

S A T Z U N G

**der Gemeinde Loßburg über den Bebauungsplan
"Hallwiesen" auf Gemarkung Lombach**

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 21. Januar 1997 den Bebauungsplan "Hallwiesen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 04. April 1996 / 27. September 1996 (§ 2 Abs. 1 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan vom 04. April 1996 / 27. September 1996 / 21. Januar 1997
2. dem Geländequerschnitt vom 04. April 1996 / 21. Januar 1997
3. den textlichen Festsetzungen (Textteil) vom 04. April 1996 / 27. September 1996 / 21. Januar 1997

(2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 30. April 1996 / 27. September 1996 / 21. Januar 1997

§ 3

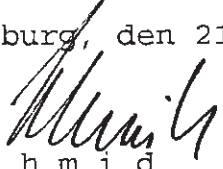
Ordnungswidrigkeiten

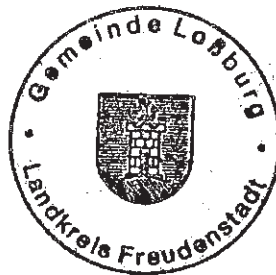
Ordnungswidrig i.S. von § 74 der LBO handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB und den von § 73 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 21. Januar 1997


S c h m i d
Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Gemarkung Lombach
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Hallwiesen“**

**Textteil
(Stand 27.09.1996)**

**Projektleiter:
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Stöckle**

**Mitarbeiter/-innen:
Dipl.-Ing. Frank Kössler
Gabi Rudolph**



**KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

BACHWIESENSTRASSE 25 A
70199 STUTTGART
TELEFON 07 11/64 54-0
TELEFAX 07 11/64 54-100

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	Blatt
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	6
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
1.5	Stellung der baulichen Anlagen	7
1.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	7
1.7	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	8
1.8	Verkehrsflächen	8
1.9	Anschluß von Flächen und Verkehrsflächen	8
1.10	Versorgungsflächen	8
1.11	Grünflächen	9
1.12	Flächen für Landwirtschaft	9
1.13	Leitungsrechte	9
1.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
1.15	Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	10
1.16	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	11
1.17	Höhenlage der Verkehrsflächen	11
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
2.1	Äußere Gestaltung	12
2.2	Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung	12
2.3	Außenantennen	13
2.4	Niederspannungsfreileitungen	13
2.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	13
2.6	Gestaltung der Stellplätze	13
2.7	Ordnungswidrigkeiten	13
2.8	Stellplatzverpflichtung	14
3	Kennzeichnung von Flächen	
3.1	Kennzeichnung von Flächen	15

Inhaltsverzeichnis

4	Nachrichtliche Übernahme	
4.1	Pflichten des Eigentümers	16
4.2	Straßenabstand	16
5	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	
5.1	Geltungsbereich	17
5.2	Bestehende Vorschriften	17
6	Begründung	
6.1	Begründung	18
7	Bearbeitungshinweise	
7.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	19
7.2	Geländehöhen	19
7.3	Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung	19
7.4	Straßenplanung	19
7.5	Bebauungsplan	19
8	Aufstellungsvermerk	
8.1	Gefertigt und aufgestellt	20

*

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

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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) WA1-11 (§ 4 BauNVO)
- b) MD1 (§ 5 BauNVO)
- c) MI 1-2 (§ 6 BauNVO).

Das MI wird nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert in ein:

- MI 1, in dem nur Wohngebäude und Beherbergungsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO) sowie in ein
- MI 2, in dem keine Wohngebäude, ausgenommen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete z.B. mit Strom, Telefon und Kabelfernsehen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig und soweit derzeit bekannt als „Versorgungsfläche“ festgesetzt.

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

1.1.3 Ausnahmen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Im MD 1 sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nur als Ausnahme zulässig; Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) sind nicht zulässig.

Im MI 1-2 sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nicht zulässig.

Im MD sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im MI sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.

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

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 Höchstgrenze der Vollgeschosse

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

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) wird bei II Vollgeschossen wie folgt begrenzt:

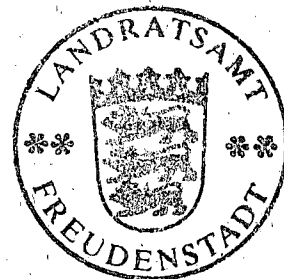
a) im WA 1, 2, 6 : 4,5 m bergseits
 6,2 m talseits

b) im WA 5, 8, MI 1, MI 2 : 6,2 m.

Die Traufhöhen beziehen sich auf den Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie dem künftigen Gelände (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO).

Im WA 3, 4, 7, 9, 10, 11 und im MD 1 werden aufgrund der bestehenden Bebauung keine Traufhöhen festgesetzt.

