

**Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung  
über den Bebauungsplan  
„Am Riesenmannsberg – 2. Änderung“  
in Wittendorf**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509) hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 03.07.2012 den Bebauungsplan „Am Riesenmannsberg – 2. Änderung“ in Wittendorf als Satzung beschlossen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 03.07.2012 maßgebend.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Am Riesenmannsberg – 2. Änderung“ in Wittendorf besteht aus:

1. Lageplan in der Fassung vom 03.07.2012
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 03.07.2012

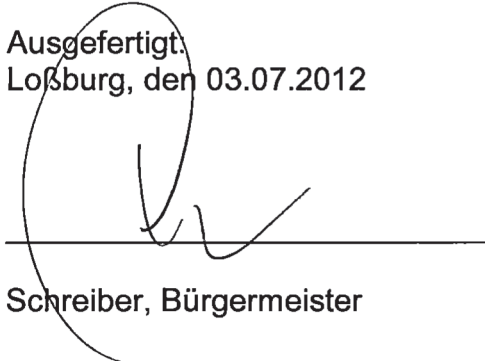
**§ 3  
Beifügung zum Bebauungsplan**

Die Begründung vom 03.07.2012

**§ 4  
Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt.  
Loßburg, den 03.07.2012



Schreiber, Bürgermeister

**Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung  
über den Bebauungsplan  
„Am Riesenmannsberg – 2. Änderung“  
in Wittendorf**

**-Erlass von örtlichen Bauvorschriften-**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010 S. 416) hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 03.07.2012 zum Bebauungsplan „Am Riesenmannsberg – 2. Änderung“ in Wittendorf bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Satzung beschlossen:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 03.07.2012 maßgebend.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 03.07.2012.

**§ 3  
Ordnungswidrigkeiten**

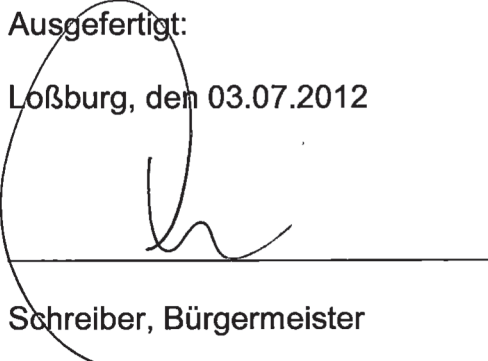
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

**§ 4  
Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Loßburg, den 03.07.2012



Schreiber, Bürgermeister

**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**“AM RIESENMANNSBERG – 2. ÄNDERUNG“**

**IN WITTENDORF**

### **BEGRÜNDUNG**

Stand: 03.07.2012



Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseerstraße 23  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **I. BEGRÜNDUNG**

1. Allgemeines/Planungsanlass
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Vorgaben
  - 3.1. Regionalplan
  - 3.2. Flächennutzungsplan
4. Planung
  - 4.1. Städtebauliche Konzeption
  - 4.2. Erschließung
  - 4.3. Ver- und Entsorgung
  - 4.4. Grünordnung
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.1. Art der baulichen Nutzung
  - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3. Stellplätze
  - 5.4. Straßenverkehrsflächen
  - 5.5. Grünflächen
  - 5.6. Baugestalterische Festsetzungen
  - 5.7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege
  - 5.8. Altlasten
6. Bodenordnung

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

### Allgemeines / Planungsanlass

Die Gemeinde Loßburg beabsichtigt zusammen mit der Eigentümergemeinschaft den Bebauungsplan „Am Riesenmannsberg“ des Ferienhausgebietes „Sonnenrain“ in Loßburg-Wittendorf zu ändern.

Die Art der baulichen Nutzung ist momentan ein Sondergebiet, das ausschließlich dem ferienmäßigen Wohnen dient. Jede andere Nutzung ist untersagt. Die Wohnstraßen mit Ausnahme der Straße A dürfen nur bei der Ankunft und Abfahrt der Gäste sowie Ver- und Entsorgung des Baugebiets mit Fahrzeugen benutzt werden (siehe textliche Festsetzungen zum BBP „Am Riesenmannsberg“, in Kraft getreten am 19.05.1972). Diese Festsetzung gilt allerdings nur für die Gebäude 1-35 und 38-43.

