



Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan
“Kalkofen II, 3.Änderung“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
Gemeinde Loßburg, Ortsteil Wittendorf
in der Fassung vom 03.03.2015
dem Satzungsbeschluss der Gemeindeverwaltung vom **03.03.2015**
zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Loßburg, den
(Ort, Datum)

04. März 2015

Christoph Enderle, Bürgermeister





Gemeinde Loßburg
Ortsteil Wittendorf
Landkreis Freudenstadt

SATZUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplans
"Kalkofen II, 3.Änderung"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

und

SATZUNG

über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Kalkofen II, 3.Änderung"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzungstext Bebauungsplan:

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), , zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am **03.03.2015** den Bebauungsplan " Kalkofen II, 3.Änderung", als Satzung beschlossen.

SATZUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplans

"Kalkofen II, 3.Änderung"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Loßburg
Ortsteil Wittendorf

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Ingenieurteams Oberer Neckar vom 03.03.2015 maßgebend.

§ 2

Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan (gefertigt vom Ingenieurteams Oberer Neckar, Sulz a. N.) besteht aus:

- | | | |
|---|-----|------------|
| • dem Bebauungsplan Planzeichnung M 1:500 (Anlage 1) | vom | 03.03.2015 |
| • den Textlichen Festsetzungen des Textteils (Anlage 2) | vom | 03.03.2015 |

Beigefügt ist

- | | | |
|-----------------------------|-----|------------|
| • die Begründung (Anlage 3) | vom | 03.03.2015 |
|-----------------------------|-----|------------|

§ 3

Inkrafttreten

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



Satzungstext örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010, i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Loßburg am **03.03.2015** in öffentlicher Sitzung folgende Satzung:

SATZUNG

über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
“Kalkofen II, 3. Änderung“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
Gemeinde Loßburg
Ortsteil Wittendorf

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Ingenieurteams Oberer Neckar vom 03.03.2015 maßgebend.
Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus:

- den Örtlichen Bauvorschriften des Textteils (Anlage 2) vom 03.03.2015

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung kann bei der Gemeinde Loßburg, im Rathaus im Rathaus, Hauptstraße 50, 72290 Loßburg, Zi.17 (Bauamt), während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann ist hierzu befugt und kann auch über seinen Inhalt Auskunft erlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs.4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs.2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Loßburg geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Des weiteren ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften nach § 4 Abs.4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden ist. Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Loßburg geltend zu machen.



Ausgefertigt:

Loßburg, den 04.03.2015


(Christoph Enderle)
Bürgermeister



Die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurde am 04. SEP. 2015
öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Kalkofen II, 3.Änderung" ist somit seit dem 04. SEP. 2015 rechtsverbindlich.

Loßburg, den 05. SEP. 2015




(Christoph Enderle)
Bürgermeister



Ortsteil Wittendorf
Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan “Kalkofen II, 3.Änderung“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



INHALT

Anlage 1:	BBP – Planzeichnung-	M 1: 500
Anlage 2:	Textteil	• Planungsrechtliche Festsetzungen • Örtliche Bauvorschriften • Hinweise
Anlage 3:	Begründung	
Anlage 4:	Stellungnahmen gem §3(2) und §4(2) BauGB – Abwägungs- und Beschlussvorlage	



Gemeinde Loßburg
Ortsteil Wittendorf

Bebauungsplan “Kalkofen II, 3.Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
HINWEISE



INHALT

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Nebenanlagen	5
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1.	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	5
2.2.	Zahl der Vollgeschosse	5
2.3.	Gebäudehöhen.....	5
2.4	Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)	5
3.	Bauweise	6
4.	Überbaubare Grundstücksfläche	6
5.	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	6
6.	Flächen für Stellplätze und Garagen	6
7.	Gebäude für freie Berufe	6
8.	Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen.....	6
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft.....	7
II.	Örtliche Bauvorschriften	8
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	8
1.1	Dachform und Dachneigung	8
1.2	Dacheindeckung	8
2.	Außenwandgestaltung von Gebäuden	10
3.	Gestaltung befestigter Flächen.....	10
4.	Stellplatzverpflichtung.....	10
5.	Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke	10
III.	Hinweise	11
1.	Bodenschutz.....	11
2.	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.....	11
3.	Denkmalschutz	11
4.	Geruchsimmissionen	11



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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 für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der aktuell gültigen Fassung.



