

Landkreis Freudenstadt

Gemeinde Loßburg

TEXTTEIL ZUM

BEBAUUNGSPLAN

„STEINGE-HÄCKLEN II“

UND

„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013.

2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO.

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 4 BauNVO.

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 4 Abs.3 BauNVO):
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (4) nicht zugelassen sind (gem. §1 Abs.5 BauNVO):
 1. Schank- und Speisewirtschaften
 2. Anlagen für kirchliche Zwecke
- (5) nicht zugelassen sind (gem. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO):
 1. Anlagen für Verwaltung
 2. Gartenbaubetriebe
 3. Tankstellen

2.1.2 Nebenanlagen

Gemäß § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO.

weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Es gilt dabei zu beachten, dass sie auf den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenen Flächen sowie im Bereich der straßenseitigen Vorgartenfläche gänzlich ausgeschlossen sind.
- (2) nicht zugelassen sind:
 1. Hundezwinger
 2. Gewächshäuser, Holzlager und Gerätehäuser insgesamt über 40 m³ umbauten Raum. Die Anzahl ist begrenzt auf nicht mehr als zwei.
 3. Holzschuttschutzzäune mit einer Höhe über 2 m (über Terrassenboden), die nicht in Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen. Die Schuttschutzzäune dürfen außerdem eine Länge von 6 m nicht überschreiten.
 4. oberirdische Gastankbehälter
 5. Antennen für Funkamateure und kommerzielle Betreiber.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO.

2.2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist für die einzelnen Bereiche in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des **Bebauungsplanes** dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch die Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Als Ausnahme kann bei der Zahl der Vollgeschosse, bedingt durch die natürlichen Geländeverhältnisse eine Erhöhung um 1 Geschoss nach § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden, wenn die Geschossfläche entsprechend der festgesetzten Geschossflächenzahl und die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) nicht überschritten werden.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) ist wie folgt festgesetzt, sofern sie nicht in der Planzeichnung eingetragen ist (Bestandsgebäude):

- für Gebäude mit einer Dachneigung bis zu 16° GH_{max} = 7,50 m über EFH
- für Gebäude mit einer Dachneigung von 17° - 30° GH_{max} = 8,00 m über EFH
- für Gebäude mit einer Dachneigung > 30° GH_{max} = 8,50 m über EFH

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut bzw. der höchste Punkt des Daches.

2.2.4 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) ist durch die Eintragung im Lageplan in **m ü. NN** festgesetzt. Geringfügige Abweichungen bis maximal **± 50 cm** sind zulässig. Endgültig festgelegt wird die EFH im Baugenehmigungsverfahren. Bei versetzten Geschossen ist die festgesetzte EFH auf die der erschließenden Verkehrsfläche zugewandte Ebene anzuwenden.

2.3 Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (o).

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ungeachtet dessen sind die Abstände nach LBO einzuhalten.

2.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Die Zahl der Wohneinheiten wird pro Gebäude auf max. **drei** festgesetzt.

2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs.6 BauNVO i.V. mit § 74 LBO.

Darüber hinaus sind im Plangebiet Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Garagen und Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 3,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

2.7 Räume für freie Berufe

Gemäß § 13 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Räume zulässig.

2.8 Herstellen von Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB.

Für die notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung von Straßenkörpern erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Für die Erschließung des Gebietes sind Verkehrsflächen gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung herzustellen.

Anschluss der angrenzenden Grundstücke:

Auf den privaten Grundstücken sind der Einbau von Stütz- und Fundamentbeton der Verkehrsflächeneinfassung einschließlich der Unterbauverbreiterung von Verkehrsflächen sowie die Straßenbeleuchtung zu dulden. Straßenbeleuchtungskabel in diesen Bereichen sind in die erforderliche Duldung eingeschlossen.

Als durchgängiger Anschluss entlang der Verkehrsflächen, ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken, außer im Bereich von Zufahrten, ein 50 cm breiter verbreiteter niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasen- / Wiesenfläche oder wasserdurchlässig befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.

2.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB.

2.9.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen, die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen, wie z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.9.2 Leitungsrechte

Die hierfür ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, Einlegung, Unterhaltung und bei Bedarf zur Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

2.10 Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

2.10.1 Pflanzfestsetzung 1 (PFF 1) und Pflanzgebot Hausbaum

In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Wohnbauflächen sind begrünte Vorgartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Je Grundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden (s. Pflanzliste unter 2.13).

