

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung
über den Bebauungsplan "Ortsmitte II"
in Wittendorf**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698) hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19. März 2002 den Bebauungsplan "Ortsmitte II" in Wittendorf als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 28.08.2001 / 14.02.2002 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Ortsmitte II" besteht aus:

1. Lageplan in der Fassung vom 28.08.2001 / 14.02.2002.
2. Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 31.08.2001 / 10.01.2002 / 06.03.2002.

Beigefügt ist die Begründung vom 09.09.2001 / 10.01.2002.

**§ 3
Inkrafttreten**

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

Loßburg, den 19. März 2002



Schreiber
Bürgermeister

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung
über örtliche Bauvorschriften für den Bereich "Ortsmitte II"
in Wittendorf**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698) hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19. März 2002 zum Bebauungsplan "Ortsmitte II" örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 28.08.2001 / 14.02.2002 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 31.08.2001 / 10.01.2002 / 06.03.2002.

**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 und 7 LBO, i.V.m. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch, BauGB).

Loßburg, den 19. März 2002



[Handwritten signature]
**Schreiber
Bürgermeister**

**Gemeinde Loßburg
Gemarkung Wittendorf
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften
„Ortsmitte II“**

**Textteil
(Stand ~~01.04.2001~~
06. März 2002**

**Projektleiter:
Dipl.-Ing. Frank Kössler, Vermessungsassessor**

**Mitarbeit:
Hedwig Riedmüller
Karla Münnich**

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1	Rechtsgrundlagen	3
1.1	BauGB	3
1.2	BauNVO	3
1.3	PlanzVO	3
1.4	LBO	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungsplan)	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.1.1	Baugebiete	4
2.1.2	Nebenanlagen	4
2.1.3	Ausnahmen	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.1	Vollgeschoss, Geschoss- , Grundflächenzahl	5
2.2.2	Höchstgrenze der Vollgeschosse	5
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen	5
2.3	Bauweise	5
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.4.1	Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.4.2	Ausnahmen	5
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	6
2.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	6
2.7	Verkehrsflächen	6
2.8	Anschluß von Flächen an Verkehrsflächen	6
2.9	Grünflächen	6
2.10	Leitungsrechte	7
2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
2.12	Flächen zur Erhaltung von Bäumen	7
2.13	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	7
2.14	Höhenlage der Verkehrsflächen	7
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	8
3.1	Äußere Gestaltung	8
3.2	Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung	8
3.3	Außenantennen	9
3.4	Niederspannungsfreileitungen	9
3.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	9
3.6	Gestaltung der Stellplätze	9
3.7	Ordnungswidrigkeiten	9
3.8	Stellplatzverpflichtung	9

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
4 Kennzeichnung von Flächen	10
4.1 Kennzeichnung von Flächen.....	10
5 Nachrichtliche Übernahme	11
5.1 Pflichten des Eigentümers	11
5.2 Naturdenkmale.....	11
6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	12
6.1 Geltungsbereiche	12
6.2 Bestehende Vorschriften.....	12
7 Begründung	13
7.1 Begründung	13
8 Bearbeitungshinweise.....	14
8.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	14
8.2 Geländehöhen	14
8.3 Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung	14
8.4 Straßenplanung.....	14
8.5 Bebauungsplan, Örtliche Bauvorschriften	14
9 Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk	15
9.1 Bearbeitet.....	15
9.2 Aufgestellt und ausgefertigt	15

1 Rechtsgrundlagen (Stand 19.03.2002)

1.1 BauGB

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).

1.2 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.3 PlanzVO

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1.4 LBO

Rechtliche Grundlage für diese Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760).

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden den Bebauungsplan nach § 9 BauGB mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

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

2.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind ausgewiesen:

- a) Allgemeine Wohngebiete (WA 1-5), § 4 BauNVO
- b) Dorfgebiete (MD 1-3), § 5 BauNVO
- c) Mischgebiet (MI 1), § 6 BauNVO.

2.1.2 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 bis 5 und im MI 1 nur als Ausnahme zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete z.B. mit Strom, Telefon und Kabelfernsehen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig und soweit derzeit bekannt als „Versorgungsfläche“ festgesetzt.

2.1.3 Ausnahmen

Im WA 1 bis 5 sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) allgemein zulässig.

Im MD 1 bis 3 sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6, 8 und 9 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

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

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

2.2.1 Vollgeschoss, Geschoss-, Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan.

2.2.2 Höchstgrenze der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) wird bei zwei Vollgeschossen wie folgt begrenzt:

- a) im WA 1 6,2 m.
- b) im WA 2 bis 5 sowie im MI 1 und MD 1 bis 3 bergseits 4,5 m und talseits 6,2 m.

Die Traufhöhen beziehen sich auf den Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie dem künftigen Gelände (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO).

Die Höhe des künftigen Geländes ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen (§10 LBO).

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:

- o: offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- E: offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzelhäuser.
- ED: offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser

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

2.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

2.4.2 Ausnahmen

Als Ausnahme können Überschreitungen einer Baugrenze bis zu 2,0 m und bis zu 2/3 der Gebäudelänge zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO und Abs. 2 Satz 3).

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

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellten Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur innerhalb der mit „Gar“ bezeichneten Flächen errichtet werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß 5,0 m betragen. Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB kann bei Garagen, die im WA 4, WA 5 und MD 2 zugelassen werden, dass die Abstände zur Straßenbegrenzungslinie auf 1,0 m reduziert werden. Garagen, deren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie weniger als 5,0 m beträgt, sind so zu errichten, daß die Garagentore beim Öffnen einen Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten.

Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt und gelten, soweit sie eingezeichnet sind, nur als Möglichkeit.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in:

- a) Fahrbahnen (Fahrverkehr)
- b) Gehwege (Fußgänger).

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrt) von Flächen an die Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Es sind eine private Grünfläche als Baumwiese / Hausgarten und eine private Grünfläche als Baumwiese / Pferdekoppel festgesetzt.

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

2.10 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Im MI 1 ist ein Leitungsrecht LR 1 für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zugunsten der Gemeinde ausgewiesen.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche (Wohnbaugrundstück) ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden darauf angerechnet.

Eine Empfehlung zur Art der Pflanzen für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen ist aus der Begründung zu entnehmen.

2.12 Flächen zur Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Verlust durch einen standortheimischen Laubbaum zu ersetzen.

2.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,7 m ab Oberkante der Verkehrsflächen vorgesehen.

Die im Lageplan dargestellten geplanten Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 konstruiert.

2.14 Höhenlage der Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan und in den Längsschnitten.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

3.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig, als Ausnahme kann Metall zugelassen werden.

3.2 Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Zulässig sind für **Wohngebäude** nur Satteldächer mit Betondachsteinen oder Tonziegeln. Flachdächer sind nicht zulässig. Die Dachneigung wird im WA 1 bis 3 und im MI 1 auf 33° bis 38°, im WA 4 und 5 sowie im MD 2 auf 42° bis 58° und im MD 1 auf 33° bis 38° bei Neubauten und 52° bis 58° für bestehende Gebäude festgelegt (siehe Einschrieb im Lageplan).

Dachaufbauten (Gauben) sind ab 35° Dachneigung zulässig; die Summe der Längen aller Dachgauben pro Dachseite darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss mindestens 0,7 m, zur Giebelwand mindestens 2,0 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen. Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf maximal 1,3 m nicht überschreiten.

Für **Garagen** sind Satteldächer mit Betondachsteinen oder Tonziegeln zulässig; andere Dachformen (auch Flachdächer) können nur als Ausnahme zugelassen werden. Die Dachneigungen sind von 25° bis 38° zulässig.

Das Dachdeckungsmaterial für **Wohngebäude** und **Garagen** ist nur in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.3 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Es ist maximal eine Dachantenne je Wohngebäude zulässig. Parabolantennen zum Empfang von Satellitensignalen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen und müssen farblich auf die Dachfläche oder die Hauswand abgestimmt sein, an der sie angebracht sind.

Weitere Außenantennen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch die Informationsfreiheit gewahrt wird.

3.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

3.6 Gestaltung der Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen; die Oberfläche muss wasserdurchlässig sein.

3.7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

3.8 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für jede Wohneinheit werden zwei Stellplätze verlangt. § 37 LBO gilt entsprechend.

4 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

4.1 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Keine Flächen.

5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

5.2 Naturdenkmale (§§ 24 und 58 NatSchG)

Durch die Verordnung des Landratsamts Freudenstadt zum Schutz von Naturdenkmalen vom 12.05.1993 ist die Sommerlinde (Naturdenkmal Nr. 41.1 der Naturdenkmalkartierung vom 22.04.1993) an der Loßburger Straße (K 4756) als zu unterhaltendes Naturdenkmal eingestuft.

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

6.1 Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

6.2 Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften werden keine bisher bestehenden Bebauungspläne oder Bauvorschriften geändert.

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an:

- a) Bebauungsplan „Hohenrain“, rechtsverbindlich seit 23.11.1973
- b) Bebauungsplan „Ob den Gärten“, rechtsverbindlich seit 11.12.1957
- c) Bebauungsplan „Ortsmitte“, rechtsverbindlich seit 29.06.1984.

7 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

7.1 Begründung

Zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften gehört die Begründung der Gemeinde Loßburg, bearbeitet durch die Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH.

8 Bearbeitungshinweise

8.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 wurde vom ÖbVI Fischer, Calw, hergestellt.

8.2 Geländehöhen

Im Lageplan sind Höhenlinien dargestellt, aufgenommen vom ÖbVI Fischer, Calw.

8.3 Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung

Der Vorentwurf Entwässerung und Wasserversorgung wird vom Ingenieurbüro Wössner, Sulz am Neckar erstellt.

8.4 Straßenplanung

Die Straßenplanung wurde von der Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Wössner, Sulz am Neckar erarbeitet.

8.5 Bebauungsplan, Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- b) Textteil mit Rechtsgrundlagen
- c) Längsschnitt

Die Begründung mit Anlagen und Anhang wird beigelegt.