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

MI – Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlage für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind:

gem. §1 Abs.5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

nicht zulässig sind

gem. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

nicht zulässig sind:

- Hundezwinger
- Gewächshäuser, Holzlager und Gerätehäuser insgesamt über 40 m³ umbauten Raum. Die Anzahl ist begrenzt auf nicht mehr als zwei.
- Holzschutzzäune, die nicht in Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen und/oder höher als 2 m (über Terrassenboden) sind, bzw. eine Länge von 6 m überschreiten
- oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Funkamateure und kommerzielle Betreiber.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind in der Planzeichnung eingetragen.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

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

2.3. Gebäudehöhen

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) ist wie folgt festgesetzt:

- für Gebäude mit einer Dachneigung von 0° - 16° GH_{max} = 7,50 m über EFH
- für Gebäude mit einer Dachneigung von 17° - 30° GH_{max} = 8,00 m über EFH
- für Gebäude mit einer Dachneigung > 30° GH_{max} = 8,50 m über EFH

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

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

2.4 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) ist durch Eintragung im Lageplan in müNN festgesetzt.



Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Endgültig festgelegt wird die EFH im Baugenehmigungsverfahren.

Bei versetzten Geschossen ist die festgesetzte EFH auf die der erschließenden Verkehrsfläche zugewandte Ebene anzuwenden.

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

Gemäß Planeinschrieb.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ungeachtet dessen sind die Abstände nach LBO einzuhalten.

5. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird pro Gebäude auf max. **drei** festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs.6 BauNVO i.V. mit § 74 LBO)

Darüber hinaus sind im Plangebiet Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 3,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.

Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

7. Räume und Gebäude für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind im Mischgebiet (MI) Gebäude zulässig.

8. Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf dem privaten Baugrundstück sind zwei einheimischer Laubbäume (Anhang Pflanzenliste 1) zu pflanzen.

• **PFF 1** **privat -** **Anlage von Streuobstflächen**

Auf mit PFF1 gekennzeichneten Fläche sind 8 heimische Obsthochstämme (Anhang Pflanzliste 3) zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und ggf. nach zu pflanzen.



An den Bäumen ist je ein Fledermaus- oder Vogelnistkasten anzubringen, um Brutmöglichkeiten zu schaffen.

Ziel:

Schaffung von Ersatz- und neuem Lebensraum für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel

Hinweise:

- Heimische standortgerechte Hochstämme der Pflanzenliste 3
- Pflanzqualität Mindeststammumfang : StU 12/14, 2x verpflanzt mit Ballen, möglichst Gebietsheimisch
- Fledermauskästen möglichst in Form von Universalhöhlen, ansonsten ist eine Mischung unterschiedlicher Klein- und Großraumhöhlen zu wählen.
- Vogelnistkästen für Höhlenbrüter und Kleinvögel mit Fluglochgrößen 26mm und 32mm Durchmesser.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 10 Abs. 1 LBO)

Schonender Umgang mit Grund und Boden

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

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser auf diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

nicht zulässig sind:

- Tonnendächer

weitere Festsetzungen:

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

1.2 Dacheindeckung

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

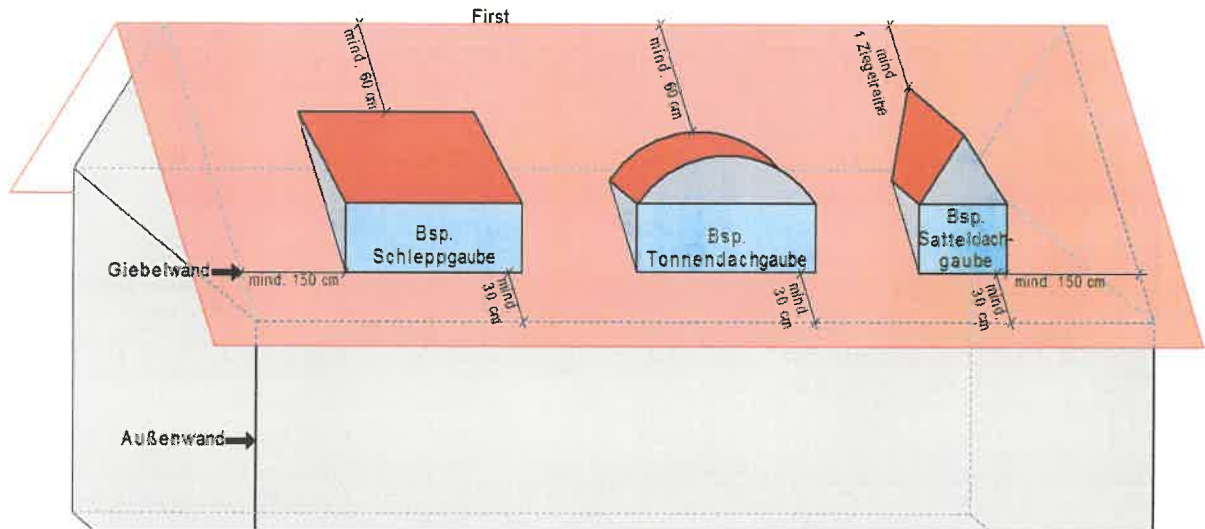
Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen unzulässig.
Metalldeckungsarten, wie Aluminium- bzw. Edelstahldächer sind auch unbeschichtet zulässig.

1.3 Dachaufbauten

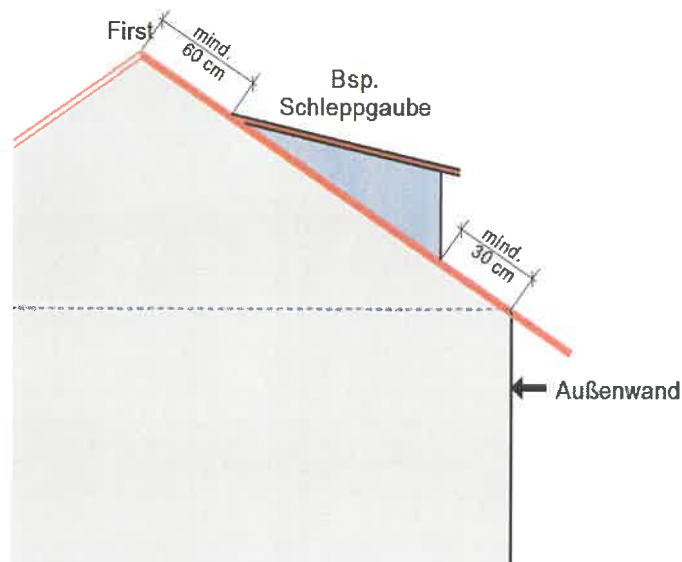
Dachaufbauten und –einschnitte sind **nur bei Sattel- und Walmdächern** mit einer Dachneigung von mehr als 32° zulässig.

Dabei gilt:

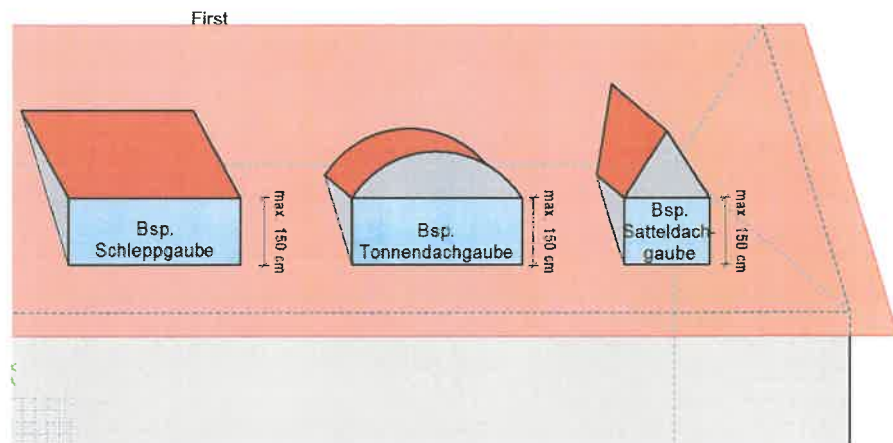
- Der Abstand der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 0,60m zum First, bei Satteldachgauben 1 Ziegelerie, und mindestens 1,50m zur Giebelwand betragen.