Für die restlichen Grundstücke gilt die 1. Änderung, in Kraft getreten am 16.06.1983, mit folgenden textlichen Festsetzungen: Für Gebäude 36 und 37 gilt die Regelung SO1 (Sondergebiet 1): Über das ferienmäßige Wohnen hinaus dürfen diese Gebäude dauernd bewohnt werden, solange die Wohninhaber für die Betreuung bzw. Verwaltung des Feriendorfes zuständig sind, was jedoch nicht mehr der Fall ist.

Für das Gebäude 44 gilt die Regelung SO2 (Sondergebiet 2): Zur Ergänzung des ferienmäßigen Wohnens sind in diesem Gebiet ein Gemeinschaftshaus mit Gästehaus und Tagungsräumen, die in Zusammenhang mit dem Ferienhausgebiet stehen, zulässig.

Neben dem Ferienwohnen soll künftig auch Dauerwohnen gleichberechtigt und durchaus wechselnd zugelassen und baurechtlich abgesichert werden. Grund hierfür ist, dass ein klassisches Ferienhausgebiet (mit vorrangiger Vermietung an Feriengäste) keine wirtschaftlich tragfähige Zukunft hat und mittlerweile diese Nutzung in größerem Umfang dem Dauerwohnen gewichen ist. Dies ist bei ähnlichen Anlagen im nördlichen Schwarzwald mit mangelnden Freizeitangeboten (z.B. Schwimmbäder und Wellnessbereiche immer öfters zu beobachten).

Um Dauerwohnen neben ferienmäßigem Wohnen zu ermöglichen muss die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Über die Definition eines Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Ferienmäßiges Wohnen und ruhiges Dauerwohnen“ soll die Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Wichtig dabei ist, dass der Charakter eines Ferienhausgebietes erhalten bleibt. Ruhiges Wohnen muss garantiert sein, die Wohnruhe und das Erholungsbedürfnis müssen vorrangig berücksichtigt werden. Die Erwartungen an ein störungsfreies Wohnen werden qualitativ so hoch bewertet, dass diese sich mit einem ferienmäßigen Wohnen vertragen.

Dazu gehören vor allem auch eine infrastrukturell reduzierte Ausstattung (keine Garagen und Carports) und keine großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude, die andererseits den Charakter eines Ferienhausgebietes garantieren.

Zusätzlich muss besonders die Erschließung hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehrs neu geregelt werden. Voraussetzung ist auch hier, dass der Charakter des Feriendorfes erhalten bleibt.

Bisherige Grundlagen bilden der Bebauungsplan mit dem Genehmigungsdatum Juni 1972 und die Bebauungsplanänderung des südwestlichen Bereichs vom Juni 1983.

In beiden Bebauungsplänen wurden Festsetzungen getroffen die nicht realisiert wurden (1972 Gemeinschaftsflächen mit Kinderspielplatz im nordöstlichen, westlichen und südlichen Bereich; 1983: Parkflächen und Kinderspielplatz im Süden). Diese Festsetzungen werden im Zuge der aktuellen Bebauungsplanänderung überarbeitet.

Außerdem gibt es Abweichungen zwischen den aktuellen digitalen Katastergrundlagen und den Bebauungsplänen aus den Jahren 1972 und 1983, diese werden ebenfalls angepasst.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Riesenmannsberg“ umfasst eine Fläche von ca. 5,07 ha und ist in dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 500 dargestellt.

Er wird begrenzt

- im Norden: durch das Flurstück Nr. 928 (Weg)
- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 844 (Weg), 931, 932, 934, 935, 936 und 936/1
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 944, 955 und 960
- im Osten: durch das Flurstück Nr. 922, 923, 924, 925, 958 (Weg) und 959.

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke

929, 929/1, 929/2, 929/3, 929/4, 929/5, 929/6, 929/7, 929/8, 929/9, 929/10, 929/11, 929/12, 927/4 (Weg), 927/2 (Sonnenrain), 929/13, 929/14, 929/15, 929/16, 929/17, 929/18, 929/19, 929/20, 929/21, 932/1, 932/2, 932/3, 932/4, 932/5, 932/6, 932/7, 932/8, 932/9, 932/10, 934 (Sonnenrain), 934/1, 934/2, 934/3, 934/4, 934/5, 934/6, 927/9, 927/10, 927/11, 927/12, 927/3, Teil von 924, 937/6, 937, 937/1 (Sonnenrain), 937/2, 937/3, 937/4, 937/5, 927/1 (Weg), 927 (Weg), 927/7, 927/8, 927/5, 927/6, 926 (Weg), Teil von 958 (Weg), 957, 957/1, Teil von 944 (Weg).