9 Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk

9.1 Bearbeitet

Stuttgart, den 31.08.2001 / 10.01.2002 / 06.03.2002 / [REDACTED] 2
Köf/mün

Kommunalentwicklung LEG
Baden-Württemberg GmbH

ppa. Stöckle

i. A. Kössler

9.2 Aufgestellt und ausgefertigt

Loßburg, den **19. März 2002**
Bürgermeisteramt



Schreiber, Bürgermeister

**Gemeinde Loßburg
Gemarkung Wittendorf
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften
„Ortsmitte II“**

**Begründung
(Stand 10. Jan. 2002)
10. Jan. 2002**

Projektleiter:
Dipl.-Ing. Frank Kössler, Vermessungsassessor

Mitarbeit:
Hedwig Riedmüller
Karla Münnich

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1	Angaben zur Gemeinde.....	4
1.1	Lage im Raum.....	4
1.2	Verwaltungsgemeinschaft.....	4
1.3	Verkehrsanbindung für Loßburg	4
1.4	Gemeindefläche.....	4
1.5	Bevölkerungsentwicklung, Einwohner.....	5
1.6	Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr	5
1.7	Infrastruktur.....	5
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	7
2.1	Ziele und Zwecke	7
2.2	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.....	9
3	Überörtliche Planungen	11
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP).....	11
3.2	Regionalplan (Reg.Plan)	11
4	Örtliche Planungen.....	12
4.1	Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan	12
4.2	Vorhandene Bebauungspläne und Baulinienpläne.....	12
5	Angaben zum Plangebiet	13
5.1	Lage.....	13
5.2	Größe.....	13
5.3	Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund	13
5.4	Altlasten	14
6	Flächenbilanz, Baugrundstücke, Nutzungsdichten	15
6.1	Flächenbilanz.....	15
6.2	Anzahl der Wohnbaugrundstücke.....	15
6.3	Nutzungsdichten	16

Inhaltsverzeichnis

7	Kosten, Finanzierung	17
7.1	Kosten.....	17
7.2	Finanzierung	17
8	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
8.1	Wasserversorgung.....	18
8.2	Entwässerung	18
8.3	Gasversorgung	18
8.4	Fernsprechleitungen, Kabelfernsehen	18
8.5	Stromversorgung	18
8.6	Verkehrerschließung	19
8.7	Müllentsorgung	19
8.8	Bodenordnung	19
8.9	Pflanzgebot.....	19
8.10	Erschließungsbeitrag.....	19
9	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
9.1	Art der baulichen Nutzung	20
9.2	Nebenanlagen	20
9.3	Maß der baulichen Nutzung.....	20
9.4	Bauweise	22
9.5	Überbaubare Grundstücksflächen	22
9.6	Stellung der baulichen Anlagen	22
9.7	Flächen für Garagen und Stellplätze	23
9.8	Öffentliche Verkehrsflächen.....	24
9.9	Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen	24
9.10	Versorgungsflächen	24
9.11	Grünflächen	24
9.12	Leitungsrechte.....	24
9.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	25
9.14	Flächen zur Erhaltung von Bäumen	25
9.15	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	25
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	26
10.1	Äußere Gestaltung, Dachgestaltung	26
10.2	Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen	26
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze	27
11	Nachrichtliche Übernahme	28
11.1	Pflichten der Eigentümer.....	28
11.2	Naturdenkmal.....	28

Inhaltsverzeichnis

12	Grünordnerische Empfehlungen.....	29
12.1	Bestand.....	29
12.2	Pflanzenliste.....	29
13	Fertigungs- und Aufstellungsvermerk	31
13.1	Bearbeitung.....	31
13.2	Aufgestellt	31

Anlagen

- 1 Gemeinde- und Kreiskarte
- 2 Straßenbauamtskarte
- 3 Flächennutzungsplan
- 4 Flurkarte
- 5 Luftbild
- 6 Naturdenkmalkartierung (2 Auszüge)
- 7 Städtebaulicher Entwurf

Anhänge

- 1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

1 Angaben zur Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Loßburg gehört zum Landkreis Freudenstadt und besteht aus den Ortsteilen Lombach, Rodt, Schömberg, Sterneck, Vierundzwanzig Höfe und Wittendorf sowie dem Hauptort Loßburg (vgl. Anlagen 1 und 2). Der Kreis Freudenstadt bildet mit dem Enzkreis und dem Kreis Calw die Region „Nordschwarzwald“.

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 mit bedeutenden Gewerbe- und Industriebetrieben.

Der Ortsteil Wittendorf liegt ca. 4 km östlich des Hauptortes Loßburg. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Wittendorf.

1.2 Verwaltungsgemeinschaft

Zwischen den Gemeinden Loßburg und Betzweiler-Wälde besteht eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, erfüllende Gemeinde ist Loßburg (vgl. Anlagen 1 und 2).

1.3 Verkehrsanbindung für Loßburg

An Verkehrsanschlüssen sind aufzuführen:

- Bundesstraße 294 (B 294) Pforzheim – Freudenstadt – Freiburg
- Landesstraßen 406, 408 und 412 (L 406, L 408, L 412)
- Kreisstraßen 4756 und 4777 (K 4756, K 4777)
- Buslinien Freudenstadt – Dornhan – Oberndorf, Freiburg – Freudenstadt – Stuttgart und Freudenstadt – Alpirsbach – Hausach
- Bahnlinie Freudenstadt – Hausach mit Haltepunkt in Loßburg-Rodt.

Folgende Verkehrsanschlüsse verlaufen durch Wittendorf:

- Kreisstraße 4756 (K 4756)
- Buslinie Loßburg-Wittendorf.

1.4 Gemeindefläche

Die Gemeindefläche der Gemeinde Loßburg umfaßt ca. 6.900 ha, davon werden ca. 490 ha als bebaute Fläche (Siedlungsfläche) genutzt.

Die Fläche des Ortsteils Wittendorf beträgt ca. 939 ha, davon ca. 102 ha bebaute Fläche.

1 Angaben zur Gemeinde

1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner

Von 1981 bis 1989 stagnierte die Einwohnerzahl von Loßburg. In den Jahren 1989 und 1990 war ein Zuwachs von ca. 3 – 4% zu verzeichnen. Die Gesamtgemeinde Loßburg verzeichnete

– zum 31. Dezember 1990	6.072 Einwohner
– zum 31. Dezember 1994	6.089 Einwohner
– zum 31. Dezember 1995	6.440 Einwohner
– zum 31. Dezember 1997	6.633 Einwohner
– zum 31. Dezember 2000	6.762 Einwohner.

