

**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"AM RIESENMANNSBERG - 3. ÄNDERUNG"**

in Loßburg – Gemarkung Wittendorf

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

08.11.2016

Büro Gfrörer

**Ingenieure, Sachverständige
und Landschaftsarchitekten**

**Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen**

**GEMEINDE LOSSBURG – GEMARKUNG Wittendorf
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"AM RIESENMANNSBERG - 3. ÄNDERUNG"
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), m.W.v. 01.03.2015
- Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. **Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Riesenmannsberg – 2. Änderung“ wird vollständig gestrichen.**
2. **Alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Riesenmannsberg – 2. Änderung“ mit Rechtskraft vom 13.07.2012 bleiben unverändert erhalten.**

III. ERGÄNZENDE HINWEISE

1. GESTALTUNG DER MÜLLSTANDPLÄTZE

Abstellplätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sollen baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von den bebauten Nachbargrundstücken sowie den öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

2. ATLASTEN

Auf dem Anwesen Sonnenrain 36, Flst. Nr. 937/2, ereignete sich im Dezember 1989 ein Schadensfall. Dabei liefen zwischen 2.000 und 6.500 l Heizöl aus. Nur geringe Heizölmengen konnten aufgefangen bzw. wieder gewonnen werden. Wo die restliche Heizölmenge verblieben ist, konnte trotz umfangreicher Untersuchungen letztendlich nicht ermittelt werden.

Am 23.04.2015 brannte das gesamte Anwesen ab. Es muss davon ausgegangen werden, dass das Erdreich auf dem Anwesen durch das ausgelaufene Heizöl, teilweise kontaminiert wurde. Sämtliche baulichen Veränderungen, insbesondere Grabarbeiten auf dem Flst.-Nr. 937/2, Gemarkung Wittendorf, sind mit dem Landratsamt Freudenstadt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen.

Aufgestellt:

Empfingen, den 15.12.2015

Geändert:

Empfingen, den 22.03.2016

Geändert:

Empfingen, den 26.07.2016

Zuletzt geändert:

Empfingen, den 08.11.2016

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige
und Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23/25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 09. NOV. 2016



Christoph Enderle, Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"AM RIESENMANNSBERG - 3. ÄNDERUNG"**

in Loßburg – Gemarkung Wittendorf

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

08.11.2016

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige
und Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GEMEINDE LOSSBURG – GEMARKUNG WITTENDORF
Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN
"AM RIESENMANNSBERG - 3. ÄNDERUNG"
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07 2011 (BGBl. I S 1509)

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.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Riesenmannsberg – 2. Änderung“ mit Rechtskraft vom 13.07.2012 gelten unverändert weiter.

Aufgestellt:
Empfingen, den 15.12.2015

Geändert:
Empfingen, den 22.03.2016

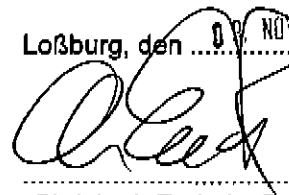
Geändert:
Empfingen, den 26.07.2016

Zuletzt geändert:
Empfingen, den 08.11.2016
(nur Datum Satzungsbeschluss)

Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige
und Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 08. NOV. 2016