## **3. Übergeordnete Vorgaben**

### **3.1. Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist das Plangebiet als weiße Fläche mit der Bezeichnung „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen.

## **4. Planung**

### **4.1. Städtebauliche Konzeption**

Ziel der vorgesehenen Bebauungsplanänderung ist es, für Änderungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Plangebiet „Am Riesenmannsberg“ zu schaffen.

Die Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und deren Nutzung geändert.

Folgende Schwerpunkte sind Bestandteil der Änderung:

- Zulässigkeit von ruhigem Dauerwohnen gleichberechtigt neben ferienmäßigem Wohnen  
Dabei muss gewährleistet sein, dass sich das Dauerwohnen durch entsprechende Wohnruhe (Störungsfreiheit des Wohnens) mit der Ruhe für Erholung beim Ferienwohnen verträgt.
- Das Anlegen von max. zwei Stellplätzen pro Grundstück
- Parkverbot auf öffentlichen Flächen dadurch Gewähr von störungsfreiem Verkehr besonders für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge
- Modifizierung der öffentlichen Verkehrsflächen unter Einbeziehung von Haltebuchten.
- Städtebaulich eingeschränkte, verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten an den Gebäuden

### **4.2. Erschließung**

Die Zufahrt erfolgt über den Hennenbergweg, die innere Erschließung des Wohngebiets über die Straße Sonnenrain. Die Straßenquerschnitte sind ausreichend dimensioniert

### **4.3. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die notwendigen Medien sind vorhanden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht notwendig.

### **4.4. Grünordnung/Umweltbericht**

Durch die geplanten Änderungen im Gebiet „Am Riesenmannsberg“ sind keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen ist.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

- Sondergebiet „Ferienmäßiges Wohnen und ruhiges Dauerwohnen“

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

- Festlegung der Grundfläche / Belagsfläche / Zahl der Vollgeschosse / Traufhöhe / Firsthöhe / Erdgeschoßfußbodenhöhe nach den genehmigten Bauanträgen.
- Überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen geregelt

### **5.3. Stellplätze**

- Pro Gebäude maximal zwei Stellplätze (zur Straße orientiert)
- Verbesserung des fließenden Verkehrs durch Schaffung von Ausweichbuchten, Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen wird untersagt.

### **5.4. Straßenverkehrsflächen**

Das vorhandene Verkehrssystem mit Sackgassen und Wendehämmern bleibt erhalten, die Straßen sollen jedoch in Ihrer Breite vereinheitlicht werden:

Straßen mit Nord-Süd-Ausrichtung sollen 4,50 m breit werden, Straßen mit Ost-West-Ausrichtung und beidseitiger Bebauung werden ca. 3,00 m breit mit einem ca. 2,00 m breiten Schotterrasenstreifen, die beiden Stichstraßen mit einseitiger Bebauung bleiben 2,50 m breit. Durch die im Punkt 5.2. (Stellplätze) getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Straßenflächen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden und somit ein ordnungsgemäßer, ungehinderter Einsatz von Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen möglich ist.

Die Straßenflächen müssen saniert werden, zudem ist eine beidseitige Einfassung mit einem Randstein vorgesehen.

### **5.5. Grünflächen**

Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne werden größtenteils übernommen. Anpassungen werden vorgenommen.

### **5.6. Baugestalterische Festsetzungen**

Werden in einer gesonderten Satzung, den Örtlichen Bauvorschriften, geregelt. Sie orientieren sich am Bestand.

### **5.7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Hinweise auf das Vorhandensein von Denkmälern oder Bodendenkmälern im Plangebiet

liegen nicht vor. Dennoch wird ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.8. Altlasten

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

## 6. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater, die Verkehrsflächen in öffentlicher Hand.

### Aufgestellt:

Loßburg/Empfingen, den 07.02.2012

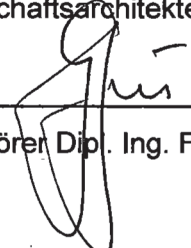
Geändert:

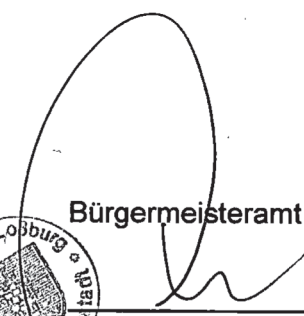
Loßburg/Empfingen, den 22.05.2012

Zuletzt geändert:

Loßburg/Empfingen, den 03.07.2012

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure,  
Landschaftsarchitekten

  
G. Gfrörer Dip. Ing. FH

  
Bürgermeisteramt  
  
Schreiber  
Bürgermeister

**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"AM RIESENMANNSBERG -  
2. ÄNDERUNG"  
IN WITTENDORF**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

nach § 10 Abs.4 BauGB

Datum: 05.07.2012

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseerstraße 23  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

## 1

### Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Durchführung der Bebauungsplan-Änderung war der Beschluss des Gemeinderates von Loßburg zusammen mit der Eigentümergemeinschaft den Bebauungsplan „Am Riesenmannsberg“ zu ändern, da die bisher vorgesehene Nutzung als klassisches Ferienhausgebiet (mit vorrangiger Vermietung an Feriengäste) keine wirtschaftlich tragfähige Zukunft mehr hatte und mittlerweile diese Nutzung in größerem Umfang dem Dauerwohnen gewichen war.

Neben dem Ferienwohnen sollte auch Dauerwohnen gleichberechtigt und durchaus wechselnd zugelassen werden. Dies galt es baurechtlich abzusichern.

Über die Definition eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO „Ferienmäßiges Wohnen und ruhiges Dauerwohnen“ wurde die Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Wichtige Änderungspunkte waren:

- Den Charakter eines Ferienhausgebietes zu erhalten (Ruhe, Erholungsbedürfnis steht im Vordergrund;
- Infrastrukturell reduzierte Ausstattung (keine Garagen, Carports sowie keine großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten);
- Neuregelung der Erschließung hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung umfasst eine Fläche von ca. 5,07 ha.

Auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

## 2

### Verfahrensablauf und zusammenfassende Erklärung

Der Aufstellungsbeschluss zur vereinfachten Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat Loßburg Anfang des Jahres 2012 gefasst. Im Anschluss daran wurde die 1. Offenlage mit Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Es kam zu einer 2. Offenlage mit erneuter Beteiligung wie oben aufgeführt, bevor am 3.07.2012 der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

Mit Veröffentlichung am 13.07.2012 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Loßburg ist der Bebauungsplan „Am Riesenmannsberg - 2. Änderung“ in Wittendorf rechtsverbindlich

Die einzelnen genauen Verfahrensdaten sind dem Satzungstext bzw. den Verfahrensvermerken des Lageplanes zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Inkrafttreten eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Dies ist Inhalt der nachfolgenden Ausführungen.

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderungen im Gebiet „Am Riesenmannsberg“ waren keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen war.

### 4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Zuge der 1. Offenlage dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB folgende wesentlichen Anregungen vorgebracht:

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ein <b>Grundstückseigentümer</b> wies darauf hin, dass sich das Grundstück Nr. 923 in seinem Eigentum befindet.<br>Außerdem wollten zwei Grundstückseigentümer sichergehen, dass sie auch zukünftig ihr Holz über die Sonnenrainstraße abtransportieren können. | Ein Teil des Grundstücks war im bisher gültigen BBP Bestandteil, wurde aber nach Klärung der Eigentumsverhältnisse herausgenommen.<br>Eine geordnete Holzabfuhr wird zugesichert, da die Straße im Besitz der Gemeinde ist. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der 1. Offenlage dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende wesentlichen Anregungen vorgebracht:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Das <b>Regierungspräsidium Karlsruhe</b> wies darauf hin, dass eine parallele Änderung des FNPs erforderlich wäre, da der BBP mit geplanter Wohnnutzung nicht aus dem gültigen FNP entwickelt ist.<br>Außerdem wäre durch die vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten ein Umweltbericht notwendig. | Nach Abstimmung zwischen Gemeinde, Planer und Landratsamt kam man zu dem Entschluss, dass eine Änderung des FNPs nicht mehr notwendig ist.<br>Die generelle Fortschreibung des FNPs wurde bereits von der Gemeinde Loßburg vergeben.<br>Die Erweiterungsmöglichkeiten sollen nur sehr eingeschränkt möglich sein (die bisherige Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden), somit konnte nach Abstimmung mit dem LRA auf einen Umweltbericht verzichtet werden. |
| Der <b>Regionalverband</b> wies ebenfalls auf die erforderliche Anpassung des FNPs hin, außerdem ging er auf die Problematik der Siedlungserweiterung sowie auf die erforderliche Erweiterung der Erschließungseinrichtungen ein.                                                                 | Bezüglich FNP s.o.<br>Er wurde ausdrücklich auf das eingeschränkte Dauerwohnen und eingeschränkte bauliche Erweiterungsmöglichkeiten hingewiesen.<br>Die Erschließungseinrichtungen sollen angepasst werden.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Der <b>Kreisbrandmeister</b> fordert die Sicherstellung ausreichender Wassermengen.                                                                                                                                                                                                               | Dies wurde im weiteren Verfahren nachgewiesen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Die <b>höhere Verwaltungsbehörde des LRA Freudenstadt</b> wies auf einige unklare und offene Punkte hin.</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung kann nur ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden, die Bezeichnung ‚Wohngebiet minderen Rechts‘ sei nicht zweckmäßig.</p> <p>Um den FNP nicht ändern zu müssen sollte auch zukünftig ein Sondergebiet festgesetzt sein.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung müssen ausführlicher sein.</p> <p>Bezüglich der Erweiterungsmöglichkeiten müssen die Angaben präzisiert werden, ebenso bezüglich der Garagen und Stellplätze. Zudem dürfen Einfriedungen nicht ausgeschlossen werden, da sie im Gebiet schon vorhanden sind.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es zwischen dem Lageplan und dem Inhalten der Textteile keine Abweichungen geben darf und alle Angaben klar formuliert sein müssen.</p> | <p>Die Festsetzungen wurden im weiteren Verfahren ergänzt und präzisiert.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

