

Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde L o b b u r g

S a t z u n g

der Gemeinde L o b b u r g  
Über den Bebauungsplan " H e e r w e g "  
auf Gemarkung Wittendorf

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 6. Oktober 1987 den Bebauungsplan "Heerweg" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 7. Juli 1987 (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan vom 7. Juli 1987;
2. der Begründung vom 7. Juli 1987;
3. den textlichen Festsetzungen (Textteil) vom 7. Juli 1987.

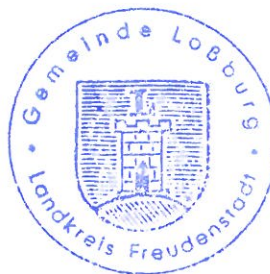
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund den von § 73 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 6. Oktober 1987



*Schmid*  
S c h m i d  
Bürgermeister



F e r t i g u n g 2

G e m e i n d e

Gemeinde Loßburg  
Gemarkung Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Bebauungsplan "Heerweg"

Begründung

Inhaltsübersicht

|                                                  | Blatt |
|--------------------------------------------------|-------|
| Inhaltsverzeichnis .....                         | 2     |
| Bearbeitung durch die KE .....                   | 4     |
| 1     Angaben zur Gemeinde .....                 | 5     |
| 2     Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes ..... | 8     |
| 3     Überörtliche Planungen .....               | 9     |
| 4     Örtliche Planungen .....                   | 10    |
| 5     Angaben zum Plangebiet .....               | 12    |
| 6     Flächenverteilung .....                    | 13    |
| 7     Kosten, Finanzierung .....                 | 14    |
| 8     Maßnahmen zur Verwirklichung .....         | 15    |
| 9     Planungsrechtliche Festsetzungen .....     | 16    |
| 10    Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....  | 20    |
| 11    Nachrichtliche Übernahme .....             | 21    |
| 12    Karten und Pläne .....                     | 22    |
| Fertigstellungs- und Aufstellungsvermerk .....   | 24    |

\*

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Blatt

|     |                                                             |    |
|-----|-------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Angaben zur Gemeinde                                        |    |
| 1.1 | Lage im Raum .....                                          | 5  |
| 1.2 | Verwaltungsgemeinschaft .....                               | 5  |
| 1.3 | Verkehrsanbindung für Loßburg .....                         | 5  |
| 1.4 | Gemarkungsfläche .....                                      | 6  |
| 1.5 | Bevölkerungsentwicklung, Einwohner .....                    | 6  |
| 1.6 | Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr .....            | 6  |
| 1.7 | Infrastruktur .....                                         | 7  |
| 2   | Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....                  | 8  |
| 3   | Überörtliche Planungen                                      |    |
| 3.1 | Landesentwicklungsplan .....                                | 9  |
| 3.2 | Regionalplan .....                                          | 9  |
| 4   | Örtliche Planungen                                          |    |
| 4.1 | Flächennutzungsplan (Planausschnitt s. Blatt 11) .....      | 10 |
| 4.2 | vorhandene Bebauungspläne .....                             | 10 |
| 4.3 | Plangebiet "Steigbaum-Ziegelbrunnen" .....                  | 10 |
| 5   | Angaben zum Plangebiet                                      |    |
| 5.1 | Lage .....                                                  | 12 |
| 5.2 | Größe .....                                                 | 12 |
| 5.3 | Topographie, derzeitige Nutzung, angrenzende Bebauung ..... | 12 |
| 6   | Flächenverteilung .....                                     | 13 |
| 7   | Kosten, Finanzierung .....                                  | 14 |
| 8   | Maßnahmen zur Verwirklichung                                |    |
| 8.1 | Wasserversorgung .....                                      | 15 |
| 8.2 | Entwässerung .....                                          | 15 |
| 8.3 | Stromversorgung .....                                       | 15 |
| 8.4 | Verkehrerschließung .....                                   | 15 |
| 8.5 | Bodenordnung .....                                          | 15 |

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Begründung

Inhaltsverzeichnis (Fortsetzung)

|                                                                     | Blatt |
|---------------------------------------------------------------------|-------|
| 9 Planungsrechtliche Festsetzungen                                  |       |
| 9.1 Art der baulichen Nutzung .....                                 | 16    |
| 9.2 Nebenanlagen .....                                              | 16    |
| 9.3 Maß der baulichen Nutzung .....                                 | 17    |
| 9.4 Bauweise .....                                                  | 17    |
| 9.5 Überbaubare Grundstücksfläche .....                             | 17    |
| 9.6 Stellung der baulichen Anlagen .....                            | 18    |
| 9.7 Flächen für Garagen .....                                       | 18    |
| 9.8 Öffentliche Verkehrsflächen .....                               | 18    |
| 9.9 Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche .....                | 18    |
| 9.10 Grünfläche .....                                               | 19    |
| 9.11 Fläche für die Landwirtschaft .....                            | 19    |
| 9.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....         | 19    |
| 9.13 Höhenlage der Verkehrsflächen .....                            | 19    |
| 10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                              |       |
| 10.1 Äußere Gestaltung, Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung ..... | 20    |
| 10.2 Antennen, Niederspannungsfreileitungen .....                   | 20    |
| 10.3 Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen .....             | 20    |
| 11 Nachrichtliche Übernahme                                         |       |
| 11.1 Naturdenkmal .....                                             | 21    |
| 12 Karten und Pläne                                                 |       |
| 12.1 Wanderkarte als Übersichtsplan .....                           | 22    |
| 12.2 Flurkarte mit Eintragung des Plangebiets .....                 | 23    |