Zum 31. Dezember 2000 waren davon 1.073 Einwohner in Wittendorf ansässig (ca. 15% der Gesamtgemeinde).

1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr

Durch die Ausweisung und Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten in den letzten 40 Jahren hat die Gemeinde Arbeitsplätze geschaffen und wichtige Betriebe ansiedeln und halten können. Parallel dazu wurde der Fremdenverkehr gefördert und zu der heutigen Bedeutung geführt.

Loßburg ist als „Staatlich anerkannter Luftkurort“ eine Fremdenverkehrsgemeinde mit erheblichem Gewerbe- und Industriebestand. Den Gästen stehen mehrere Hotels und Pensionen, private Fremdenzimmer und „Ferien auf dem Bauernhof“ zur Auswahl.

1.7 Infrastruktur

An Infrastruktureinrichtungen sind im Hauptort z.B. vorhanden:

- Grundschule
- Hauptschule
- Realschule
- Hallenbad, Freibad, Sportplatz, Tennisanlage
- Jugendmusikschule, Kreisvolkshochschule
- Turn- und Festhalle
- Kindergärten
- je eine evangelische, katholische und neuapostolische Kirche
- Friedhöfe
- Kurgarten, Haus des Gastes („KinzigHaus“), Bürgerhaus
- Seniorenzentrum mit betreuten Altenwohnungen
- Räume für offene Jugendarbeit mit Freizeiteinrichtungen.

Die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur Deckung des Tagesbedarfs sind im Hauptort vorhanden.

1 Angaben zur Gemeinde

In Wittendorf befinden sich darüber hinaus z.B. folgende Infrastruktureinrichtungen:

- Grundschule Wittendorf-Lombach
- Kindergarten
- Turn- und Festhalle
- Je eine evangelische und neuapostolische Kirche
- Sportplatz.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Ziele und Zwecke

Um der Zielsetzung des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes sowie der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, steht die Gemeinde Loßburg vor der Aufgabe, weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Das Wohngebiet „Ortsmitte II“ wurde bereits in dem seit 1972 wirksamen Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen. Es schließt eine „Baulücke“ im Ortskern. Diese Freifläche wird bisher von angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben als Viehweide bzw. Pferdekoppel genutzt. Bereits seit längerem hat die Gemeindeverwaltung mit den Eigentümern, deren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, Gespräche geführt, mit dem Ziel durch Kaufverträge das Gebiet in ein bebaubares Gebiet zu verwandeln. Grundlage für die Gespräche mit den Eigentümern war der städtebauliche Entwurf (Anlage 7).

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat deshalb am 17.07.2001 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Eine Baulandumlegung wird nicht angeordnet, da die Neuaufteilung durch Vermessung und Veränderungsnachweis abgewickelt wird.

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet bzw. Misch- und Dorfgebiet soll im innerörtlichen Bereich Wohnbebauung ermöglicht werden, ohne dass bestehende landwirtschaftliche Betriebe eingeschränkt werden. Der Bebauungsplan sichert planungsrechtlich verbindlich die Nutzung für die Landwirtschaft (im Dorfgebiet), das Wohnen (im Wohngebiet) und das Gewerbe (im Mischgebiet).

Die Gemeinde Loßburg strebt ein wertvolles Wohngebiet mit hoher Wohnqualität unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten an. Dies bedarf insbesondere:

- a) Einer sparsamen Ausweisung von Verkehrsflächen (geringer Flächenverbrauch, Reduzierung versiegelter Flächen, Reduzierung der Kosten für die Erschließung),
- b) Einer funktionierenden Verkehrserschließung mit guter Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie einer Trassenführung die zur Verkehrsberuhigung durch den Straßen- und den Wegverlauf selbst führt (Verkehrsberuhigung),
- c) Einer für den ländlichen Raum effektiven Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch dem Ortsbild angepaßte Bauformen mit guter Besonnung, Belichtung und Belüftung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden),
- d) Einer Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude auf ein landschaftlich verträgliches Maß (Landschaftsbild),
- e) Begrünung und Bepflanzung bzw. Erhaltung der bestehenden Bepflanzung bei nicht überbauten Grundstücksflächen (Reduzierung der Eingriffe in die Natur), insbesondere durch
 - Ausweisung von zwei privaten Grünflächen angrenzend an die Römerstraße zur Erhaltung der Bepflanzung
 - Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze (z.B. durch Beton- oder Natursteinpflaster),

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Festsetzung erhaltenswerter Einzelbäume (Obstbäume) zur Erhaltung und gegebenenfalls Ersatzpflanzung,
- Anpflanzung standortheimischer Gehölze (vgl. Nr. 12.2),
- Festsetzung, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche (Wohnbaugrundstück) ein standortheimischer Baum zu pflanzen ist.

Die Festsetzungen ermöglichen, dass der vorhandene Obstbaumbestand an einzelnen Stellen erhalten bleibt. Auf den zukünftigen Baugrundstücken wird sich die Anzahl von Bäumen und Sträuchern gegenüber dem Zustand vor der Bodenordnung sogar erhöhen.

Damit diese Ziele in einem angemessenen Rahmen erreicht werden können, bedarf es Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und für den bauordnungsrechtlichen Teil nach der Landesbauordnung (LBO). Die Festsetzungen für diesen Bebauungsplan richten sich nach der Erforderlichkeit der konkreten planerischen Aufgabe.