Im Zuge der 2. Offenlage dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende wesentlichen Anregungen vorgebracht:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Die <b>Gemeinde Loßburg, Wasserversorgung</b> hat die Wasserentnahme aus den Hydranten getestet und bestätigt, dass die geforderte Menge sichergestellt werden kann.</p>                                                                                                                                                                       | <p>Dies wurde zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Die <b>höhere Verwaltungsbehörde des LRA Freudenstadt</b> darauf hin, dass bei der anstehenden FNP-Fortschreibung die Fläche als Wohnbaufläche in der Bedarfsermittlung berücksichtigt werden muss.</p> <p>Weiterhin wurden einige redaktionelle Anpassungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie dem Lageplan zum BBP angeregt.</p> | <p>Dies wurde zur Kenntnis genommen, der Bedarf (Wohnbaufläche) ist bei der generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>                                                                                                                                                                              |
| <p>Das <b>Regierungspräsidium Karlsruhe</b> verweist auf die Stellungnahme bei der 1. Offenlage</p>                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Die Punkte wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Das Sondergebiet wurde nach § 11 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Ein Umweltbericht wurde nach Rücksprache mit dem LRA nicht notwendig.</p> <p>Die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist bereits in Bearbeitung.</p> <p>Im Rahmen der Wohnflächenbedarfsermittlung wird das Ferienhausgebiet berücksichtigt.</p> |
| <p>Der <b>Regionalverband</b> ist mit der Änderung der Bezeichnung der Art der baulichen Nutzung von ‚Sondergebiet Wohngebiet minderen Rechts‘ in ‚Sondergebiet Ferienmäßiges Dauerwohnen‘ einverstanden.</p>                                                                                                                                     | <p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Auf die ausführlichen Abwägungsprotokolle zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Da es sich um ein bestehendes Ferienwohngebiet handelte, gab es keine anderen in Betracht kommenden Planungsvarianten.

**Aufgestellt**

Empfingen, den 05.07.2012

\_\_\_\_\_  
Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure,  
Landschaftsarchitekten

**Anerkannt:**

Loßburg, den 05.07.2012



\_\_\_\_\_  
Schreiber  
Bürgermeister

**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**“AM RIESENMANNSBERG – 2.ÄNDERUNG“**

**IN WITTENDORF**

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Stand: 03.07.2012



Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseerstraße 23  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Loßburg**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
zum**

**BEBAUUNGSPLAN**

**“AM RIESENMANNSBERG – 2. ÄNDERUNG“**

**IN WITTENDORF**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:**

- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBI. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBI. Nr. 8 vom 25.05.2010, S.416)
- Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtlichen 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 wird folgendes festgesetzt:

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung:**

Dachformen (siehe Einschrieb im Bebauungsplan)

Dachneigungen (siehe Einschrieb im Bebauungsplan)

#### **1.2 Dachaufbauten**

**1.2.1** Dachaufbauten sind nicht zulässig.

**1.2.2** Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen generell zulässig.

#### **1.3 Fassaden- und Dachgestaltung**

Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

### **2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke; Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

#### **2.1 Einfriedungen**

Einfriedungen aller Art sind nicht erlaubt.