\*

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Begründung

Bearbeitung durch die KE

Bearbeitung des Bebauungsplanes im Sinne  
des Baugesetzbuches (BauGB) durch die  
Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH :

zuständiger Geschäftsführer : Prof. Wolfram Kaltenbacher

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

Mitarbeiter : Erich Mamber  
Carola Schleidt

| Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf<br>Kreis Freudenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Begründung |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1      Angaben zur Gemeinde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
| <p data-bbox="220 432 539 465">1.1      Lage im Raum</p> <p data-bbox="341 499 1469 595">Die Gemeinde Loßburg gehört zum Kreis Freudenstadt und besteht aus den Ortsteilen Lombach, Rodt, Schömberg, Sterneck, Vierundzwanzig-Höfe und Wittendorf sowie dem Hauptort Loßburg.</p> <p data-bbox="341 624 1453 689">Der Kreis Freudenstadt bildet mit dem Enzkreis und dem Kreis Calw die Region "Nordschwarzwald".</p> <p data-bbox="341 719 1422 853">Der Ortskern von Loßburg liegt ca. 7 km südlich des Stadtkerns von Freudenstadt und ca. 8 km nördlich von Alpirsbach; Loßburg ist eine Fremdenverkehrsgemeinde im nördlichen Schwarzwald. Der Ortsteil Wittendorf ist vom Hauptort Loßburg ca. 3,5 km nach Osten entfernt.</p><br><p data-bbox="220 1070 711 1104">1.2      Verwaltungsgemeinschaft</p> <p data-bbox="341 1137 1449 1202">Zwischen den Gemeinden Loßburg und Betzweiler-Wälde besteht eine Verwaltungsgemeinschaft, erfüllende Gemeinde ist Loßburg.</p><br><p data-bbox="220 1420 807 1453">1.3      Verkehrsanbindung für Loßburg</p> <p data-bbox="341 1487 983 1520">An Verkehrsanschlüssen sind aufzuführen:</p> <ul data-bbox="341 1554 1337 1816" style="list-style-type: none"> <li>- Bundesstraße 294 (B 294) Pforzheim - Freudenstadt - Freiburg</li> <li>- Landesstraße 406, 407 und 408 (L 406 - 408)</li> <li>- Kreisstraße 4756 (K 4756)</li> <li>- Buslinie Freudenstadt - Schramberg - Oberndorf und Freiburg - Freudenstadt - Stuttgart</li> </ul> <p data-bbox="341 1845 1401 1942">Wittendorf wird über die K 4756 (Loßburg - Leinstetten) sowie über Gemeindeverbindungsstraßen nach Ursental, Böffingen und Geroldsweiler erschlossen.</p> |            |

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Begründung

1 Angaben zur Gemeinde

1.4 Gemarkungsfläche

Die Gesamtgemarkungsfläche der Gemeinde Loßburg umfaßt ca. 6.900 ha, davon werden ca. 480 ha als bebaute Fläche (Siedlungsfläche) genutzt, auf Wittendorf entfallen ca. 1.070 ha der Gesamtgemarkungsfläche.

1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner

Von 1976 mit ca. 5.350 Einwohner bis zum 31.12.1981 stieg die Einwohnerzahl auf 5.575 an, dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 0,7 %; seit 1981 stagniert die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Loßburg.

Die Bevölkerungsentwicklung in Wittendorf verlief in den letzten Jahren wie folgt:

|            |                 |
|------------|-----------------|
| 30.06.1975 | 979 Einwohner   |
| 30.06.1980 | 963 Einwohner   |
| 30.06.1982 | 1.010 Einwohner |
| 01.01.1983 | 882 Einwohner   |
| 30.06.1985 | 991 Einwohner   |
| 30.06.1986 | 1.000 Einwohner |

1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr

Durch die Ausweisung und Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten in den letzten 20 Jahren hat sich die Gemeinde Arbeitsplätze geschaffen und wichtige Betriebe ansiedeln können. Parallel dazu wurde der Fremdenverkehr gefördert und zu der heutigen Bedeutung geführt.

Loßburg ist als "Staatl. anerkannter Luftkurort" eine Fremdenverkehrsgemeinde mit erheblichem Gewerbe- und Industriebedarf. Der Teilort Wittendorf ist noch stark landwirtschaftlich ausgerichtet mit einem hohen Auspendlerüberschuß. Für den Fremdenverkehr sind vorwiegend kleine Beherbergungsbetriebe sowie Ferien auf dem Bauernhof zu nennen.

| Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf<br>Kreis Freudenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Begründung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1      Angaben zur Gemeinde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |
| <p data-bbox="213 423 552 456">1.7      Infrastruktur</p> <p data-bbox="339 488 1461 524">An Infrastruktureinrichtungen sind im Hauptort zum Beispiel vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="339 553 552 586">- Grundschule</li> <li data-bbox="339 616 552 649">- Hauptschule</li> <li data-bbox="339 678 533 712">- Realschule</li> <li data-bbox="339 741 1270 777">- Sporthalle, Hallenbad, Freibad, Sportplatz, Tennisanlage</li> <li data-bbox="339 806 999 842">- Jugendmusikschule, Kreisvolkshochschule</li> <li data-bbox="339 871 678 904">- Turn- und Festhalle</li> <li data-bbox="339 934 564 969">- Kindergarten</li> <li data-bbox="339 999 1062 1034">- je eine katholische und evangelische Kirche</li> <li data-bbox="339 1064 788 1099">- Kurgarten, Haus des Gastes</li> </ul> <p data-bbox="339 1128 1461 1196">Die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur Deckung des Mindestbedarfs (Tagesbedarfs) sind in Wittendorf vorhanden.</p> |            |

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Begründung

2      Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Wegen der beabsichtigten Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebes mit Wohnhaus, der Erweiterung eines bestehenden Betriebes mit neuem Wohnhaus sowie zur baurechtlichen Sicherung weiterer gewerblicher Anwesen war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig wurden aus städtebaulichen Gründen angrenzende Flächen als landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche aufgenommen.