Die Höhe des künftigen Geländes ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen (§ 10 LBO).



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

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- und Doppelhäuser,

D : offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Doppelhäuser.

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

1.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.4.2 Ausnahmen

Als Ausnahme können Überschreitungen einer Baugrenze auch mit nicht untergeordneten Bauteilen bis zu 2,0 m und bis zu 2/3 der Gebäudelänge zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO und Abs. 3 Satz 3).



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

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellten Hauptfistrichtungen sind zwingend einzuhalten.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur innerhalb der Ga-Flächen oder als Ausnahme errichtet werden.

Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt und gelten, soweit sie eingezeichnet sind, nur als Möglichkeit.

Der Stauraum vor Garagen muß mindestens 5,0 m lang sein (§ 2 Abs. 1 GaVO). Die dargestellten Ga-Flächen können um bis zu 2,0 m verlängert und um bis zu 1,0 m je Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden.



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

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

Siehe Einzeichnung 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) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger)
- c) Gehwege (Fußgänger)
- d) Verkehrsgrünflächen sowie
- e) Land- und forstwirtschaftliche Wege.

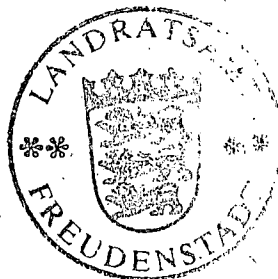
Als private Verkehrsfläche ist ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Ein Anschluß (Ein- und Ausfahrt) von Flächen an die Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan. An Versorgungsflächen ist eine Umspannstation für die Stromversorgung der Energie-Versorgung-Schwaben AG festgesetzt.



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

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
An Grünflächen ist eine private Grünfläche als Baumwiese festgesetzt.

1.12 Flächen für Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

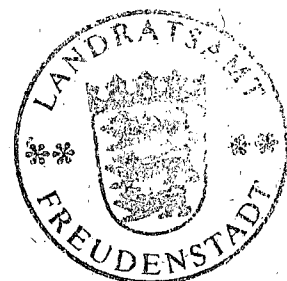
Das LR A dient der Gemeinde zur Verlegung einer Entwässerungsleitung.

Das LR W dient der Gemeinde zur Verlegung einer Wasserversorgungsleitung.

Das LR S dient der Energie-Versorgung-Schwaben AG zur Verlegung von Stromkabeln.

Das LR T dient der Deutschen Telekom AG zur Verlegung von Telefon- und Breitbandkabeln.

Das FR S dient der EVS als Zufahrt zur Umspannstation.



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

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Zwischen den Einmündungen der Mischfläche zwischen WA 2 und WA 3 in der Sulzbacher Straße und des Hallwiesenweges in die Sulzbacher Straße sowie als Abgrenzung zwischen WA 1 und der freien Landschaft sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken werden Strauch- und Baumgruppen verlangt. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche (Wohnbaugrundstück) ist ein Baum zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden darauf angerechnet.

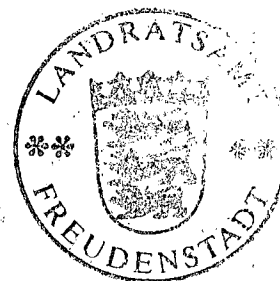
Eine Empfehlung zur Art der Pflanzen für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen ist aus der Begründung zu entnehmen.

1.15 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Der Baumbestand der Flst. 55/2, 643/1, 646, 653/2 (nördliche Teilfläche mit ca. 400 m²) sowie 647/1 (nordwestliche Teilfläche mit ca. 80 m²) ist zu erhalten.

Die entlang der Sulzbacher Straße bestehenden Bäume und Sträucher im Bereich der Einmündung des Hallwiesenweges in die Sulzbacher Straße sind zu erhalten.



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

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

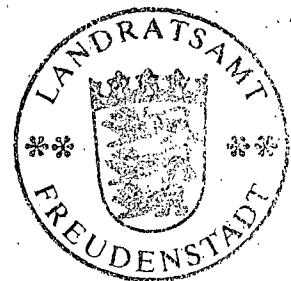
Siehe Einzeichnung im Lageplan. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,4 m ab Oberkante der Verkehrsflächen vorgesehen.

Die im Lageplan dargestellten geplanten Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 konstruiert.

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

Siehe Einschrieb im Lageplan und in den Längsschnitten.



2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617).

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

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig, als Ausnahme kann Metall zugelassen werden.

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

Siehe Einschrieb im Lageplan. Zulässig sind für Wohngebäude Satteldächer mit Ziegeln aus Beton oder Ton. Andere Dachformen sind als Ausnahme möglich; Flachdächer sind (auch als Ausnahme) nicht zulässig.