Mit Rücksicht auf das Sondergebiet sind nach Maßstab des Grünordnungsplanes einzelne Buschgruppen mit Lücken zur Abgrenzung der Grundstücke möglich.

Lediglich entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind lebende Hecken bis maximal 1,00 m Höhe zugelassen.

#### **2.2 Stützmauern**

Im öffentlichen Straßenraum bei hangseitigen Grundstücken sind senkrechte Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen zulässig.

Im Bereich der Stellplätze und den unteren Hauszugängen und Terrassen dürfen Stützmauern mit Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten. Im übrigen Grundstücksbereich gilt dies nur bis max. 1,00 m Höhe.

Mauern sind nur unter Verwendung von Natursteinmaterialien zulässig. Bei der Abgrenzung von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken sind Ausnahmen möglich. Hier sind Betonmauern zulässig, diese müssen aber begrünt werden. Es gilt das Nachbarrecht.

### 3. Abfall, Mülltonnen und Container

Sind auf den privaten Grundstücken nicht zulässig. Sie sind an den dafür vorgesehenen zentralen Plätzen zu sammeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)

### 4. Geländegestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf unbebauter Flächen soll, erhalten bleiben. Die Angleichung an den Straßenkörper darf hiervon abweichen. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile). Geländeänderungen dürfen nur im Rahmen der unter Punkt 2.2 zulässigen Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgen und müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden. Ohne Stützmauern sind Böschungen im Verhältnis 1:2 möglich. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Bei Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

Den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen vorzulegen, in dem verbindliche Aussagen über Art und Umfang der befestigten Freiflächen, Versiegelung und der Grünanlagen, einschl. Pflanzplan, enthalten sind.

### 5. Heizung / Lagerung von Brennstoffen

Die oberirdische Lagerung von Brennstoffen in Tankbehältern ist nicht zulässig.

#### Entwurfsbearbeitung

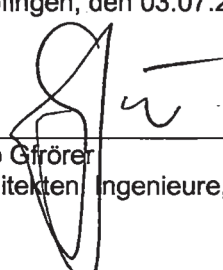
Empfingen, den 07.02.2012

Geändert:

Empfingen, den 22.05.2012

Zuletzt geändert:

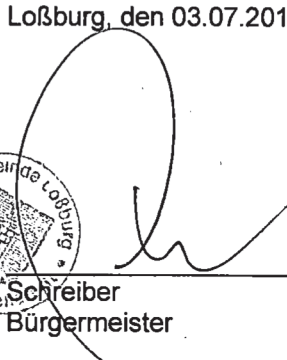
Empfingen, den 03.07.2012

  
Büro Grörner  
Architekten Ingenieure, Landschaftsarchitekten

#### Ausgefertigt:

Loßburg, den 03.07.2012



  
Schreiber  
Bürgermeister

**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**“AM RIESENMANNSBERG – 2.ÄNDERUNG“**

**IN WITTENDORF**

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: 03.07.2012



Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseerstraße 23  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Loßburg**

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

**zum**

**BEBAUUNGSPLAN**

**“AM RIESENMANNSBERG – 2.ÄNDERUNG“  
IN WITTENDORF**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBI. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBI. Nr. 8 vom 25.05.2010, S.416)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 GELTUNGSBEREICH**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 1.000) schwarz gestrichelt dargestellt.

### **2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

#### **2.1 Sondergebiet (SO1 = „Ferienmäßiges Wohnen und ruhiges Dauerwohnen“) (§ 11 BauNVO)**

**zulässig sind:**

1. Ferienmäßiges Wohnen
2. Ruhiges Dauerwohnen

Dabei muss gewährleistet sein, dass sich das Dauerwohnen durch entsprechende Wohnruhe (Störungsfreiheit des Wohnens) mit der Ruhe für Erholung beim Ferienwohnen verträgt.

#### **2.2 Sondergebiet (SO2 = Hotel) (§ 11 BauNVO)**

**zulässig sind:**

1. Gastronomie- und Hotelbetrieb
2. Tagungsveranstaltungen
3. Angebote zu Ferienaktivitäten

### **3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

#### **3.1 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage (EFH) der baulichen Anlagen sowie die Firsthöhe sind durch die einzelnen Bauanträge und den dafür erteilten Baugenehmigungen festgelegt. Änderungen darüber hinaus sind unzulässig. Als EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) gilt die in den Bauantragsunterlagen festgelegte Höhe.