Bei der Auswahl der Festsetzungen hat man sich insbesondere an den privaten und öffentlichen Belangen, den beabsichtigten planerischen Nutzungen und den topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten des Plangebietes orientiert. Außerdem hat man berücksichtigt, dass in vergleichbaren Gebieten ähnliche Festsetzungen anzutreffen sind. Als Grundlage hierfür wurden die Festsetzungen des Baugebietes „Steigbaum“ herangezogen, die sich in der Praxis bewährt haben.

Damit ein bedarfsgerechtes Wohngebiet entsteht, wurde als Vorstufe zum Bebauungsplan (Rechtsplan) ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde nicht durchgeführt, da im Vorfeld mit allen betroffenen Grundstückseigentümern gesprochen wurde.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die im Anhang 2 zur Begründung beigefügten Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB bzw. § 8a BNatSchG erarbeitet. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8a BNatSchG auszugleichen.

In der Stellungnahme wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- a) Verwendung ausschließlich von standortheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste
- b) Erhaltung und Ersatzpflanzung bei Verlust von Einzelbäumen
- c) Fassadenverkleidungen nur in Putz, Holz oder Stein
- d) Dachdeckung nur aus Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun
- e) Gärtnerische Anlage und Unterhaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, ausgenommen Flächen für Stellplätze
- f) Befestigung von Grundstücksflächen (z. B. Stellplätze) mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag

Soweit im Bebauungsplan die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden können, ist dies größtenteils erfolgt. Einzelne Vorschläge aus der Bewertung wurden im Rahmen der Abwägung im Gemeinderat nicht in die Textlichen bzw. Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

In der Gesamtgemeinde Loßburg wurden in den letzten 8 Jahren mehrere Obstbaumaktionen durchgeführt, an denen sich nicht nur die Gemeinde selbst, sondern auch die Bürger sehr stark beteiligt haben und bei denen insgesamt rd. 5.000 Obstbäume gepflanzt wurden. Parallel dazu hat die Gemeindegärtnerei, soweit sich dies grundstücksmäßig realisieren ließ, entlang von Straßen und Wegen regelmäßig Obst- und sonstige Laubbäume gepflanzt. Für diesen Zweck werden alljährlich im Haushaltsplan der Gemeinde entsprechende Mittel eingestellt.

Parallel dazu wurden in größerem Umfang auf der Gesamtmarkung Loßburg längere Strecken Bachrandbepflanzungen durchforstet und erneuert.

Im November 2001 wurde erneut eine vom Land bezuschusste Obstbaumaktion durchgeführt, bei der sich die Bürger in allen Ortschaften vorbildlich beteiligt haben. Außerdem hat die Gemeinde, ausschließlich finanziert mit Eigenmitteln, im gleichen Zeitraum entlang von Wegen und Straßen über 100 Obst- und sonstige Laubbäume gepflanzt.

Auch wenn ein Großteil dieser gepflanzten Bäume nicht dem Ökokonto gutgeschrieben werden kann, weil es sich zum einen um vom Land bezuschusste Aktionen gehandelt hat und weil zum anderen die Pflanzungen größtenteils auf privaten Grundstücken stattgefunden haben, wurde dadurch faktisch für den Landschafts- und Naturschutz sehr viel getan.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Es ist erklärter Wille des Gemeinderates und der Gemeindeverwaltung, sich bei ähnlichen Aktionen in der Zukunft wieder zu beteiligen und die Bürger mit einzubinden. Nach Ansicht der Gemeinde müssen diese Aktionen nicht nur bei Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für den Bebauungsplan „Ortsmitte II“, sondern auch bei anderen Bauleitplanungen berücksichtigt bzw. „gutgeschrieben“ werden.

Wie aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan entnommen werden kann und wie unter Nr. 2.1 a) bis e) dargestellt, sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs und zum Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe vorgesehen. Deshalb geht die Gemeinde davon aus, dass die Bilanz der Eingriffsreduzierung und der Ausgleichsmaßnahmen, unter Berücksichtigung der Obstbaumaktionen, die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt.

3 Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Nach dem LEP vom 12.12.1983 (Fassung 1983, GBl. S. 37) gehört bzw. liegt die Gesamtgemeinde Loßburg:

- in der Entwicklungsachse Gaggenau / Gernsbach – Freudenstadt – Alpirsbach – Wolfach – Hausach – Haslach (LEP 3.6.2)
- zum ländlichem Raum (LEP Anhang zu Plansatz 1.10.1)
- im Erholungsraum „Schwarzwald“ (LEP 3.6.4)
- zum Mittelbereich Freudenstadt (LEP Anhang zu Plansatz 1.5.21).

3.2 Regionalplan (Reg.Plan)

Nach dem Reg.Plan 2000 Nordschwarzwald, genehmigt am 08.10.1990 und seit 08.01.1991 verbindlich, gilt:

- Loßburg ist Kleinzentrum im ländlichen Raum im Mittelbereich Freudenstadt (Reg.Plan 2.1.6.7)
- bei der räumlichen Ausformung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes wird Loßburg als Siedlungsbereich genannt (Reg.Plan 2.3.1)
- als Naherholungsraum bzw. Naherholungsschwerpunkt ist das Glatt – Dornigau mit Teilen der Gemeinde Loßburg verstärkt zu entwickeln (Reg.Plan 3.2.4.3)
- aus Gründen der besseren Auslastung vorhandener Erholungsinfrastruktureinrichtungen, sind Teile der Gemeinde Loßburg als Räume für Ferienerholung weiter zu entwickeln (Reg.Plan 3.2.4.3).
- Loßburg ist Teil des regionalen Grünzuges Freudenstadt – Alpirsbach (Strukturkarte).