2.10.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

A) Ersatzpflanzung §30-Feldhecke

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche, die westlich des Geltungsbereichs auf den öffentlichen Flurstücken Nr. 626 und 623 angeordnet ist, muss geschlossen mit freiwachsenden heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden. Empfohlene Arten und Sorten sind der Pflanzliste unter 2.13 und im Umweltbericht aufgelistet. Zudem sollen die Restflächen (Fettwiese) der beiden Flurstücke durch Aushagerung in eine Magerwiese umgewandelt werden.

B) Planexterne Ausgleichsmaßnahme nordwestlich von Ursental

Als Ausgleich soll auf einer bestehenden Fettwiesenfläche eine Magerwiese entwickelt werden (s. Anlage 1). Auf dieser Fläche soll anschließend ein Streuobstbestand entstehen. Geplant ist, nordöstlich von Lombach, an einer südostexponierten Hangfläche des Fischbachtals zwischen den Gewannen Raiten und Hasenschlot eine Fettwiese in eine Magerwiese mit Streuobstbestand zu entwickeln. Hierzu sollen die Flurstücke 936; 948; 949 und Teil 1 des Flurstücks 934 herangezogen werden. Auf dieser Fläche befinden sich verschiedene Biotoptypen, wie eine Schlehen-Feldhecke, die als §30 Biotop geschützt ist. Außerdem werden die steilen Hangbereiche zwischen Feldweg und Wiesenfläche von einer mesophytischen Saumvegetation und mehreren Gebüschern gebildet. In diese steile Böschung wurden bereits in Bereichen der Saumvegetation junge Obstbäume gepflanzt. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine Reihe von alten Obstbäumen, die kaum unterhalten werden. Diese sollen im Zuge der geplanten Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich gepflegt werden. Der Großteil der Gesamtfläche wird jedoch von einer Fettwiese mittlerer Standorte gebildet. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine kleine Nasswiese, die in ihrer jetzigen Form erhalten werden soll. Die Fettwiese mit ihren rund 8.200 m² soll in eine Magerwiese umgewandelt werden. Diese Umwandlung soll durch Aushagerung und Nutzungsextensivierung erfolgen. Wenn diese Maßnahme erfolgreich umgesetzt wurde, soll auf der gesamten Fläche ein Streuobstbestand entstehen. Dieser soll aus Wildobstbäumen und bewährten Obstsorten des örtlichen Streuobstbaus bestehen.

2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 10 Abs. 1 LBO.

Schonender Umgang mit Grund und Boden.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrund aufzubringen.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser auf diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die bestehenden Hecken und Einzelbäume auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu erhalten.

2.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB.

Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher anzulegen.

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße und des Nachbargrundstücks anzupassen.

Notwendige Geländeangleichungen im Übergang zu den Erschließungsanlagen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

2.13 Pflanzliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

Pflanzgebot: Feldhecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel	Ligustrum vulgare / Liguster
Corylus avellana / Gewöhnliche Haselnuß	Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe	Rosa canina / Hundsrose
Crataegus monogyna / eingriffeliger Weißdorn	

Pflanzgebot: 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum pro Grundstück

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre / Feld-Ahorn
 Prunus avium / Vogelkirsche
 Acer pseudoplatanus / Bergahorn

Verwendet werden dürfen auch hochstämmige standortgerechte Obstbäume. Hier sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

Ansaat der neu entstehenden Rückhaltemulden: Ansaat einer Feuchtwiese

Zur Ansaat der beiden neu entstehenden Wasser-Rückhaltemulden ist eine Saatgutmischung der Firma Rieger und Hofmann (Blaufelden) zu verwenden. Hier die Mischung 06 Feuchtwiese.

Planexterne Ersatzpflanzung für überplantetes §30-Biotop: Feldhecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen

Bäume

Qualität: He 3xv mDb h 275-300

Acer campestre / Feld-Ahorn

Sorbus aucuparia / Vogelbeere

Carpinus betulus / Hainbuche

Sorbus aria / Echte Mehlbeere

Sträucher:

Qualität: oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Corylus avellana / Gewöhnliche Hasel

Crataegus monogyna / eingriffeliger Weißdorn

Ligustrum vulgare / Liguster

Prunus spinosa / Schlehe

Rosa arvensis / Feld-Rose

Rosa rubiginosa / Wein-Rose

Sambucus nigra / Schwarzer Holunder

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel

Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum / Heckenkirsche

Rhamnus catharticus / Kreuzdorn

Rosa canina / Hundsrose

Sambucus racemosa / Roter Holunder

Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

Planexterne Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung einer Magerwiese mit Streuobstbestand

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 10-12 cm

Verwendet werden dürfen auch hochstämmige standortgerechte Obstbäume.