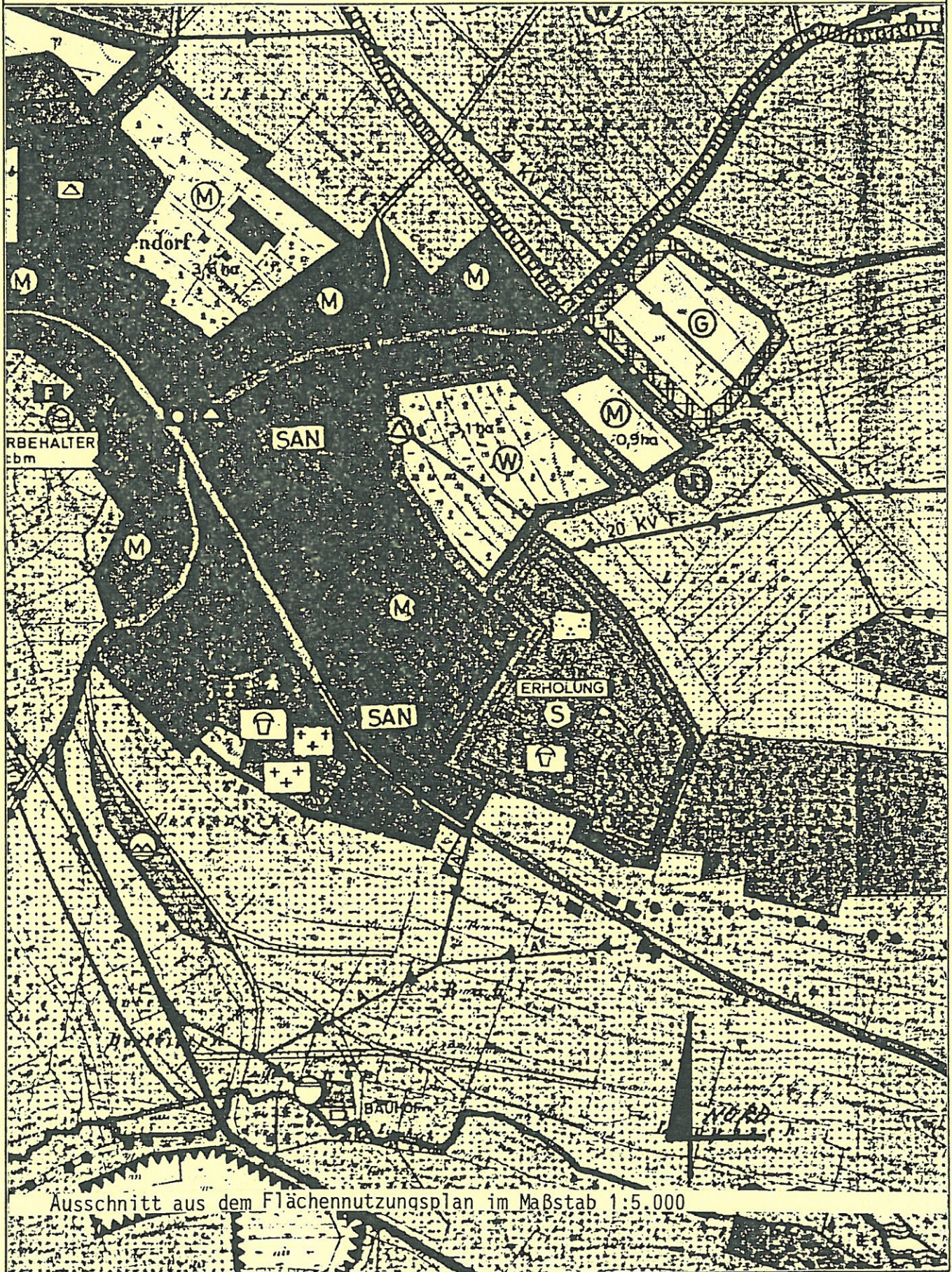
| Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf<br>Kreis Freudenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Begründung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>3 Überörtliche Planungen</p> <p>3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)</p> <p>Nach dem LEP vom 12.12.1983 (Fassung 1983, GB1 S. 37) gehört bzw. liegt die Gemeinde Loßburg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Entwicklungsachse Gaggenau/Gernsbach - Freudenstadt - Alpirsbach - Haslach/Hausach/Wolfach (LEP 3.6.3 e),</li> <li>- zum ländlichen Raum (LEP Anhang zu Plansatz 1.10.1),</li> <li>- im Erholungsraum "Schwarzwald" (LEP 3.6.4),</li> <li>- zum Mittelbereich Freudenstadt (LEP Anhang zu Plansatz 1.5.21).</li> </ul> <p>3.2 Regionalplan (RP)</p> <p>Nach dem RP "Nordschwarzwald", genehmigt am 15.02.1980 und seit 28.04.1980 verbindlich, gehört bzw. liegt die Gemeinde Loßburg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- als Kleinzentrum im ländlichen Raum im Mittelbereich Freudenstadt (PR Teil B),</li> <li>- zum Gebiet mit verstärkter Siedlungsentwicklung mit hauptsächlicher Funktion des Ortes für Wohnen sowie Gewerbe und Industrie mit Fremdenverkehr (RP Teil B).</li> </ul> |            |

| Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf<br>Kreis Freudenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Begründung |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>4      Örtliche Planungen</p> <p>4.1      Flächennutzungsplan (FLNPL)</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt 1972, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) und gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen.</p> <p>Die gewerbliche Fläche nach dem FLNPL wurde im Bebauungsplan präzisiert und als landwirtschaftliche Fläche (Flst. 782), als Sondergebiet sowie als Gewerbegebiet entsprechend der derzeitigen und auch zukünftigen Nutzung festgelegt.</p> <p>Die gemischte Baufläche ist als Gewerbegebiet und als Mischgebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.</p> <p>Insgesamt haben sich die "Bauflächen" im Bebauungsplan gegenüber dem FLNPL erheblich reduziert zugunsten von Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Ausweisung eines Teils der gemischten Baufläche als Gewerbegebiet dürfen für das geplante Wohngebiet "Steigbaum-Ziegelbrunnen" (ab Flst. 807/808) keine stärkeren Beeinträchtigungen entstehen, da durch das MI2 mit Pflanzfläche und die Flst. 803 und 804 mit derzeitiger und zukünftiger Nutzung als Grünfläche oder landwirtschaftliche Fläche ein ausreichender Puffer besteht (ca. 82 m Mindestabstand). Unterstützt wird dieser Sachverhalt auch durch die topographische tiefere Lage des geplanten Wohngebiets gegenüber dem Gewerbegebiet.</p> <p>4.2      vorhandene Bebauungspläne</p> <p>Bebauungspläne oder Baulinienpläne über das Plangebiet selbst oder angrenzende Flächen liegen nicht vor.</p> <p>4.3      Plangebiet "Steigbaum-Ziegelbrunnen"</p> <p>Für das geplante Wohngebiet "Steigbaum-Ziegelbrunnen" wird zur Zeit der Bebauungsplan-Vorentwurf ausgearbeitet.</p> |            |