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan

In dem am 29.12.1972 genehmigten und seit 09.02.1973 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. Anlage 3).

Derzeit wird der Flächennutzungsplan für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft überarbeitet; das Plangebiet ist als Wohnbaufläche (W) bzw. als gemischte Baufläche (M) aufgenommen.

4.2 Vorhandene Bebauungspläne und Baulinienpläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan „Ortsmitte II“ nicht geändert. Im Nordwesten, im Norden und Nordosten grenzen an diesen Bebauungsplan insgesamt drei rechtsverbindliche Bebauungspläne an:

- a) Bebauungsplan „Ob den Gärten“, rechtsverbindlich seit 11. Dezember 1957
- b) Bebauungsplan „Hohenrain“, rechtsverbindlich seit 23. November 1973
- c) Bebauungsplan „Ortsmitte“, rechtsverbindlich seit 29. Juni 1984.

5 Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Wittendorf und wird begrenzt:

- | | |
|--------------------|--|
| a) Im Norden durch | Flst. 798/3 bis 798/6 (Gartenstraße 9 – 15)
Flst. 526/1 (Römerstraße)
Flst. 529/2 (Römerstraße 13) |
| b) Im Westen durch | Flst. 490 (Heerstraße) |
| c) Im Süden durch | Flst. 114 (Loßburger Straße, K 4756) |
| d) Im Osten durch | Flst. 526/3 und 526/4 (Römerstraße 20 – 22)
Flst. 524/1 (Römerstraße 11)
Flst. 42 (Loßburger Straße 16)
Flst. 41 (Loßburger Straße 14). |

5.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 1,82 ha (vgl. Nr. 6.1).

5.3 Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund

Vom höchsten Punkt (Baugrundstück Platz Nr. 105, Römerstraße 24, WA 2) fällt das Gelände nach Süden ab und stellt somit einen für Wohnbebauung wertvollen sonnenexponierten Süd-Hang dar. Die Höhe des Plangebiets liegt zwischen ca. 614 m ü. NN. und ca. 634 m ü. NN. (vgl. Höhenlinien im Lageplan).

Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 14%. Das Gelände hat eine gleichmäßige Neigung über die gesamte Fläche hinweg. Zu den Grundstücken Flst. 798/3 bis 798/6 ist eine z.T. bis 40% betragende Böschung vorhanden. Die Böschung ist entstanden durch Aufschüttung der oberhalb liegenden Baugrundstücke während des Baus der Gebäude.

Der größte Teil der Flächen im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Pferdekoppel, Weidefläche, Obstbaumwiesen). Zwei Grundstücke im WA 4 und WA 5 sowie mehrere Grundstücke im MD 1 und MD2 werden als Wohngebäude bzw. als Getränkeverkauf genutzt.

Nach der geologischen Spezialkarte von Württemberg (III. Auflage, Stand 1930) gehört das Plangebiet zum Bereich des mittleren Muschelkalks. Weitergehende Baugrunduntersuchungen erstellte die Gemeinde nicht, da es keine Hinweise auf einen problematischen Baugrund gibt.

5 Angaben zum Plangebiet

5.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, eine weitergehende Untersuchung erscheint nicht notwendig, da es keine Anhaltspunkte bzw. Vermutungen auf Altlasten und kontaminierte Böden gibt.

6 Flächenbilanz, Baugrundstücke, Nutzungsdichten

6.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt :

a) Bruttobauland	=	ca.	167,2 ar	=	ca.	91,7%
b) Private Grünflächen (Baumwiesen, Hausgarten, Pferdekoppel)	=	ca.	15,2 ar	=	ca.	8,3%
Fläche des Geltungsbereiches	=	ca.	182,4 ar	=		100,00%

Das Bruttobauland unterteilt sich in:

a) Öffentliche Verkehrsflächen	=	ca.	10,9 ar	=	ca.	6,5%
b) Bestehendes Nettowohnbauland (WA4, WA5, MD 1 und MD2)	=	ca.	82,5 ar	=	ca.	49,4%
c) Geplantes Nettowohnbauland (WA1 – WA3, MI1 und MD3)	=	ca.	73,8 ar	=	ca.	44,1%
Fläche des Bruttobaulandes	=	ca.	167,2 ar	=		100,00%

6.2 Anzahl der Wohnbaugrundstücke

Im Bebauungsplan sind 21 Baufenster ausgewiesen, wovon 9 bereits bebaut sind. Davon sind ausgewiesen:

- 8 in offener Bauweise,
- 12 als Einzelhaus,
- 1 als Einzel- oder Doppelhaus.