Hier sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO.

3.1.1 Dachform und Dachneigung

nicht zulässig sind:

- Tonnendächer
- Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°

weitere Festsetzungen:

- Satteldächer sind auch einhäufig oder versetzt zulässig, der Versatz darf max. 1,5m betragen.
- Für sonstige Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Dachform und Dachneigung freibleibend. Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern, in Wandflächen und als Terrasseneinfassungen zulässig.
- Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.1.2 Dacheindeckung

- Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Der Einbau von Dachflächenfenstern ist zulässig. Die Fläche der Dachfenster darf jedoch max. 15% der Fläche der jeweiligen Dachseite betragen.

Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen unzulässig. Metaldeckungsarten, wie Aluminium- bzw. Edelstahldächer sind auch unbeschichtet zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von mehr als 32° zulässig.

Dabei gilt:

- Der Abstand der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 0,60 m zum First, bei Satteldachgauben 1 Ziegelreihe, und mindestens 1,50 m zur Giebelwand betragen.
- Für Dachaufbauten (Dachgauben) muss der Abstand von AK Außenwand bis VK Gaube mind. 30 cm betragen.
- Die max. Höhe über Dachfläche (Ansichtshöhe im Traufbereich) ist bei allen Gauben auf max. 1,50 m begrenzt

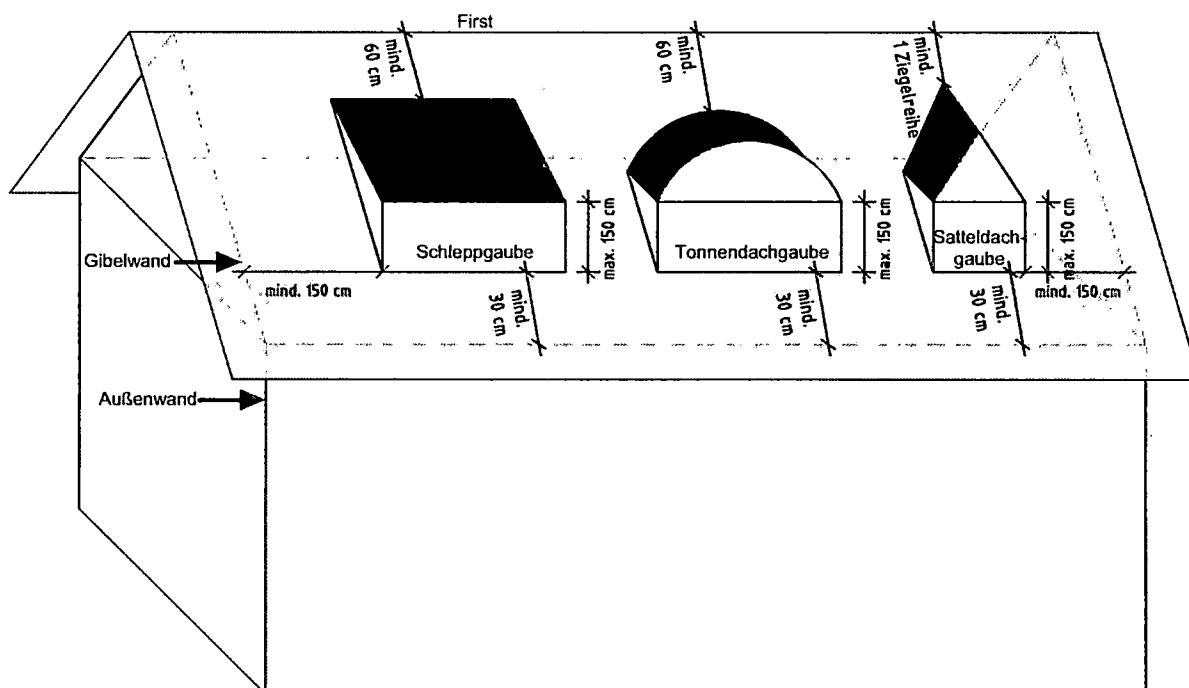


Abbildung 1: Beispiele Dachgauben

3.2 Außenwandgestaltung von Gebäuden

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO.

Größere Glasflächen sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Gefahrenquelle für wildlebende Vögel und Insekten werden.

3.3 Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf den privaten Grundstücksflächen und Privatwegen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kiesbelag, Rasenpflaster, Grasweg, etc.) zu gestalten.

3.4 Einfriedungen

Allgemein gilt:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Im gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

- Entlang der Erschließungsstraßen:
Einfriedungen sind bis max. 1,50 m Höhe, unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts, zulässig.
- Zwischen Nachbargrundstücken:
Hier gilt das Nachbarschaftsrecht.