Für Garagen sind Satteldächer mit Ziegeln aus Beton oder Ton zulässig; andere Dachformen (auch Flachdächer) sind als Ausnahme möglich.

Das Dachdeckungsmaterial ist nur in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun zulässig.

Die Dachneigung wird im WA 1, 2, 5, 6, 8 sowie MI 1 jeweils auf 33° bis 38°, im WA 3, 4, 7, 9, 10, 11 sowie MD 1 jeweils auf 45° bis 50° und im MI 2 auf 20° bis 30° festgelegt. Für Garagen sind Dachneigungen von 25° bis 38° zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind ab 35° Dachneigung zulässig; die Summe der Längen aller Dachgauben pro Dachseite darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muß mindestens 1,5 m, zur Giebelwand mindestens 2,0 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen.

Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf maximal 1,3 m nicht überschreiten.



2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig; der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne der Deutschen Telekom AG ist möglich.

Als Ausnahme kann eine Außenantenne je Wohngebäude zugelassen werden.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

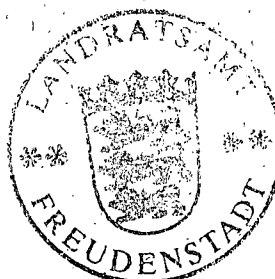
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.6 Gestaltung der Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen; die Oberfläche muß wasserdurchlässig sein.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

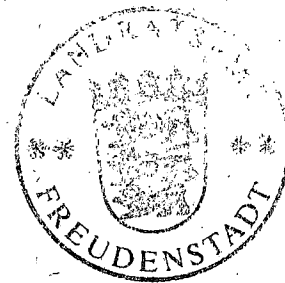
Auf die Bußgeldvorschriften wird verwiesen.



2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.8 Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für jede Wohnung werden zwei Stellplätze verlangt. § 37 LBO gilt entsprechend.



3 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1 Kennzeichnung von Flächen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Keine Flächen.



4 **Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

4.1 Pflichten des Eigentümers
(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

4.2 Straßenabstand
(§ 22 StrG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Im Abstand von mehr als 8 m zum Fahrbahnrand der L 406 (Sulzbacher Straße) sind Baufenster ausgewiesen. Es ist kein Abstand nach § 22 Abs. 6 StrG erforderlich, da der Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erarbeitet wurde.



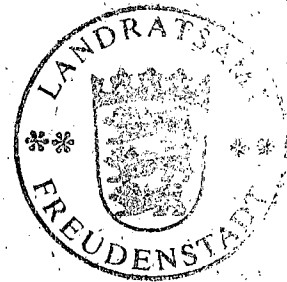
5 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

5.2 Bestehende Vorschriften

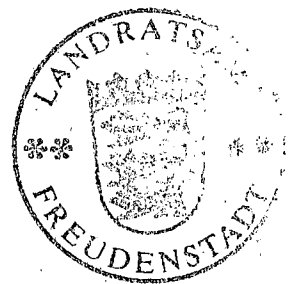
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben, insbesondere die Baulinie vom 19.07.1927 entlang der Sulzbacher Straße (L 406) und des Hallwiesenweges.



6 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

6.1 Begründung

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH.



7 Bearbeitungshinweise

7.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 wurde vom ÖbVI Reiner, Calw, hergestellt.

7.2 Geländehöhen

Im Lageplan sind Höhenlinien dargestellt, aufgenommen durch das Vermessungsbüro Reiner, Calw.

7.3 Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung

Für die Entwässerung und Wasserversorgung wurde je ein Vorentwurf von Ingenieurbüro Wössner, Sulz, erarbeitet.

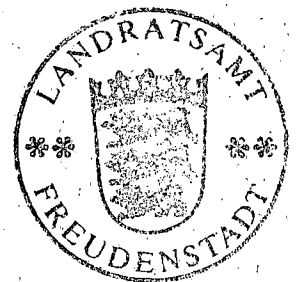
7.4 Straßenplanung

Den Vorentwurf zur Straßenplanung erarbeitete die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH; der Entwurf wurde von Ingenieurbüro Wössner, Sulz, und vom Vermessungsbüro Reiner, Calw, gefertigt.

7.5 Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan gehört:

- a) Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- b) Textteil
- c) Längsschnitte
- d) Begründung mit Anlagen und Anhang.



Aufstellungsvermerk

Gefertigt:

Stuttgart, den 04.04.1996/27.09.1996
St/Kö/rud

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

Dr. Haag

i.A. Stöckle

Aufgestellt:

Loßburg, den 21. Jan. 1997
Bürgermeisteramt

Schmid, Bürgermeister



Geprüft:

15. Mai 1997

Freudenstadt, den
Landratsamt -