#### **3.2 Grundfläche / Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für Grund- und Belagsflächen sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

#### **4 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise für das Sondergebiet festgelegt.

Für das Hotel gilt abweichende Bauweise mit einer Gesamtlänge von max. 80 m.

#### **5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerdem ist eine maximale Grundfläche (GF) und max. Belagsfläche (BF) für alle auch wasserdurchlässige Beläge festgelegt.

Zusätzlich zu diesen max. Flächen (GF und BF) dürfen folgende weitere Flächen mit der nachfolgend definierten Zweckbestimmung überbaut werden:

1. Die Erweiterung entweder in westlicher oder östlicher Richtung (traufseitig) durch einen nicht bewohnbaren Geräte- oder Technikraum ist bis max. 16 m<sup>2</sup> zulässig. Dieser Anbau darf die Höhe des Untergeschosses nicht überschreiten.
2. An der nördlichen Giebelwand der Gebäude ist über die maximal zulässige Grundfläche (GF) hinaus ein geschlossener bzw. offener Treppenaufgang zur Verbindung der beiden Wohnebenen zulässig.

#### **6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)

- 6.1** Es sind pro Grundstück max. zwei Stellplätze gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Garagen und Carports sind auf den Privatgrundstücken nicht zulässig. Ausnahme bilden die auf Grundstück 537/2 Gebäude Nr. 36 festgesetzten Garagen.

- 6.2** Die Oberflächengestaltung von Stellplätzen muss in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.

#### **7 NEBENANLAGEN**

§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

1. Nebenanlagen zur Unterbringung von Geräten und Materialien sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Erhaltung des Ferienhauscharakters wird der Rauminhalt dieser Anlagen auf 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum begrenzt. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,50 m betragen, oder kann mit Zustimmung des angrenzenden Eigentümers bis zu einer Grenzbebauung reduziert werden.

2. Die Höhe der Nebenanlagen darf maximal 2,50 m betragen bezogen auf die Bodenplatte (=gemittelter Wert der 4 Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände). Sichtbeeinträchtigungen der Nachbargebäude sind zu vermeiden.
3. Zulässig sind außerdem Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

## **8 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO

Freileitungen sind nicht zulässig.

## **9 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 3 Abs. 2 Zi. 4 StrG)

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

## **10 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht als Stellplätze und Gehflächen benutzt werden – als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Der Baumbestand ist weit möglichst zu erhalten.

Für die Höhe von Neupflanzungen gilt das Nachbarrecht.

Bei Neupflanzungen sollen außerdem nur standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

## **11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 11.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen und notwendige Stützbauwerke generell zulässig. Eine genaue Festlegung erfolgt im Erschließungsplan.
- 11.2 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.
- 11.3 Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

### **III. HINWEISE**

#### **MUTTERBODEN**

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

#### **GEOLOGIE**

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Standsicherheit von Böschungen und Mauern sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

#### **GRUNDWASSERSCHUTZ**

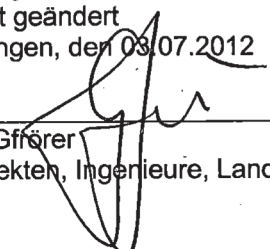
Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

#### **BODENDENKMALPFLEGE**

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 zu melden. Die Fundstelle ist dabei 4 Tage nach Anzeige unberührt zu lassen, wenn das Amt nicht einer Verkürzung zustimmt. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes (§§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### **Entwurfsbearbeitung:**

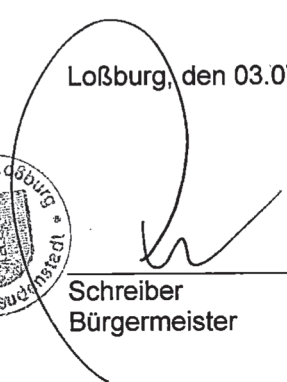
Empfingen, den 07.02.2012  
Geändert  
Empfingen, den 22.05.2012  
Zuletzt geändert  
Empfingen, den 03.07.2012

  
Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten

#### **Ausgefertigt:**

Loßburg, den 03.07.2012



  
Schreiber  
Bürgermeister