- Für Dachaufbauten (Dachgauben) muss der Abstand von AK Außenwand bis VK Gaube mind. 30 cm betragen.



- Die max. Höhe über Dachfläche (Ansichtshöhe im Traufbereich) ist bei allen Gauben auf max. 1,50 m begrenzt.



2. Außenwandgestaltung von Gebäuden (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

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

3. Gestaltung befestigter Flächen

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

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

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

- Einfamilienhaus 2 Stellplätze
- Für jede weitere Wohneinheit 1 Stellplatz

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

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

Müllbehälterstandorte:

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



III. Hinweise

1. Bodenschutz

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

2. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

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

3. Denkmalschutz

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

4. Geruchsimmissionen

Im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Nutzungen, wie Reiterhof, Legehennenbetrieb, usw. temporär mit Geruchsimmissionen zu rechnen.

**Anhang:
Pflanzenliste:****Pflanzenliste 1****Gebietsheimische Bäume II und III Ordnung, Mindestpflanzgröße 3xv mB, STU 14/16**

Botanischer Name	Deutscher Name	Ordnung
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	II (mittelkronig)
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	II
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	II
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	III (kleinkronig)
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	III
<i>Pyrus pyrausta</i>	Holzbirne	III
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	III
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	III

Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzenliste 3**Heimische Obsthochstämme**

Folgende robusten Obstsorten werden zur Pflanzung empfohlen (Auswahl aus der Liste des LRA Zollern-Albkreis):

	Sorte
Äpfel	Brettacher Jakob Fischer Krügers Dickstiel Rheinischer Bohnapfel Schöner aus Nordhausen Winterrambour
Birnen	Schweizer Wasserbirne Nägeles Birne Fäßlesbirne
Steinobst	Dt. Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge Unterländer Schwarze Knorpelkirsche
Wildsorten	Holzbirne (<i>Pyrus communis</i>) Speierling (<i>Malus pumila</i>)



Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Fachbereich Bauleitplanung
Dipl.-Ing. (FH) Sandra Graf

Aufstellungsbeschluss:
Loßburg, den 16.12.2014

(Christoph Enderle)
Bürgermeister



Ausgefertigt:
Loßburg, den 04.03.2015

(Christoph Enderle)
Bürgermeister





Ortsteil Wittendorf
Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan

“Kalkofen II, 3.Änderung“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung des Plangebietes	Seite 3
2. Anlass der Planaufstellung	Seite 4
3. Örtliche Gegebenheiten	Seite 4
4. Planinhalt der Bebauungsplanänderung	Seite 5
5. Umweltbericht und Artenschutz	Seite 7
6. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung	Seite 8



1. Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Wittendorf, Gemeinde Loßburg, westlich angrenzend an die „Oberdorfstraße, bzw. „Paul-Franz-Straße“.



Abb: Ausschnitt - google earth pro -.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Bandierung dargestellt und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.688 m²

Folgende Flurstücke auf der Gemarkung Wittendorf werden durch die Bebauungsplanänderung erfasst:

Flurstück Nr.	Fläche in m ²	davon im Geltungsbereich in m ²
537/2	2.737 m ²	1.688 m ²
Summe gesamter Geltungsbereich		1.688 m ²