6 Flächenbilanz, Baugrundstücke, Nutzungsdichten

6.3 Nutzungsdichten

a) Wohneinheiten (WE)

Die Anzahl der WE innerhalb des Umlegungsgebiets kann nur grob überschlägig ermittelt werden. Bei den differenzierten Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser) und möglichen Wohnungsgrößen ist es schwierig, die tatsächliche Anzahl der WE vorherzusagen. Nach Erfahrungswerten wird von 2 WE je neuem Einzel- bzw. Doppelhaus ausgegangen. Das ergibt im Plangebiet 24 neue WE.

b) Einwohner (EW)

Bei einer Wohnungsbelegungsdichte mit ca. 2,5 EW / WE anzunehmen; daraus ergeben sich ca. 60 EW.

c) Bruttowohndichte (BWD)

Die BWD gibt die Anzahl der EW pro ha Bruttobauland an. Bei 1,7 ha Bruttobauland ergibt sich eine BWD von ca. 35 EW / ha.

d) Nettowohndichte (NWD)

Die NWD gibt die Anzahl der EW pro ha Nettobauland an. Bei 1,6 ha Nettobauland ergibt sich eine NWD von ca. 38 EW / ha.

e) Bruttowohnungsdichte

Die Bruttowohnungsdichte gibt die Anzahl der WE pro ha Bruttobauland an. Bei 24 WE und 1,7 ha Bruttobauland ergeben sich ca. 14 WE / ha.

f) Nettowohnungsdichte

Die Nettowohnungsdichte gibt die Anzahl der WE pro ha Nettobauland an. Bei 24 WE und 1,6 ha Nettobauland ergeben sich ca. 15 WE / ha.

7 Kosten, Finanzierung

7.1 Kosten

Kosten für Ver- und Entsorgung sowie Erschließung, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen werden, sind ermittelt. Die Kostenberechnung des Ingenieurbüros weist folgende Kosten aus (die Angaben sind jeweils auf volle Tausend DM bzw. € gerundet).

- Straßenbau	=	ca. 160.000,-- DM	=	ca. 82.000,-- €
- Entwässerung	=	ca. 107.000,-- DM	=	ca. 55.000,-- €
- Wasserversorgung	=	ca. 53.000,-- DM	=	ca. 27.000,-- €
Summe („Innere“ Erschließung)	=	ca. 320.000,-- DM	=	ca. 164.000,-- €

Kosten für Telefon-, Strom- und Gasanschlüsse sind von den privaten Bauherren voll zu tragen und belasten die Gemeinde nicht.

7.2 Finanzierung

Der Anteil der Gemeinde an den Anschlußkosten nach dem Kommunalabgabengesetz und an den Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch kann aus dem Haushalt in Verbindung mit Gebühren und Beiträgen sowie dem Verkauf von gemeindeeigenen Baugrundstücken finanziert werden.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Wasserversorgung betreibt die Gemeinde als Eigenbetrieb.

Das Gebiet „Ortsmitte II“ wird an das bestehende Wasserleitungsnetz in der Römerstraße und der Heerstraße angeschlossen.

Feuerwehrtechnische Anforderungen werden bei der Entwurfsbearbeitung der Wasserversorgung mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes ist durch den Anschluß an die bestehende mechanisch-biologische Kläranlage Wittendorf (Eigenbetrieb der Gemeinde) gewährleistet. Die Kapazität der Kläranlage ist auf die zusätzliche Belastung ausgelegt.

Bereits beim Bau der Römerstraße wurde ein Kanal als Querverbindung zwischen Römerstraße und Heerstraße hergestellt. Durch eigenkontrollverordnungsgerechte Video-Kanaluntersuchungen wurde nun festgestellt, dass der Kanal in diesem Teilabschnitt sanierungsbedürftig ist. Im Zuge des Baus der Römerstraße wird das Kanalstück komplett neu hergestellt.

8.3 Gasversorgung

Der Anschluss der Baugrundstücke an das Gasversorgungsnetz in Wittendorf ist gesichert; für die Gasversorgung ist die Badennova, Freiburg i. Br. zuständig.

8.4 Fernsprechleitungen, Kabelfernsehen

Durch die Deutsche Telekom AG wird die Verkabelung der Fernsprechleitungen vorgenommen. Ein Kabelanschluß für Hörfunk und Fernsehen ist nicht vorgesehen.

8.5 Stromversorgung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Stromversorgung des Gebietes wird durch die EnBW Regional AG zur Verfügung gestellt. Innerhalb des Plangebietes ist keine Umspannstation erforderlich. Die angrenzenden Gebiete können das Baugebiet „Ortsmitte II“ mit der erforderlichen Leistung versorgen.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.6 Verkehrerschließung

Die Verkehrsflächen sind im Abschnitt zwischen dem Ende der Römerstraße und der Heerstraße erstmalig herzustellen; der Entwurf zu den Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan lage- und höhenmäßig aufgenommen.

8.7 Müllentsorgung

Zuständig für die Hausmüll-Entsorgung ist der Landkreis Freudenstadt.

8.8 Bodenordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf verzichtet, eine amtliche Umliegung nach dem BauGB anzuordnen. Im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens wurden von der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern einige Gespräche geführt. Der vorliegende Bebauungsplan ist das Ergebnis der Eigentümergespräche. Die Umsetzung erfolgt durch Neuvermessung. Die öffentlichen Verkehrsflächen erhält die Gemeinde im Rahmen der Neuvermessung.

8.9 Pflanzgebot

Im Bebauungsplan sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Einzelpflanzen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen dargestellt; sofern es der Gemeinde als notwendig (erforderlich) erscheint, besteht die Möglichkeit, Pflanzengebote i. S. von § 178 BauGB durch Bescheid zu erlassen.

8.10 Erschließungsbeitrag

Die Gemeinde geht davon aus, dass das gesamte Plangebiet als ein Abrechnungsgebiet behandelt wird.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Schaffung eines Wohnbaugebietes im ländlichen Raum in einer Fremdenverkehrsgemeinde, bietet sich die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit der grundsätzlichen Zulassung von Beherbergungsbetrieben an.