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Begründung

4 Örtliche Planungen



| Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf<br>Kreis Freudenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Begründung |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5      Angaben zum Plangebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
| <p>5.1      Lage</p> <p>Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns von Wittendorf und wird begrenzt:</p> <p>im Norden<br/>von der Gemeindeverbindungsstraße nach Neuneck Flst. 758.</p> <p>im Osten<br/>vom Feldweg Flst. 783.</p> <p>im Süden<br/>vom Flst. 788.</p> <p>im Westen<br/>von der Gemeindeverbindungsstraße nach Neuneck Flst. 758.</p><br><p>5.2      Größe</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 4,7 ha.</p><br><p>5.3      Topographie, derzeitige Nutzung, angrenzende Bebauung</p> <p>Das Gelände ist zwischen Flst. 782 und 849 relativ eben; südlich des Flst. 849 fällt das Gelände von Osten nach Westen leicht ab. Die derzeitige Nutzung ist im Lageplan ersichtlich. Im Westen schließt die landwirtschaftliche Bebauung in der Neunecker Straße an.</p> |            |

| Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf<br>Kreis Freudenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Begründung         |       |       |       |       |                                  |       |      |   |      |                          |       |      |   |      |                                 |       |       |   |      |                                 |       |      |   |      |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|-------|-------|-------|----------------------------------|-------|------|---|------|--------------------------|-------|------|---|------|---------------------------------|-------|-------|---|------|---------------------------------|-------|------|---|------|--|
| 6 Flächenverteilung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |       |       |       |       |                                  |       |      |   |      |                          |       |      |   |      |                                 |       |       |   |      |                                 |       |      |   |      |  |
| <table> <tr> <td>Gesamtfläche .....</td><td>= ca.</td><td>469 a</td><td>≅</td><td>100 %</td></tr> <tr> <td>öffentliche Verkehrsfläche .....</td><td>= ca.</td><td>57 a</td><td>≅</td><td>12 %</td></tr> <tr> <td>private Grünfläche .....</td><td>= ca.</td><td>91 a</td><td>≅</td><td>19 %</td></tr> <tr> <td>Nettobauland (MI, GE, SO) .....</td><td>= ca.</td><td>229 a</td><td>≅</td><td>49 %</td></tr> <tr> <td>Fläche für Landwirtschaft .....</td><td>= ca.</td><td>92 a</td><td>≅</td><td>20 %</td></tr> </table> | Gesamtfläche ..... | = ca. | 469 a | ≅     | 100 % | öffentliche Verkehrsfläche ..... | = ca. | 57 a | ≅ | 12 % | private Grünfläche ..... | = ca. | 91 a | ≅ | 19 % | Nettobauland (MI, GE, SO) ..... | = ca. | 229 a | ≅ | 49 % | Fläche für Landwirtschaft ..... | = ca. | 92 a | ≅ | 20 % |  |
| Gesamtfläche .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | = ca.              | 469 a | ≅     | 100 % |       |                                  |       |      |   |      |                          |       |      |   |      |                                 |       |       |   |      |                                 |       |      |   |      |  |
| öffentliche Verkehrsfläche .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | = ca.              | 57 a  | ≅     | 12 %  |       |                                  |       |      |   |      |                          |       |      |   |      |                                 |       |       |   |      |                                 |       |      |   |      |  |
| private Grünfläche .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | = ca.              | 91 a  | ≅     | 19 %  |       |                                  |       |      |   |      |                          |       |      |   |      |                                 |       |       |   |      |                                 |       |      |   |      |  |
| Nettobauland (MI, GE, SO) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | = ca.              | 229 a | ≅     | 49 %  |       |                                  |       |      |   |      |                          |       |      |   |      |                                 |       |       |   |      |                                 |       |      |   |      |  |
| Fläche für Landwirtschaft .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | = ca.              | 92 a  | ≅     | 20 %  |       |                                  |       |      |   |      |                          |       |      |   |      |                                 |       |       |   |      |                                 |       |      |   |      |  |

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Begründung

7 Kosten, Finanzierung

Für die Wasserversorgung und die Entwässerung des Plangebiets entstehen keine weiteren wesentlichen Kosten. Der Ausbau der Erschließungsstraße Flst. 849 reicht für die geplante Nutzung aus, ein eventueller ergänzender Ausbau wäre über Beiträge nach dem BauGB zu finanzieren. Die Straßen Flst. 736 und 758 sind Gemeindeverbindungsstraßen.

| Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf<br>Kreis Freudenstadt                                                                                                                                                                                   | Begründung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8 Maßnahmen zur Verwirklichung                                                                                                                                                                                                                        |            |
| 8.1 Wasserversorgung<br><br>Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Wasserversorgung betreibt die Gemeinde als Eigenbetrieb. Die Bauleistungen zur Einrichtung einer Hochzone sind vergeben. |            |
| 8.2 Entwässerung<br><br>Die Entwässerung des Gebiets ist durch den Anschluß an die mechanisch-biologische Kläranlage "Wittendorf" gewährleistet.<br><br>Die Bauleistungen für die neue Kläranlage mit Regenüberlaufbecken sind vergeben.              |            |
| 8.3 Stromversorgung<br><br>Die erforderliche Leistung zur elektrischen Stromversorgung des Gebiets wird durch die Energie-Versorgung-Schwaben gestellt.                                                                                               |            |
| 8.4 Verkehrserschließung<br><br>Die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind bestehend.                                                                                                                     |            |
| 8.5 Bodenordnung<br><br>Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.<br><br>Die Nutzung der Flst. 788 und 801 wird durch Verkauf von privaten Flächen an den Gewerbebetrieb ermöglicht.                      |            |

| Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf<br>Kreis Freudenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Begründung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9 Planungsrechtliche Festsetzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
| <p data-bbox="209 427 743 461">9.1 Art der baulichen Nutzung</p> <p data-bbox="336 495 1465 651">Das Sondergebiet soll die vorhandene Nutzung "Reiten" baurechtlich sichern und zugleich andere Nutzungen, die unter Umständen störender sein könnten, verhindern bzw. nur durch Bebauungsplan-Änderung ermöglichen. Die anschließende private Grünfläche "Pferdekoppel" ergänzt das eigentliche Sondergebiet.</p> <p data-bbox="336 685 1449 752">Ebenfalls baurechtlich gesichert werden soll das vorhandene Büro- und Lagergebäude im GE 1 und 2.</p> <p data-bbox="336 786 1469 909">Im GE 3 ist ein neuer Gewerbebetrieb vorgesehen, die Wohnungen für Betriebsinhaber sind im anschließenden MI 2 möglich; das MI 2 und die außerhalb des Bebauungsplanes liegende zu erhaltende Baumwiese auf Flst. 803 und 804 dienen als Übergang zum geplanten WA auf Flst. 807/808.</p><br><p data-bbox="209 1099 536 1133">9.2 Nebenanlagen</p> <p data-bbox="336 1167 1414 1514">Untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind z. B.: Geräteschuppen, Müllboxen, Einfriedigungen, Teppichklopfstangen, Swimmingpools, Gartenlauben, Kommentar Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 14 Rdn. 19 BauNVO, Mai 79). Ein Anlaß diese Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären besteht im allgemeinen nicht. Städtebaulich nicht gewünscht und deshalb nicht zulässig ist die Errichtung von Gebäuden (als Nebenanlage!) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Dadurch soll erreicht werden, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen erhalten bleiben und den Charakter einer Fremdenverkehrsgemeinde unterstützen.</p> <p data-bbox="336 1547 1406 1682">Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser und sind z. B.: Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen.</p> <p data-bbox="336 1715 1414 1872">Soweit es bei der Bebauungsplanbearbeitung möglich war Standorte für diese Anlagen festzulegen, wurde dies vorgenommen. Um den Bedürfnissen der Ver- und Entsorgungsträger Rechnung zu tragen, können Nebenanlagen als Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB zugelassen werden.</p> |            |

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Begründung

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse sind dem einzelnen Baugrundstück angepaßt. § 17 Abs. 1 BauNVO ist eingehalten.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein städtebaulich noch vertretbares Maß und den Bestand zu beschränken sind First- oder Traufhöhen jeweils als Höchstgrenze festgelegt.

9.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise und dadurch des seitlichen Abstandes zur Grundstücksgrenze dient unter anderem dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem ruhenden Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

Im Gebiet sind die Gebäude grundsätzlich in der offenen Bauweise gewünscht. Damit den bestehenden Gebäuden Rechnung getragen wird, wurde hier die abweichende Bauweise im Sinne der offenen gewählt, jedoch mit einer Gebäudelänge von über 50 m; die Beschränkung der Gebäudelänge bezieht sich auf das gesamte Gebäude und nicht nur auf Teile des Gebäudes, die sich auf verschiedenen Flst. befinden.

9.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB erhalten soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die ähnlich der "Stellung der baulichen Anlagen", der "Bauweise" oder der "Höhe der baulichen Anlagen" gesunde Wohnverhältnisse sichern. Die Abstandsflächen nach der LBO sind einzuhalten, soweit durch Baugrenzen nicht größere Abstände gefordert sind.

| Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf<br>Kreis Freudenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Begründung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9 Planungsrechtliche Festsetzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
| <p>9.6 Stellung der baulichen Anlagen</p> <p>Die Festsetzung der "Stellung der baulichen Anlagen" im Bebauungsplan soll eine städtebaulich-planerische Gestaltung sichern und zugleich die Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden gewährleisten.</p> <p>Die Definition der "Stellung der baulichen Anlagen" als Hauptfirst-richtung drückt aus, daß andere untergeordnete Firstrichtungen zulässig sind. Die Hauptfirstrichtung ist die überwiegende Firstrichtung; Gebäude mit einer Hauptfirstrichtung und einer anderen Firstrichtung, zum Beispiel bei einem Winkelanbau sind damit möglich. Bei einem Flachdach wird die "Hauptfirstrichtung" der Hauptgebäude-richtung gleichgestellt.</p> |            |
| <p>9.7 Flächen für Garagen</p> <p>Grundsätzlich können Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, soweit eine Zufahrt möglich ist, errichtet werden, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als Ausnahme.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
| <p>9.8 Öffentliche Verkehrsflächen</p> <p>Die eventuelle Aufteilung der Erschließungsstraßen ist im Bebauungsplan nicht festgelegt. Eine Aufteilung in z.B. Fahrbahn, Gehweg, Schrammbord kann von der Gemeinde noch gewählt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |
| <p>9.9 Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche</p> <p>Der Anschluß des GE 2 und der Grünfläche "Pferdekoppel" an die süd-östlich angrenzenden Verkehrsflächen (zur freien Landschaft hin) ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |

| Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf<br>Kreis Freudenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Begründung |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9 Planungsrechtliche Festsetzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
| <p data-bbox="209 432 496 465">9.10 Grünfläche</p> <p data-bbox="336 499 1445 566">Die private Grünfläche "Pferdekoppel" soll die üblichen Einrichtungen zur Ausübung des Reitsports im Freien zulassen.</p> <p data-bbox="336 600 1425 696">Auf die Ausarbeitung eines gesonderten Grünordnungsplanes wurde verzichtet, ökologische Belange sind, soweit baurechtlich möglich, im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p data-bbox="336 723 1394 790">Im Plangebiet sind keine Spielflächen ausgewiesen. Unmittelbar auf dem angrenzenden Flst. 829 befindet sich ein Kinderspielplatz.</p><br><p data-bbox="209 981 799 1014">9.11 Fläche für die Landwirtschaft</p> <p data-bbox="336 1048 1458 1115">Die für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen sollen aus städtebaulichen Gründen erhalten und baurechtlich gesichert werden.</p><br><p data-bbox="209 1305 1106 1339">9.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p data-bbox="336 1373 1398 1440">Als Sichtschutz und zur städtebaulichen Einbindung der Bebauung im MI 2, GE 3 und GE 4 dient die Pflanzfläche.</p><br><p data-bbox="209 1630 799 1664">9.13 Höhenlage der Verkehrsflächen</p> <p data-bbox="336 1697 1425 1821">Die Verkehrsflächen sind überwiegend ausgebaut; an der Höhenlage ergeben sich keine Veränderungen; für die noch nicht ausgebauten Teile muß bei der Ausbauplanung auf die vorhandene Nutzung Rücksicht genommen werden.</p> |            |

| Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf<br>Kreis Freudenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Begründung |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| <p>10.1 Äußere Gestaltung, Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung</p> <p>Um den Anforderungen der gewerblichen Nutzungen mit den damit erforderlichen größeren Baukörpern gerecht zu werden, sind Satteldächer bis zu einer Neigung von 20° oder Flachdächer möglich.</p> <p>Im MI 1 als Verbindung zum Ortsrand ist die Dachneigung mit 45° bis 55° gewählt. Die städtebaulich am stärksten in Erscheinung tretende Bebauung im MI 1 soll möglichst nieder sein, deshalb erscheint für die Wohnnutzung eine Dachneigung von 35° bis 40° als angebracht.</p> <p>10.2 Antennen, Niederspannungsfreileitungen</p> <p>Aus gestalterischen Gründen, insbesondere im Interesse des Ortsbildes sind Niederspannungsfreileitungen und mehr als eine Außenantenne pro Gebäude nicht zulässig.</p> <p>Niederspannungsfreileitungen können unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.</p> <p>10.3 Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Die Höhenlage des Plangebiets und die damit verbundene gute Sicht von der umgebenden Landschaft verlangt aus städtebaulichen Gründen eine Vermeidung von weithin sichtbaren, störenden Werbeanlagen sowie Geländeänderungen.</p> |            |

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Begründung

11 Nachrichtliche Übernahme

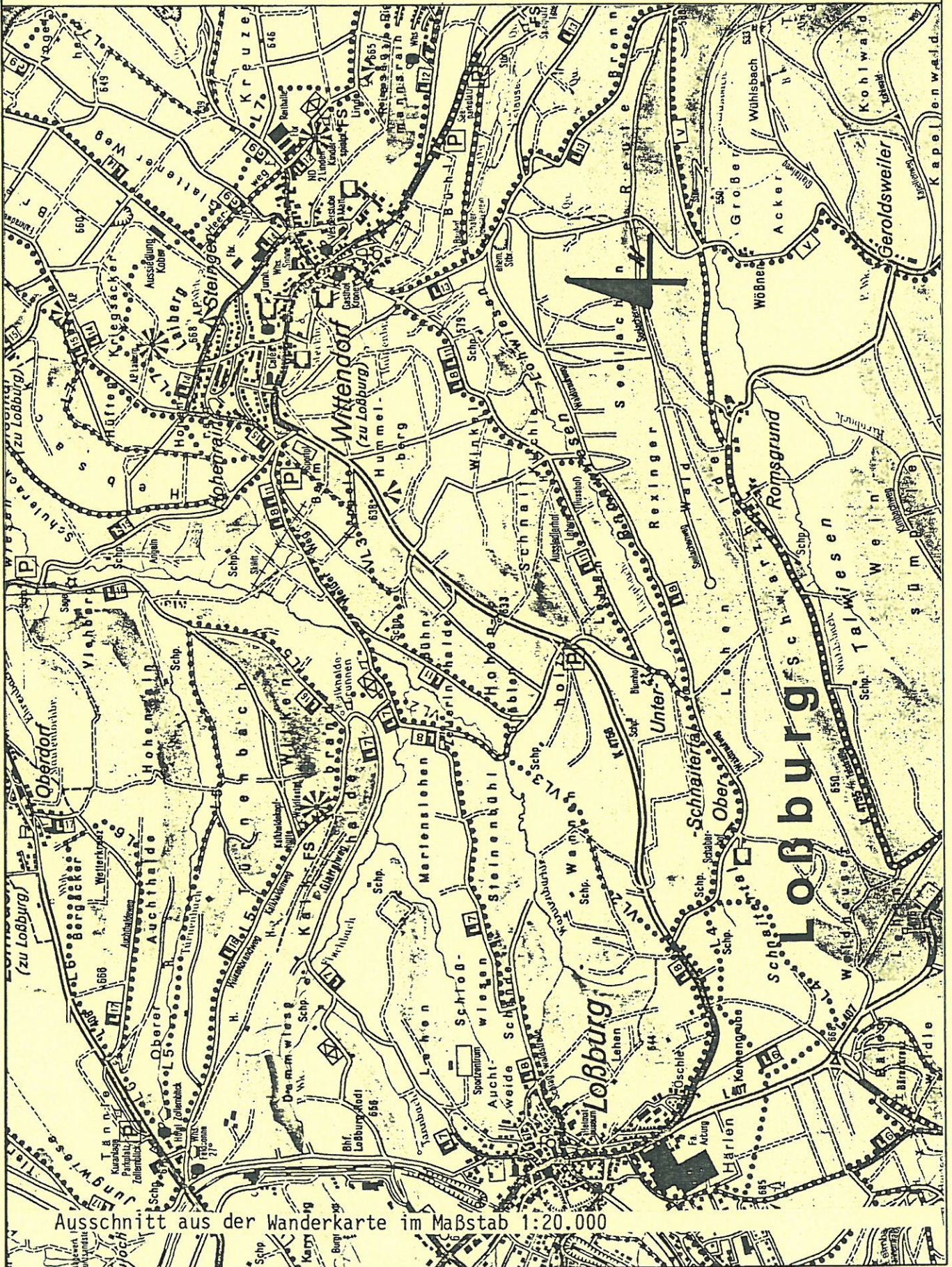
11.1 Naturdenkmal (vgl. 4.3)

Auf dem Flst. 829 außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Linde als Naturdenkmal, das im Bebauungsplan zur Information aufgenommen ist.