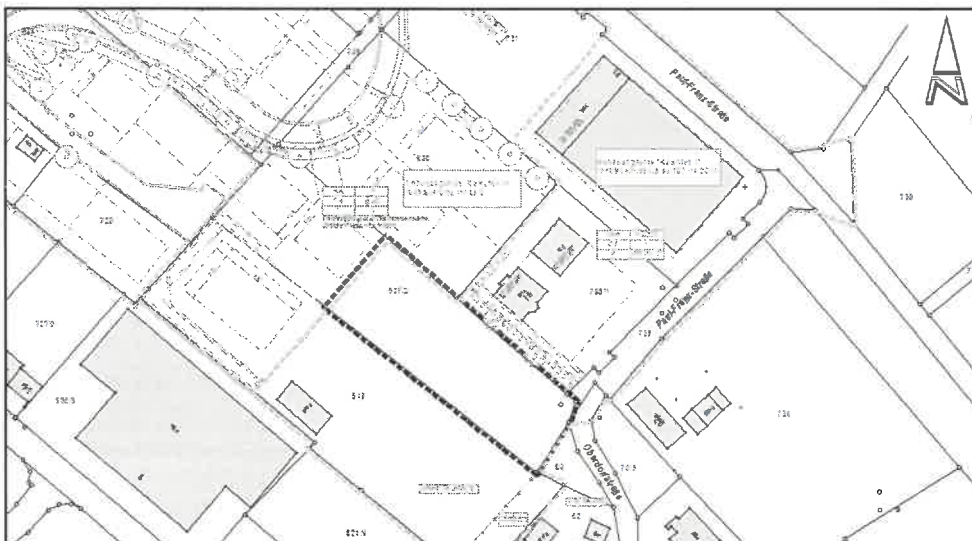


Abb: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

2. Anlass der Planaufstellung

Mit der vorliegenden 3.Änderung des Bebauungsplanes „Kalkofen II“ soll für ein noch nicht bebautes Grundstück im bereits beplanten Bereich am nördlichen Rand von Wittendorf das bestehende Baurecht (BBP Kalkofen II) geändert werden.

Ein Großteil des Bebauungsplanes Kalkofen II wird bereits durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Kalkofen III überplant.

Eine Einbeziehung des vorliegenden Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kalkofen III war durch die bereits bestehende Erschließung und festgesetzte Art der baulichen Nutzung (hier MI, Mischgebiet) nicht zwingend erforderlich.

Die Festsetzungen insbesondere die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des angrenzenden Gebietes Kalkofen III beschränken sich auf ein Mindestmaß an Vorschriften um dem Interesse von Bauwilligen zeitgenössischer Architektur Rechnung zu tragen und einen größeren städtebaulichen Rahmen für eine individuelle ausgerichtete Bebauung, einzuräumen.

Zwischenzeitlich wurde für den zu ändernden Bereich der Bauwunsch mit demselben Interesse an einem größeren städtebaulichen Rahmen geäußert.

Die Gemeinde Loßburg beabsichtigt deshalb mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung, die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für das unmittelbar an das Gebiet Kalkofen III angrenzende unbebaute Grundstück anzupassen.

Gleichzeitig wird die, durch das Bebauungsplanverfahren Kalkofen III festgesetzte CEF Maßnahme (CEF1) „Pflanzung von 8 Obsthochstämmen“ auf Teilstück des Flst. Nr. 537/2, als private Grünfläche mit Pflanzfestsetzung planungsrechtlich festgesetzt.

3. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet, angrenzend an die Paul-Franz-Straße ist ein Wiesengrundstück.

- Das Baugrundstück nördlich davon, Paul-Franz-Str. 16, ist bereits bebaut. Hier befindet sich ein Wohnhaus mit Maschinenunterstellhalle für Maschinen für die Landschaftspflege.
- Das Grundstück südlich angrenzend ist eine private Grünfläche, die nicht bebaut werden darf (festgesetzte Grünfläche).
- Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite in östlicher Richtung ist dörflich geprägt mit Wohn und Ökonomiegebäuden.
- Die angrenzenden Wiesenflächen in östlicher Richtung sind durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Kalkofen III mit Wohnbebauung überplant.