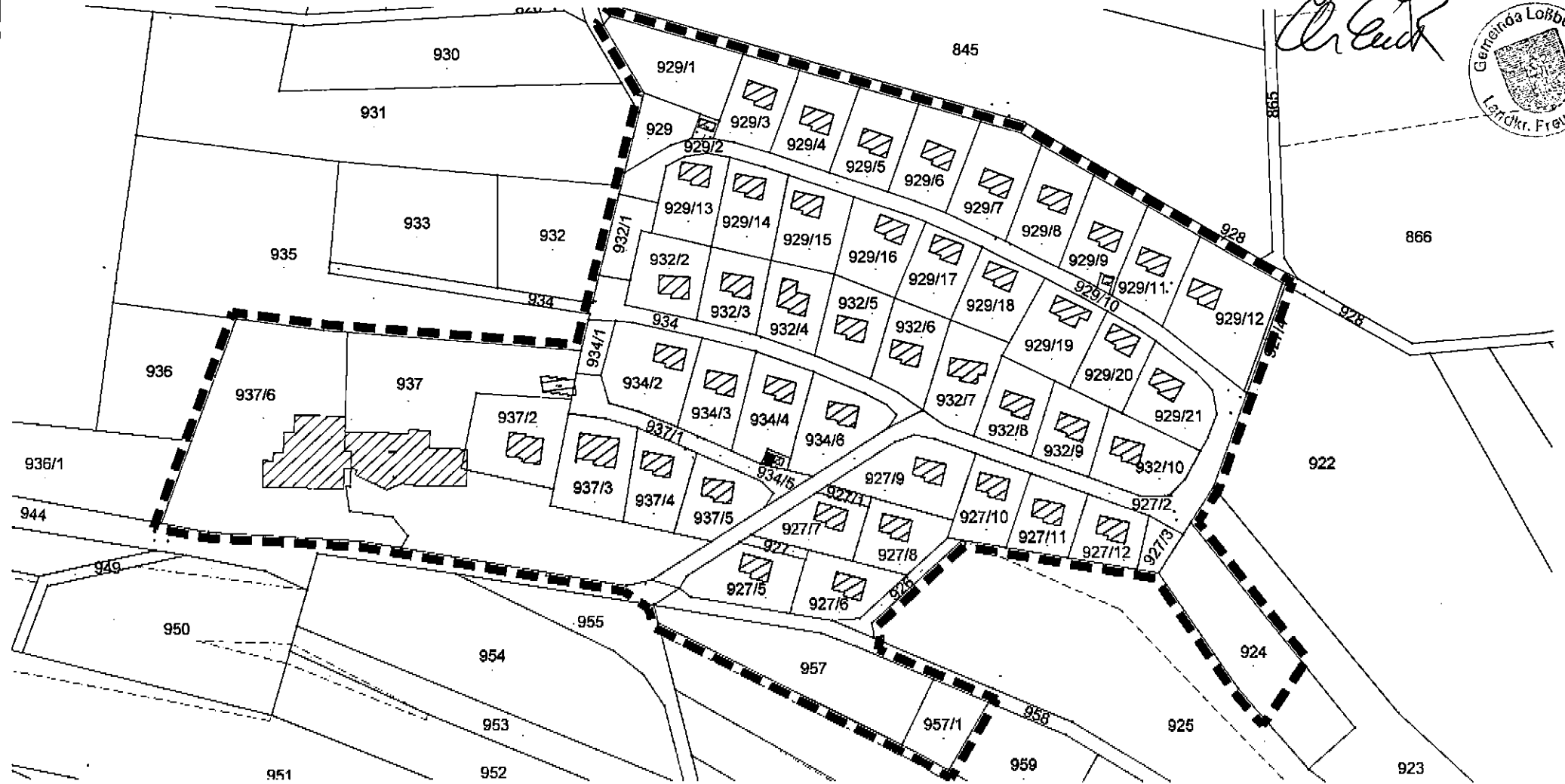
Christoph Enderle, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "AM RIESENMANNSBERG - 3. ÄNDERUNG" IN WITTENDORF, GEMEINDE LOSSBURG - ABGRENZUNGSPLAN

LANDKREIS FREUDENSTADT

Ausgegeben: 09. NOV. 2015
[Signature]

M 1 : 2.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Bez./Geb.	Datum	Änderungstext	Projektnummer:	12068
Wa/Gf	15.12.15	Abgrenzungsplan	Plannummer:	12068 / abgr-1.3
Gr/Gf	28.07.15	k.A. Anpassung Datum zur Offenlage	Maßstab:	1 : 2000
Gr/Gf	28.11.15	k.A. Datum Satzungsbeschluss		
BÜRO GFRÖTER			Ingenieure, Sachverständige, Landschaftsarchitekten	
DETTENGER STR. 25			Telefon: 07485 / 97 89 0	
72186 EMPFINGEN			Telefax: 07485 / 97 69 21	

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung der Gemeinde Loßburg
über den Bebauungsplan
„Am Riesenmannsberg – 3. Änderung“
Loßburg – Wittendorf
-Erlass von örtlichen Bauvorschriften-**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357), zuletzt geändert am 11. November 2014 (GBl. Nr. 20, S. 501) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 04. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert am 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147), hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 08.11.2016 zum Bebauungsplan „Am Riesenmannsberg – 3. Änderung“ in Loßburg-Wittendorf örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 08.11.2016 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.11.2016.