3.5 Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs.2 Nr.2 LBO.

Entsprechend den geplanten Nutzungen sind die Stellplätze wie folgt nachzuweisen: (notwendige Stellplätze):

- Einfamilienhaus 2 Stellplätze
- Für jede weitere Wohneinheit 1 Stellplatz

3.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

- Die nicht überbauten, befestigten Nutzflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Garagenzufahrten, Hauszugänge und Terrassen zu beschränken. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material wie z.B. Schotterfläche, Rasenfugenpflaster, etc. auszuführen.
- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Müllbehälterstandorte:

Standorte für Müllbehälter sind mit baulichen Anlagen (z.B. Wohngebäude, Garagen, Mauern) zu verbinden. Ihre Türen dürfen nicht in den Verkehrsraum aufschlagen.

3.7 Versorgungsleitungen

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 4 LBO.

Sämtliche Fernmelde- und Stromversorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig. Verteilerschränke sind auf privaten Grundstücken mit einem Abstand von 0,50 m von der Verkehrsfläche zu dulden.

3.8 Werbeanlagen

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und in unbeleuchteter Art zulässig.

3.9 Außenantennen

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 4 LBO.

Sende- und Empfangsanlagen für Funkamateure sowie für kommerzielle Betreiber sind nicht zulässig.

3.10 Versorgungsleitungen

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 5 LBO.

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Planungsbereich nicht zugelassen.

3.11 Auffüllen und Abgraben

- Auffüllungen müssen niveaugleich mit den Erschließungsstraßen erfolgen.
- Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,50 m sind zulässig. Über 1,50 m können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Stützmauern:

Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.

3.12 Kanalhausanschluss

Hausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstau-ebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.13 Entwässerung und Dränungen

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird an den Mischwasserkanal, der in der *Frühlingstraße* beginnt und nach Süden entwässert, angeschlossen. Das Oberflächenwasser der Grundstücke und der Erschließungsstraße wird über geplante Regenwasserkanäle und geplante offene Gräben in den Lombach eingeleitet. Zusätzlich wird ein Teil des Oberflächenwassers, das auf den nördlich des Baugebietes liegenden Grünflächen anfällt, in das geplante Regenwasserableitungssystem eingeleitet, um die bestehenden Gräben (s. zeichnerischer Teil) im Baugebiet zu entlasten. Das Niederschlagswasser wird über die geplante Ausgleichsfläche im Süden geleitet, auf der zwei Rückhaltegräben angelegt werden, die den Abfluss des Niederschlagswassers drosseln.

Niederschlagswasser und Dränungen dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

4. HINWEISE

4.1 Straßenbautechnisch erforderliche Böschungen

Im Bebauungsplan sind die straßenbautechnisch erforderlichen Böschungen eingetragen. Es handelt sich um flach geneigte Böschungen (Neigung 1:1,5). Diese Böschungen werden im Bebauungsplan als Bauland bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Kosten für die erstmalige Herstellung sind Bestandteil des Erschließungsaufwandes.

4.2 Regelung der Bauzeiten

Um beim Bau das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach §44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nicht vom 01. März bis 30. September (Brutzeit der Vögel, Schutz Fledermäuse) zulässig. Abweichungen sind mit dem Landratsamt Freudenstadt abzustimmen.

4.3 Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Aus Gründen des Insektenschutzes sind bei der Neuinstallation oder dem Austausch der Außenbeleuchtung im Gebiet nur insektenfreundliche Leuchten (z.B. Natriumdampf lampen oder LED-Leuchten) zulässig.

4.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach §1 BodSchG) zu berücksichtigen (Insbesondere Vermeidung von Verdichtung, sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens).

4.5 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und andere zu befestigende Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss (z.B. Porenbetonpflaster, Rasengitter, Drän-Asphalt) zu versehen.

4.6 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes bei zufälligen Bodenfunden das Regierungspräsidium Karlsruhe, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist.

4.7 Artenschutz

Aufgrund der Ortsrandlage und der umliegenden Biotopstrukturen wird das Anbringen von Fledermaus- und Vogelnistkästen auch auf den privaten Grundstücken an Gebäuden und Bäumen empfohlen.

4.8 Entwässerungsanlagen

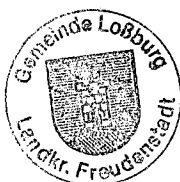
Es wird dringend empfohlen, die Hausanschlüsse mit Rückstauverschlüssen zu versehen.