Das Plangebiet ist topographisch leicht nach Südwesten geneigt.



Abb: Blick auf das Plangebiet, Wiesengrundstück.



Abb: nördlich angrenzendes Wohnhaus mit Maschinenunterstellhalle



4. Planinhalt der Bebauungsplanänderung

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Anlehnend an den angrenzenden Bebauungsplan Kalkofen III werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften übernommen.
Dabei bleibt die Art der baulichen Nutzung, als MI (Mischgebiet) festgesetzte Fläche, unverändert.

Auch die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (max. II) werden nicht geändert.

Aufgrund großzügigeren Möglichkeiten bei der Dachformgestaltung (siehe Örtliche Bauvorschriften) sind differenziertere Festsetzungen bezüglich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen notwendig.
Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) wird wie folgt festgesetzt:

- für Gebäude mit einer Dachneigung von 0° - 16° GH_{max} = 7,50 m über EFH
- für Gebäude mit einer Dachneigung von 17° - 30° GH_{max} = 8,00 m über EFH
- für Gebäude mit einer Dachneigung > 30° GH_{max} = 8,50 m über EFH

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

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

Diese Festsetzungen ermöglichen eine großzügigere Gebäudekubatur ohne die Gesamtaussicht nördlich gelegener Angrenzer, im Verhältnis zu den bisherigen Festsetzungen, zu verschlechtern (siehe Schemaschnitte nächste Seite). In diesem Zusammenhang entfällt auch die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird das bisherige Baufenster vergrößert. Der Grenzabstand des Baufensters zum nördlichen Baugrundstück vergrößert sich um einen Meter.

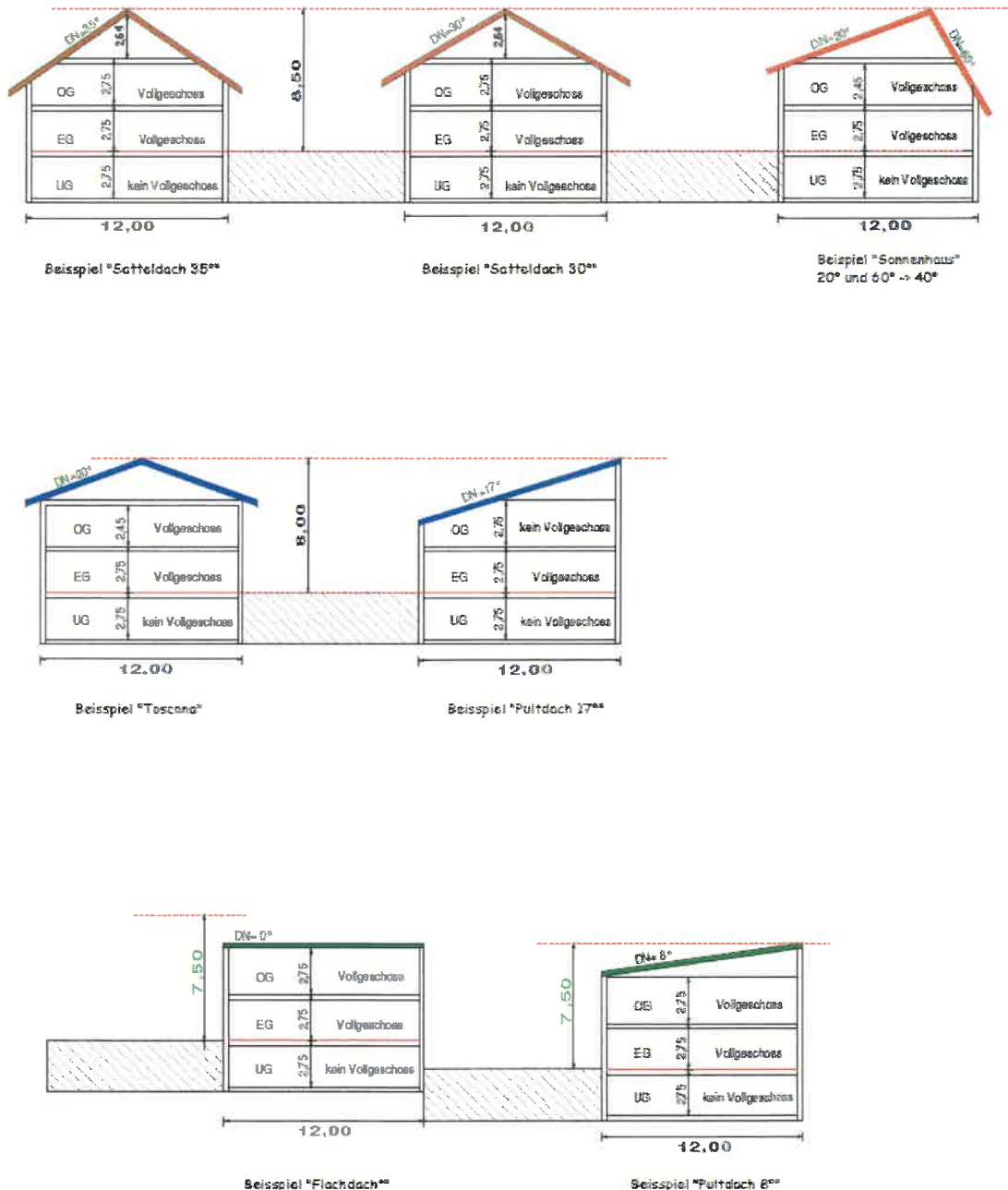
Flächen für Garagen werden nicht mehr festgesetzt. Hier gilt zukünftig, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 3,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.