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Begründung

12.1 Wanderkarte als Übersichtsplan

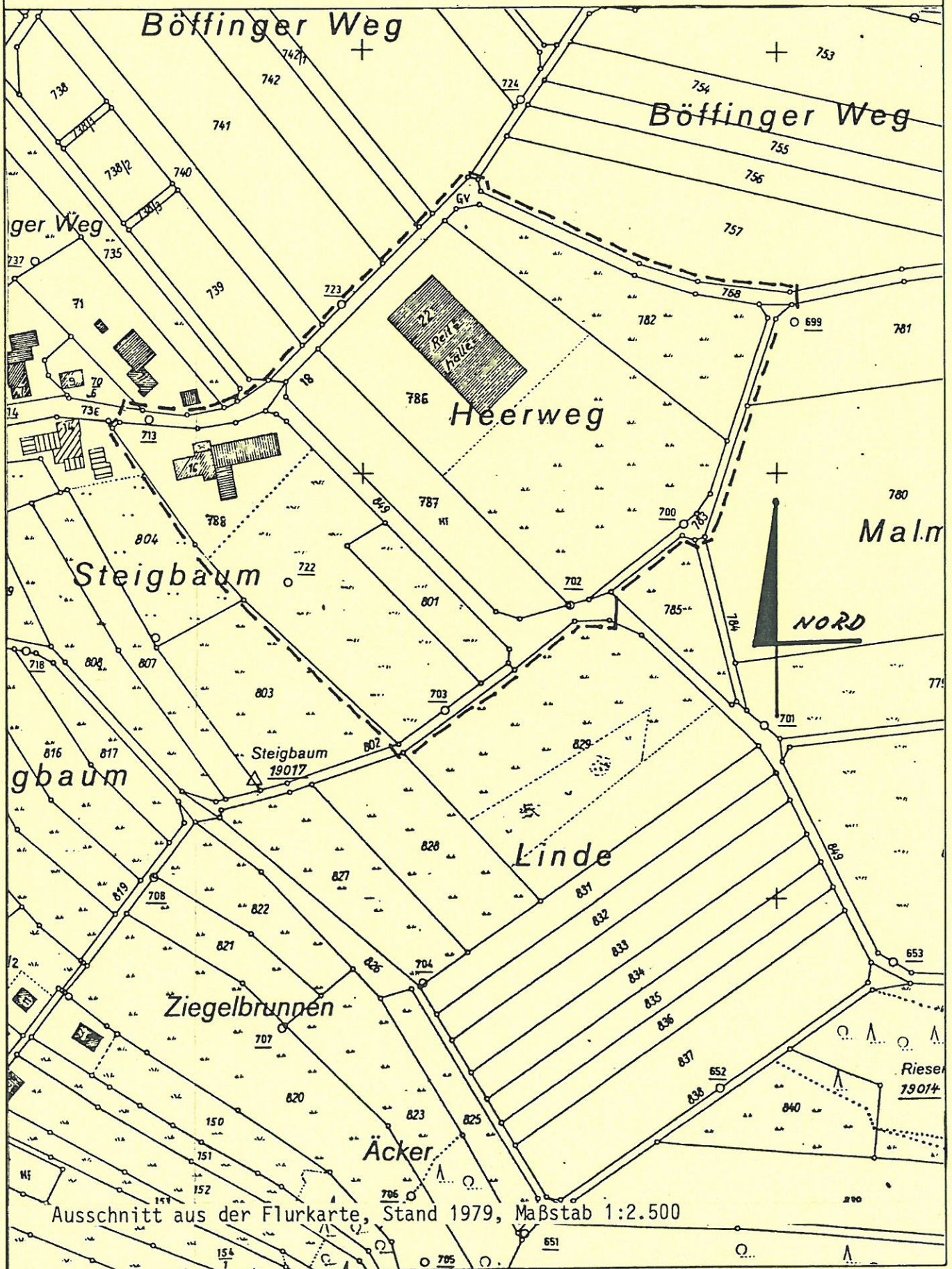


Ausschnitt aus der Wanderkarte im Maßstab 1:20.000

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Begründung

12.2 Flurkarte mit Eintragung des Plangebiets



Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

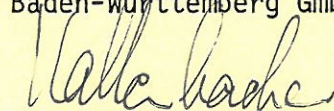
Begründung

Fertigungs- und Aufstellungsvermerk

Gefertigt:

Stuttgart, den 10. Juni 1987  
I-St/sch

Kommunalentwicklung  
Baden-Württemberg GmbH



Prof. Kaltenbacher



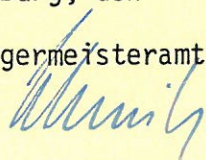
Stöckle

Aufgestellt:

Loßburg, den

7. Juli 1987

Bürgermeisteramt



Schmid, Bürgermeister







Fertigung 2

G e m e i n d e

Gemeinde Loßburg  
Gemarkung Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Bebauungsplan "Heerweg"

Textteil

Gepüft!

22. Jan. 1988

Freudenstadt, den .....  
Landratsamt

# Inhaltsübersicht

|                                                       | Blatt |
|-------------------------------------------------------|-------|
| Inhaltsverzeichnis .....                              | 2     |
| Bearbeitung durch die KE .....                        | 3     |
| 0      Rechtsgrundlagen .....                         | 4     |
| 1      Planungsrechtliche Festsetzungen .....         | 5     |
| 2      Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....      | 10    |
| 3      Nachrichtliche Übernahme .....                 | 12    |
| 4      Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ..... | 13    |
| 5      Hinweise .....                                 | 14    |
| Aufstellungs- und Fertigungsvermerk .....             | 15    |