Ausgefertigt: 1. NOV. 2015
Loßburg,

Gemeinde Loßburg



C. Enderle
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 10.11.2015

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten


S. Haas



KREIS FREUDENSTADT
Gemeinde Loßburg

Bebauungsplan "Steinge-Häcklen II"

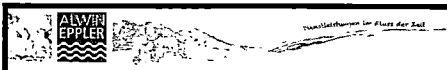
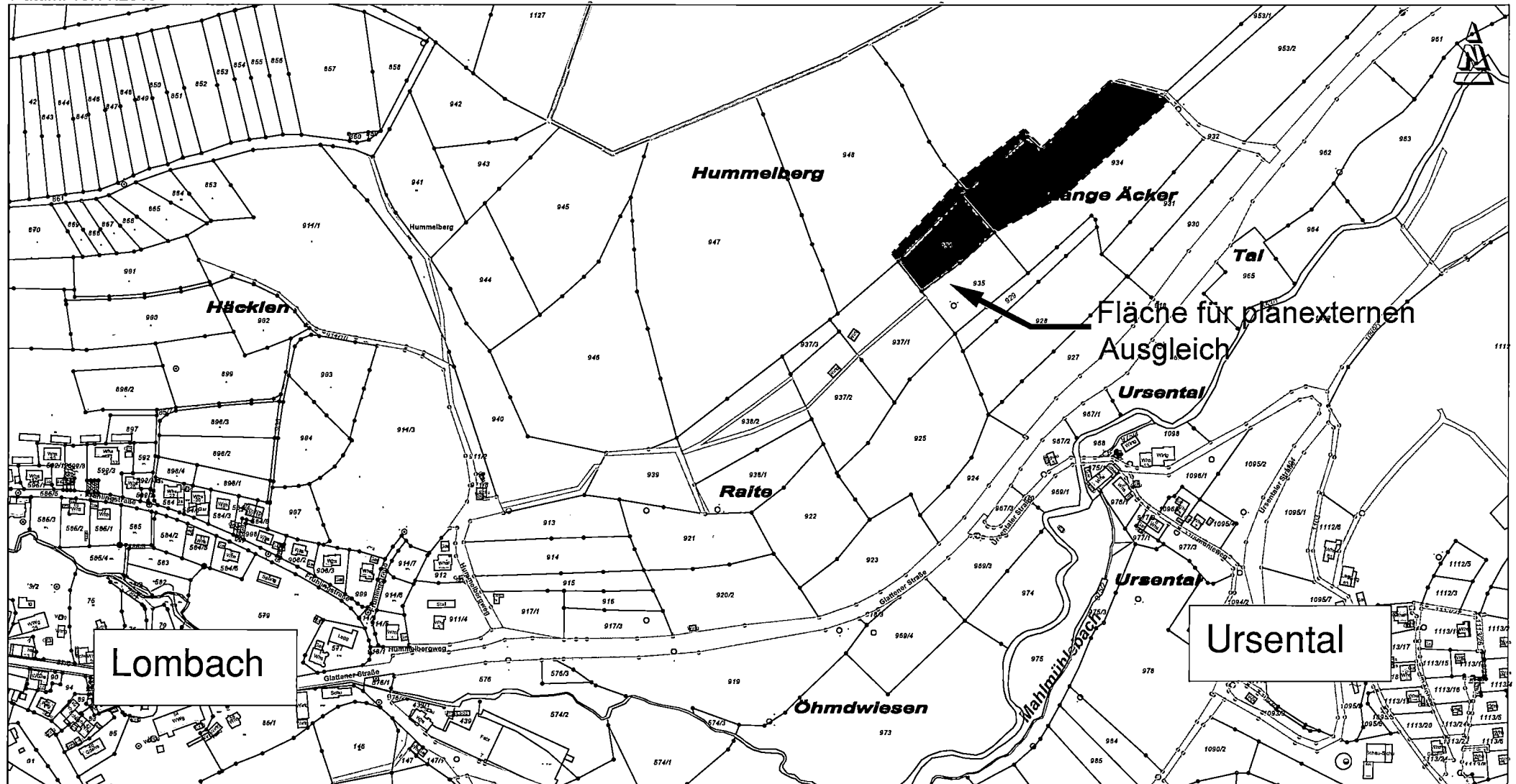
Anlage 1 zum Textteil

Übersichtslageplan

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Datum: 10.11.2015

Maßstab 1 : 5000



Ingenieurbüro ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG - Gartenstraße 9 - 72280 Dornstetten - Tel. (07443) 944-0 - Fax. (07443) 944-50 - info@eppler.de - www.eppler.de