Ausgelöst durch die Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Gebietes Kalkofen III sind Flachdachgaragen extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

SCHEMASCHNITTE:

EFH und max. zulässige Gebäudehöhen in Abhängigkeit der Dachneigung



4.2 Örtlichen Bauvorschriften:

Die gestalterischen Festsetzungen, angelehnt an die Festsetzungen des angrenzenden Gebietes Kalkofen III, beschränken sich auf ein Mindestmaß an Vorschriften um dem Interesse von Bauwilligen zeitgenössischer Architektur Rechnung zu tragen und einen größeren städtebaulichen Rahmen für eine individuelle ausgerichtete Bebauung, einzuräumen.



Dabei sind nahezu alle Dachformen, außer Tonnendach zulässig. Einzelheiten sind den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 2) zu entnehmen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hatte sich ausführlich im Zuge der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Kalkofen III mit den gestalterischen Vorschriften, auch in genereller Hinsicht, auseinandergesetzt. Die Anlehnung für das vorliegende Plangebiet an diese Entscheidung entspricht somit dem planerischen Willen der Gemeinde.

Auch die Umgebungsbebauung (siehe Ziffer 3, örtliche Gegebenheiten) ist städtebaulich nicht so stark geprägt, dass an der bisherigen zulässigen Dachform „Satteldach 33°- 38°“ festgehalten werden müsste.

Vielmehr tritt der gesamte Südwesthang städtebaulich in Erscheinung, so dass die Anlehnung an die gestalterischen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Kalkofen III als konsequente Fortführung des planerischen Willens der Gemeinde zu betrachten sind.

4.3 Erschließung

Verkehr:

Das Baugrundstück ist von der Paul-Franz-Straße her erschlossen.

Ver- und Entsorgung:

Die Entwässerung des Gebiets wird, wie am 02.02.2015 mit H. Jooß im LRA besprochen wie folgt geregelt werden. Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser (u.a. Dachflächen, Grünflächen, ect.) wird in einer flachen Mulde, die im westlichen Teil des Grundstücks anzulegen ist, versickert. Zum Schutz der unterhalb liegenden Grundstücke erhält die Mulde einen Notüberlauf, der nach Westen zur neu zu bebauenden Regenwasserkanalisation des Gebietes Kalkofen III führt. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem restlichen behandlungsbedürftigen Oberflächenwasser an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Paul Franz Straße angeschlossen.