**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75, Abs. 3 LBO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 09.11.2016


Christoph Enderle
Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung der Gemeinde Loßburg
über den Bebauungsplan
„Am Riesenmannsberg – 3. Änderung“
Loßburg - Wittendorf**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert am 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147), hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 08.11.2016 den Bebauungsplan „Am Riesenmannsberg – 3. Änderung“ in Loßburg-Wittendorf als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 08.11.2016 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

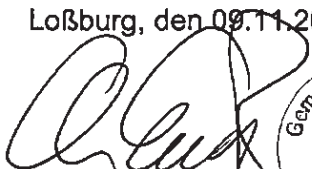
1. Lageplan in der Fassung vom 08.11.2016 im Maßstab 1:500
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 08.11.2016

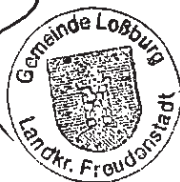
Beigefügt sind die Begründung vom 08.11.2016 mit dem Umweltbericht und ergänzenden Aussagen zum Artenschutz vom 08.11.2016.

**§ 3
Inkrafttreten**

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

Loßburg, den 09.11.2016


Christoph Enderle
Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"AM RIESENMANNSBERG - 3. ÄNDERUNG"**

in Loßburg – Gemarkung Wittendorf

BEGRÜNDUNG

08.11.2016

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige
und Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GEMEINDE LOSSBURG
Gemarkung Wittendorf
Landkreis Freudenstadt
BEBAUUNGSPLAN
"AM RIESENMANNSBERG - 3. ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

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

Bereits im Jahr 2012 erfolgte eine 2. Änderung des Bebauungsplanes, 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 wurde auch Dauerwohnen gleichberechtigt und wechselnd zugelassen. Dies konnte über die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO „Ferienmäßiges Wohnen und ruhiges Dauerwohnen“ baurechtlich abgesichert werden.

Wichtig dabei war, dass der Charakter eines Ferienhausgebietes erhalten blieb. Ruhiges Wohnen musste garantiert sein, die Wohnruhe und das Erholungsbedürfnis mussten vorrangig berücksichtigt werden. Die Erwartungen an ein störungsfreies Wohnen werden qualitativ so hoch bewertet, dass diese sich mit einem ferienmäßigen Wohnen vertragen. Der Charakter des Feriendorfes konnte erhalten bleiben.

Zulässigkeit von Garagen und Carports:

Zwischenzeitlich wurde vermehrt der Wunsch geäußert Garagenstellplätze auszuweisen. Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung wollte die Gemeinde dem nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Garagen und Carports schaffen. Zukünftig sollten so auch ausreichend Stellplätze für Feriengäste, Besucher und Dauerwohner verfügbar sein. Außerdem ist eine zusätzliche Fläche für Versorgungsanlagen zur Abfallentsorgung (Müllbehälter) vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend angepasst.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen insbesondere aus den Reihen der betroffenen Eigentümer zur ersten Offenlage (frühzeitigen Beteiligung) und auch zum überarbeiteten Planentwurf vom 22.03.2016 bei einer Informationsveranstaltung am 25.04.2016 ist jedoch absehbar, dass derzeit keine einvernehmliche Lösung bezüglich der Zulässigkeit von Garagen und Carports erzielt werden kann. Es müssen erst weitere Vorschläge zur Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet und zur Diskussion vorgelegt werden. Deshalb wird in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich auf Änderungen verzichtet (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Ziffer 1.1 der Begründung).

Müllentsorgung:

Die Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Am Riesenmannsberg' enthält außerdem eine Regelung zur Müllentsorgung, die das Aufstellen von Abfall, Mülltonnen oder Containern auf den privaten Grundstücken nicht zulässt. Diese Festsetzung ist nicht konform mit der Abfallsatzung des Landkreises Freudenstadt und würde auch einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten. Deshalb wird diese Regelung im Bebauungsplan ersatzlos gestrichen.

Im zeichnerischen Teil wird lediglich eine zusätzliche Sammelstelle für die Müllbehälter angeboten. Inwieweit diese von der Eigentümergemeinschaft nach Absprache mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Freudenstadt genutzt wird, bleibt dieser freigestellt.

Eine weitergehende Regelung zur Müllentsorgung ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens.

Anpassung des zeichnerischen Teils:

Im zeichnerischen Teil wird eine zusätzliche Fläche für die Abfallentsorgung auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 927/3 angeboten.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben durch die Änderung unberührt.

