unbebauten Flächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Im Baugenehmigungsverfahren werden entsprechende Auflagen erteilt.
- 8.5 Die Stromversorgung ist nach Aussage der Energieversorgung Schwaben AG, Geschäftsstelle Freudenstadt, gesichert.
- 8.6 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 durch die Einwohner von Loßburg und seinen Teilorten erneute Bauwünsche ergeben.

Die Zunahme der Bevölkerung sowie die Reduzierung der Haushaltsgrößen haben ebenfalls zu diesen Bauwünschen beigetragen.

Der Gemeindeteil Dottenweiler, welcher zum Teilort Sterneck gehört, wird durch eine 3-teilige Splittersiedlung geprägt. Zwei Teile dieser Splittersiedlung setzen sich aus Wohn- und Gewerbe bzw. Handwerksnutzung zusammen. Ein Teil besteht aus einem landwirtschaftlichen Betrieb mit den zugehörigen Wohn- und Nebengebäuden. Die jetzigen baulichen Entwicklungen befinden sich im südlichen bzw. östlichen Teil des zukünftigen Wohngebietes. Um eine geordnete bauliche Entwicklung im Gemeindeteil Dottenweiler zu ermöglichen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg am 20.09.1994 beschlossen, einen Bebauungsplan für die örtliche Versorgung mit Baugrundstücken aufzustellen. Die neu geschaffenen Baugrundstücke sollen allen Einwohnern der Gesamtgemeinde Loßburg zur Verfügung gestellt werden.

Der Entwurf sieht vor, daß das bestehende Gebäude Dottenweiler 13 (ehem. Buckenberger) nur noch in seinem Bestand gesichert, jedoch an der vorhandenen Stelle nicht mehr aufgebaut werden darf. 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 aufgelockerte Bebauung wird vor allem auch durch die Ausweisung entsprechend großer Baugrundstücke erreicht, wobei ein wesentlicher Teil der Baugrundstücke in nicht überbaubare Grundstücksflächen (Straßen- bzw. Waldabstand) aufzugliedern sind. Die Einbindung der baulichen Anlagen in den leicht geneigten Südhang 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 östlichen Bebauungsplan-Grenze 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 I und WA II 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.

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. Um eine für Bauherren und Grundstückseigentümer möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen, wurden sogenannte "Baustreifen" vorgesehen (siehe Planeintrag).

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. Hauptgebäuerichtung drückt aus, daß andere untergeordnete Firstrichtungen zulässig sind (Querbauten, Garagen usw.).

10.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße des Baugebietes mündet an der westlichen Seite des Plangebietes in die K 4755, welche nach Romsgrund 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. An der östlichen Seite des Plangebietes sind öffentliche Stellplätze vorgesehen, wobei davon auszugehen ist, daß die 1,5 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 15 m breiten Pflanzgürtels entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes erreicht. Dieser Pflanzgürtel wird als private Grünfläche den entsprechenden Bauplätzen zugewiesen und wird mit einem Pflanzgebot zur Bepflanzung mit Streuobstbäumen (Hochstamm) festgelegt. Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Streuobstbäumen beträgt 35 Stück.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB erhalten soll. Um eine für Bauherren und Grundstückseigentümer möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen, wurden sogenannte "Baustreifen" vorgesehen (siehe Planeintrag).

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. Hauptgebäuderichtung drückt aus, daß andere untergeordnete Firstrichtungen zulässig sind (Querbauten, Garagen usw.).

10.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße des Baugebietes mündet an der westlichen Seite des Plangebietes in die K 4755, welche nach Romsgrund 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. An der östlichen Seite des Plangebietes sind öffentliche Stellplätze vorgesehen, wobei davon auszugehen ist, daß die 1,5 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 15 m breiten Pflanzgürtels entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes erreicht. Dieser Pflanzgürtel wird als private Grünfläche den entsprechenden Bauplätzen zugewiesen und wird mit einem Pflanzgebot zur Bepflanzung mit Streuobstbäumen (Hochstamm) festgelegt. Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Streuobstbäumen beträgt 35 Stück.

Des weiteren wurden im Bebauungsplangebiet 18 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. Entlang der L 412 zum Bebauungsplangebiet wird auf privaten Grundstücksflächen ein Lärmschutzwall mit einer max. Höhe von 1,50 m angelegt. Dieser Lärmschutzwall wird mit heimischen Gehölzen bepflanzt um eine Abschottung des Straßenlärms zum Wohngebiet zu erreichen. Diese Bepflanzung wird ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme herangezogen.