Im Hinblick auf § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg wird in den örtlichen Bauvorschriften desweiteren festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf den privaten Grundstücksflächen und Privatwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kiesbelag, Rasenpflaster, Grasweg, etc.) zu gestalten sind.

Desweiteren sind Flachdachgaragen extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

5. Umweltbericht und Artenschutz

Da die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt werden muss, entfällt auch die Anwendung folgender Vorschriften:

- Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB, Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring) gem. § 4 c BauGB.

Durch die beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kalkofen II“ werden die Umwelt-Schutzgüter nicht beeinträchtigt, Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Im vorliegenden Fall werden die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kalkofen II festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wieder mit aufgenommen.

Artenschutz:

Durch die innerörtliche Lage, der baulichen Vorprägung des Gebietes und der Wiesennutzung der betroffenen Fläche, als struktur- und artenarme Fläche ist keine Betroffenheit des Artenschutzes erkennbar.

6. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung

6.1 Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Loßburg und deren Ortsteilen ist das Plangebiet als Mischfläche ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

6.2 bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kalkofen II, rechtskräftig seit 07.04.2000.

1. Änderung: Deckblatt zur 1.Änderung, rechtskräftig 21.07.2006.

2. Änderung: Der Bebauungsplan Kalkofen III, geänderter Entwurfsbeschluss vom 14.10.2014, überplant große Teile des Bebauungsplanes Kalkofen II.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Kalkofen II werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kalkofen II, 3.Änderung“ für den überschneidenden Bereich aufgehoben und ersetzt.

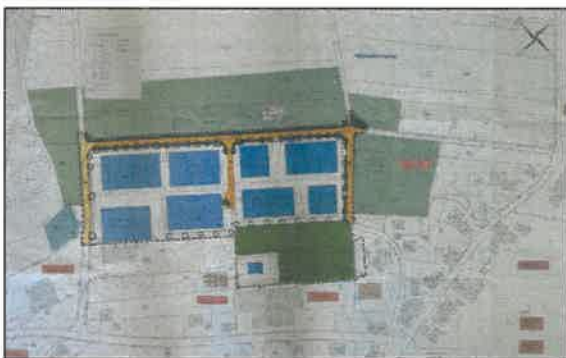


Abb.: rechtskräftiger Bebauungsplan Kalkofen II.

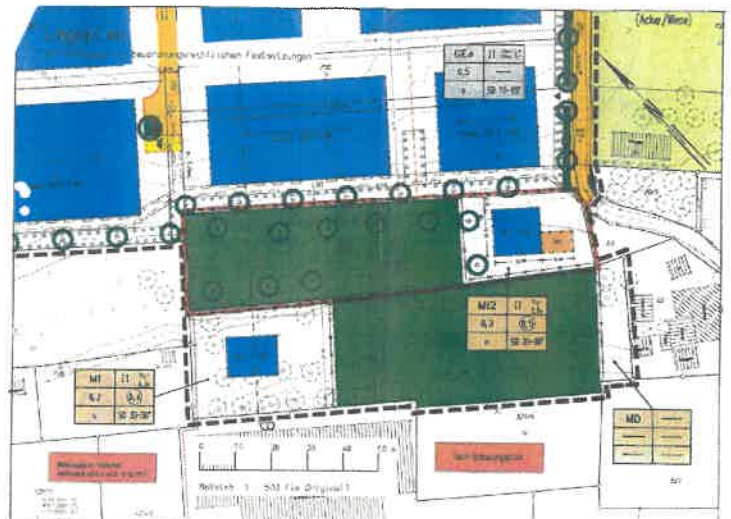


Abb.: rechtskräftiger Bebauungsplan Kalkofen II, Deckblatt zur 1.Änderung



Abb.: Bebauungsplan Kalkofen III



Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Fachbereich Bauleitplanung
Dipl.-Ing. (FH) Sandra Graf

Aufstellungsbeschluss:
Loßburg, den 16.12.2014

(Christoph Enderle)
Bürgermeister



Ausgefertigt:
Loßburg, den 04.03.2015

(Christoph Enderle)
Bürgermeister