1.1. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 15.12.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen ein Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Riesenmannsberg“ in Loßburg-Wittendorf einzuleiten. Die Bebauungsplanänderung sollte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Er hat in gleicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Riesenmannsberg - 3. Änderung“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

In der Sitzung vom 22.03.2016 hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg über die eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie über die eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit beraten. Im Rahmen der Anhörung hat die höhere Verwaltungsbehörde darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Bebauungsplanänderung als Regelverfahren fortzusetzen.

Der daraufhin überarbeitete Bebauungsplanentwurf mit Begründung, planungsrechtlichen Festsetzungen und zeichnerischem Teil, sowie den örtlichen Bauvorschriften und dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung mit ergänzenden Aussagen zum Artenschutz, wurde in der öffentlichen Sitzung vom 22.03.2016 vom Gemeinderat gebilligt und beschlossen, die Entwürfe auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung war für die Zeit vom 02.05.2016 bis einschließlich 02.06.2016 vorgesehen. Noch vor der öffentlichen Auslegung fand am 25.04.2016 eine Informationsveranstaltung für alle Eigentümer des Baugebietes „Am Riesenmannsberg“ statt.

Bei dieser Informationsveranstaltung wurden die einzelnen vorgetragenen Anregungen nochmals erörtert, gleichzeitig aber auch die Wünsche und Anregungen der Eigentümer mit aufgenommen. Während die Änderungen zur Müllproblematik unstrittig waren, wurden zu den Themen "Carports" und "Garagen" verschiedene andere Vorschläge gemacht, die das mit dem Bebauungsplan-Verfahren beauftragte Planungsbüro nochmals aufarbeiten und in die Planunterlagen einarbeiten sollte.

Vereinbart wurde, dass verschiedene Planentwürfe erarbeitet werden, die dann mit allen Eigentümern nochmals erörtert werden sollen. Im Hinblick auf diese Absprache wurde die bereits im Mitteilungsblatt vom 22.04.2016 bekannt gegebene öffentliche Auslegung aufgehoben.

Nachdem die Müllproblematik nunmehr zwischenzeitlich unproblematisch zum Abschluss gebracht werden kann, soll das Verfahren inhaltlich getrennt werden und nur der den Bereich "Müllentsorgung" betreffende Teil der Bebauungsplan-Änderung weiter betrieben werden.

Für die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Zulässigkeit von Garagen und Carports wird, sobald entsprechende Entwürfe hierzu vorliegen und mit den Eigentümern erörtert sind, ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst bzw. eine 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Riesenmannsberg" eingeleitet.

4.3. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt geändert:

Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften wird vollständig gestrichen, nachdem diese Festsetzung nicht konform ist mit der Abfallsatzung des Landkreises Freudenstadt und auch einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten würde. Ziffer 3 beinhaltete bisher folgende Regelung:

„3. Abfall, Mülltonnen und Container

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

Die Regelung zur Müllentsorgung kann nicht auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Auf Grund von eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit wird jedoch noch folgender Hinweis zur Gestaltung der Müllstandplätze in die örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen:

„Abstellplätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sollen baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von den bebauten Nachbargrundstücken sowie den öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abgeschirmt werden.“

Weiterhin wird auf Grund der Anregung der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ein Hinweis zu möglichen Bodenbelastungen auf Flurstück Nr. 937/2 aufgenommen.

4.4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Es wird ein gesonderter Umweltbericht erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen im Gebiet „Am Riesenmannsberg“ keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten sind, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen ist, insbesondere da nunmehr nur eine Regelung zur Müllentsorgung in den örtlichen Bauvorschriften gestrichen wird.

Eine zusätzlich vorgelegte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauungsplan-Änderung keine Auswirkungen zu erwarten sind. Auch hier gilt dies insbesondere, nachdem nunmehr nur eine Regelung zur Müllentsorgung in den örtlichen Bauvorschriften gestrichen werden soll.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird nicht geändert. Die Zufahrt erfolgt weiterhin über den Hennenbergweg, die innere Erschließung des Wohngebiets über die Straße Sonnenrain. Die Straßenquerschnitte sind ausreichend dimensioniert

6. Ver- und Entsorgung

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

7. Bodenordnung

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

Aufgestellt:

Empfingen, den 15.12.2015

Geändert:

Empfingen, den 22.03.2016

Geändert:

Empfingen, den 26.07.2016

Zuletzt geändert:

Empfingen, den 08.11.2016

Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige
und Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 09. NOV. 2016



Christoph Enderle, Bürgermeister