10.8 Gehrechte und Leitungsrechte

Der geplante Kanal wird durch ein Leitungsrecht, das auch im Grundbuch eingetragen werden muß, gesichert.

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 Hauptgebäudeorientierung 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 sind pro Wohngebäude max. eine Außenantenne zulässig. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig; sondern sind unterirdisch zu verlegen. Ein Anschluß an das Breitbandkabel für den Gemeindeteil Dottenweiler 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 08.08.1995

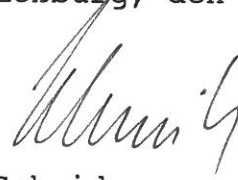
Gemeinde Loßburg


Wössner



14.2 Ausgefertigt:
Loßburg, den

19. Dez. 1995


Schmid,
Bürgermeister



Gemeinde Loßburg
Ortsteil Sterneck
Teilort Dottenweiler
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
"Nachtberg"

Textteil

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

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

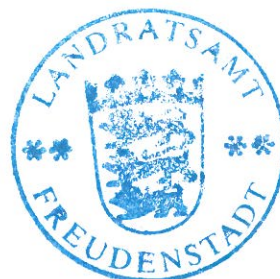
Inhaltsverzeichnis:

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
- 1.16 Kleintierhaltung

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. Bearbeitungshinweise

5.1 Planung zur Entwässerung und Wasserversorgung

5.2 Straßenplanung

5.3 Bebauungsplan

6. 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:

a) WA 1 bis 3 - allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

b) zulässig sind:

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stören-
de Handwerksbetriebe

3. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesund-
heitliche und sportliche Zwecke

c) ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Anlagen für Verwaltungen

3. Gartenbaubetriebe

4. Tankstellen

1.1.2 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 8,80 m Firsthöhe bei einer zulässigen Dachneigung von 38 - 42°
- b) im WA 2 auf 3,60 m Traufhöhe und 9,00 m Firsthöhe bei einer zulässigen Dachneigung von 36 - 40°.

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 der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem obersten Dachabschluß [First] (§ 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 bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).



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

siehe Einzeichnung im Lageplan

Die dargestellten Hauptfirstrichtungen (Hauptgebäuderichtungen) 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)

siehe Einzeichnung im Lageplan.

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.

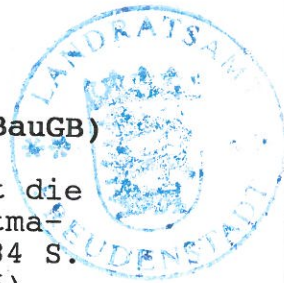
1.15 Höhenlage der baulichen Anlagen

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 519), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426).



2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 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 (§ 13 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 (§ 73 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 $\frac{1}{4}$ 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 (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Pro Wohngebäude ist unabhängig von der Anzahl der Wohnungen max. 1 Außenantenne zulässig.
- 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Verlust gegen gleichwertiges zu ersetzen (Obstbäume).
- 2.7 Gestaltung der Stellplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Stellplätze sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenem Belag herzustellen. Die Oberfläche muß wasserdurchlässig sein.
- 2.8 Geländeänderungen
- Veränderungen des natürlichen Geländes dürfen auf die Höhe bezogen 1,5 m nicht überschreiten.
- 2.9 Einfriedigungen
- 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 (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen Festsetzungen oder einer aufgrund dieser Festsetzungen ergangenen vollziehbaren Anordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt, handelt gem. § 74 Abs. 2 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 darge-
stellt.

5. **Bearbeitungshinweise**

5.1 **Planung zur Entwässerung und Wasserversorgung**

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

5.2 **Straßenplanung**

Die Straßenplanung wurde vom Ingenieurbüro Wössner &
Partner GmbH, Untere Hauptstraße 25, 72172 Sulz,
gefertigt.

5.3 **Bebauungsplan**

Zum Bebauungsplan gehört:

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

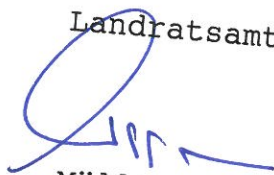


6. Bearbeitungs- und Aufstellungsbeurkundungen

6.1 Bearbeitung:
Aufgestellt:

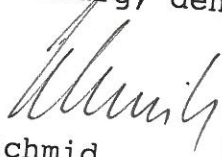
Freudenstadt, den 08.08.1995

Landratsamt Freudenstadt


Müller

6.2 Ausgefertigt:
Loßburg, den

19. Dez. 1995


Schmid,
Bürgermeister



Geprüft!
Freudenstadt, den 13. Mai 1996
Landratsamt -