\*

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Textteil

Inhaltsverzeichnis

|                                                                      | Blatt |
|----------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Planungsrechtliche Festsetzungen                                   |       |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung .....                                  | 5     |
| 1.1.1 Baugebiete .....                                               | 5     |
| 1.1.2 Nebenanlagen .....                                             | 5     |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                  | 5     |
| 1.2.1 Vollgeschoß, Geschoß- und Grundflächenzahl .....               | 5     |
| 1.2.2 Höchstzahl der Vollgeschosse .....                             | 5     |
| 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen .....                                   | 6     |
| 1.3 Bauweise .....                                                   | 6     |
| 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....                              | 7     |
| 1.5 Stellung der baulichen Anlagen .....                             | 7     |
| 1.6 Flächen für Garagen .....                                        | 7     |
| 1.7 Verkehrsflächen .....                                            | 8     |
| 1.8 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen .....                | 8     |
| 1.9 Führung von Versorgungsleitungen .....                           | 8     |
| 1.10 Private Grünflächen .....                                       | 9     |
| 1.11 Flächen für die Landwirtschaft .....                            | 9     |
| 1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....          | 9     |
| 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                                |       |
| 2.1 Äußere Gestaltung .....                                          | 10    |
| 2.2 Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung .....                      | 10    |
| 2.3 Werbeanlagen .....                                               | 10    |
| 2.4 Außenantennen .....                                              | 11    |
| 2.5 Niederspannungsfreileitungen .....                               | 11    |
| 2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ..... | 11    |
| 2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen .....                             | 11    |
| 3 Nachrichtliche Übernahme                                           |       |
| 3.1 Naturdenkmale .....                                              | 12    |
| 4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches                           |       |
| 4.1 Geltungsbereich .....                                            | 13    |
| 5 Hinweise                                                           |       |
| 5.1 Katasterplan .....                                               | 14    |
| 5.2 Bestandsvergleich .....                                          | 14    |

\*

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Textteil

Bearbeitung durch die KE

Bearbeitung des Bebauungsplanes im Sinne  
des Baugesetzbuches (BauGB) durch die  
Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH :

zuständiger Geschäftsführer : Prof. Wolfram Kaltenbacher

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

Mitarbeiter : Erich Mamber  
Carola Schleidt

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Textteil

0      Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665);
- die Landesbauordnung (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBI. S. 770, ber. GBI. 1984 S. 519), zuletzt geändert am 01.04.1985 (GBI. S. 51).

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Textteil

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

1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan sind ausgewiesen:

- MI (§ 6 BauNVO)
- GE (§ 8 BauNVO)
- SO (§ 11 BauNVO) Reithalle und Reitanlagen im Freien

Im MI und GE sind Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO bzw. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Nebenanlagen

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Vollgeschoß, Geschoß- und Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.2.2 Höchstzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO).

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

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im MI2 auf 4,0 m begrenzt. Jeweils gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut und der Hauswand sowie dem zukünftigen Gelände (sog. Traufhöhe, § 16 Abs. 3 BauNVO).

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im GE1 auf 8,5 m, im GE2 auf 7,0 m, im GE3 auf 7,0 m, im SO1 auf 7,5 m und im SO2 auf 5,0 m begrenzt. Jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Dachoberkante (First z.B. bei Satteldach bzw. Traufe z.B. bei Flachdach, § 16 Abs. 3 BauNVO).

1.3 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan ist ausgewiesen:

- offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO;

- abweichende Bauweise

a1 als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) jedoch mit einer Gebäudelänge von über 50 m bis maximal 125 m nach § 22 Abs. 4 BauNVO;

a2 wie a1 jedoch bis maximal 80 m.

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Textteil

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

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt  
(§ 23 Abs. 1 BauNVO).

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die dargestellten Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäuderichtungen  
sind zwingend einzuhalten.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur als  
Ausnahme zulässig.

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

1.7 Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach ihrer Zweckbestimmung in Erschließungsstraßen (Fahrverkehr und Fußgänger) und Feldwege (landwirtschaftlicher Verkehr) dargestellt und jeweils nicht unterteilt.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

1.9 Führung von Versorgungsleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Textteil

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

1.10 Private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.11 Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

Bauliche Anlagen sind in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander so zu gestalten, daß sie nicht verunstaltet wirken (§ 13 LBO).

Reflektierende Materialien, ausgenommen Sonnenkollektoren, sind nicht zulässig.

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

Die Dächer sind als Sattel- oder Flachdächer mit einer Dachneigung wie im Lageplan eingetragen zulässig. Als Material der Dachdeckung sind im MI2 nur Ziegel in Rot- und Brauntönen zu verwenden.

Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zulässig.

2.3 Werbeanlagen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- auf Gebäuden,
- mit wechselndem und bewegtem Licht,
- in grellen Farben,
- größer als 5,0 x 1,2 m.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.4 Außenantennen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig  
(z. B. Doppelhaus = zwei Gebäude).

2.5 Niederspannungsfreileitungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen ab 0,5 m gegenüber der gewachsenen  
bzw. bestehenden Geländeoberfläche bedürfen entgegen § 52 Abs. 1  
Nr. 17 LBO der Baugenehmigung.

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Textteil

3 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Naturdenkmale

Außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches auf Flst. 829 befindet sich eine Linde als Naturdenkmal.

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Textteil

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

4.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt.

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

Textteil

5 Hinweise

5.1 Katasterplan

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster wurde vom Staatl. Vermessungsamt Freudenstadt hergestellt (Stand 1986).

5.2 Bestandsvergleich

Der letzte Ortsvergleich wurde von der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH im Juni 1987 vorgenommen.

Bebauungsplan "Heerweg" in Loßburg-Wittendorf  
Kreis Freudenstadt

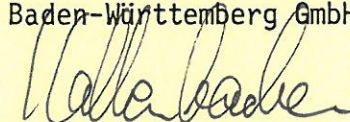
Textteil

Aufstellungs- und Fertigungsvermerk

Gefertigt:

Stuttgart, den 10. Juni 1987  
I-St/sch

Kommunalentwicklung  
Baden-Württemberg GmbH



Prof. Kaltenbacher



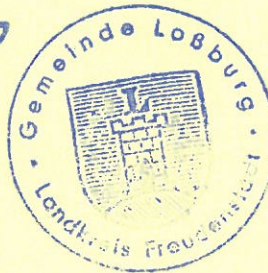
Stöckle

Aufgestellt:

Loßburg, den 7. Juli 1987  
Bürgermeisteramt



Schmid, Bürgermeister



Geprüft!

Freudenstadt, den 22. Jan. 1988  
Landratsamt