Entlang der Loßburger Straße, der Heerstraße sowie südlich des Neubaus der Römerstraße wurde aufgrund der vorhandenen Bebauung zur Sicherung der landwirtschaftlichen Hofstelle Dorfgebiet (MD) bzw. Mischgebiet (MI) festgelegt. Nördlich der Römerstraße wurde allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Derzeit befinden sich im MD1 und MD2 noch landwirtschaftliche Betriebe, deren Existenz von Seiten der Gemeinde nicht gefährdet werden soll. Aus diesem Grund ist die Festsetzung als Dorfgebiet erfolgt. Um jedoch die Möglichkeit zu eröffnen, mittel- oder langfristig auch diese Flächen zu Wohnbebauung umwandeln zu können, wurden im MD1 neue Bauflächen ausgewiesen.

9.2 Nebenanlagen

Ein Anlaß, Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht im allgemeinen nicht. Städtebaulich nicht gewünscht und deshalb nur als Ausnahme zulässig, ist die Errichtung von Gebäuden (als Nebenanlage) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Dadurch soll erreicht werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen möglichst erhalten bleiben und bei der Standortwahl eines Gebäudes als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Gemeinde ein Mitwirkungsrecht erhält.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind ebenfalls als Ausnahme zulässig.

Standorte für Verteiler- und Verstärkerkästen sind im Lageplan dargestellt, sofern mit den zuständigen Versorgungsträgern bereits Festlegungen getroffen wurden.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen und gibt zusätzlich die Geschossflächenzahl an.

Sämtliche festgesetzten Werte wie GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhen, sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche erhöht werden kann. Die GFZ gibt die mögliche Geschoßfläche in den Vollgeschossen i. S. von § 20 BauNVO an.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß. Die maximal möglichen Traufhöhen sind im Geländequerschnitt schematisch dargestellt.

In allen Gebieten ausgenommen im WA 1 ist bergseits 4,5 m und talseits 6,2 m festgesetzt. Im WA 1 ist aufgrund der vorhandenen Bebauung 6,2 m an allen Gebäudeseiten vorgesehen. Die Traufhöhe überläßt dem Bauherren die Wahl zwischen einem sogenannten Kniestock und der Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe und soll nur den städtebaulich notwendigen äußeren Rahmen beschränken.

Die Zahl der Vollgeschosse mit zwei für Wohngebäude und drei für landwirtschaftlich genutzte Gebäude entspricht den in Wittendorf typischen Gebäudehöhen und den Vorstellungen der Bauherren sowie vor allem einem vertretbaren und angemessenen Maß zur Höhenentwicklung in der Schwarzwaldlandschaft. Der Dachraum kann grundsätzlich für Aufenthaltsräume genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für einzelne Gruppen (Nutzungsschablone) festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse mit der Traufhöhe begrenzen die Höhenentwicklung der Gebäude. Die GRZ und die GFZ sind Relativzahlen und beziehen sich auf die Fläche des Baugrundstückes. Obwohl die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke (Flurstücke) im Bebauungsplan nicht eingetragen werden und die Flurstücke unterschiedliche Größen haben, gilt die GFZ und GRZ für eine Gruppe. Die mögliche bauliche Nutzung ergibt sich durch das Zusammenwirken von der zulässigen GRZ/GFZ sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Beide Festsetzungen bilden gleichzeitig Obergrenzen und beschränken sich gegenseitig. Ein Anspruch auf die volle Ausnutzung der GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse oder überbaubare Grundstücksfläche besteht nicht.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das einzelne Baugrundstück im Bebauungsplan ist nicht zweckmäßig, da sonst die Klarheit, Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Bebauungsplanes darunter leiden würde.

Das Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan für die Berechnung von Anliegerbeiträgen ist deshalb mit Vorsicht innerhalb der spezifischen Funktion und Aufgabe des Bebauungsplanes anzuwenden. Es kann nicht Aufgabe des Bebauungsplanes sein, eine gerechte, auf das Beitragsrecht ausgerichtete einfache und doch auf den Einzelfall zutreffende Berechnungsgrundlage zu bilden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise und dadurch des seitlichen Abstandes der Gebäude von den Grundstücksgrenzen dient u.a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

Grundsätzlich soll im WA und im MD3 die Bauweise als Einzelhaus gewählt realisiert werden. Im MI ist die Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus und im MD1 und 2 die offene Bauweise vorgesehen.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) abgestimmt. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten, soweit durch Baugrenzen nicht größere Abstände gefordert werden. In der Regel sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 3,0 m zur geplanten Grundstücksgrenze konstruiert, damit in der Abstandsfläche Garagen ermöglicht werden.

Als Ausnahme sind Überschreitungen der Baugrenzen im Einzelfall bis zu 2 m und bis zu 2/3 der Gebäudelänge möglich. Dies erscheint notwendig, da die überbaubaren Grundstücksflächen ohne all zu großen Spielraum festgelegt sind und im Einzelfall die Überschreitungen nicht nachteilig sein müssen. Ob die Ausnahmemöglichkeit angewandt werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen.

Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Baugrenzen mit Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden; weitere Ausnahmen (nicht nur in geringfügigen Ausmaß) können nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan vorgesehen werden. Die Ausnahmeregelung bezieht sich deshalb nicht nur auf geringfügiges Ausmaß.

9.6 Stellung der baulichen Anlagen

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.

Die Definition der Stellung der baulichen Anlagen als Hauptfirstrichtung drückt aus, dass andere untergeordnete Firstrichtungen zulässig sind. Die Hauptfirstrichtung ist die überwiegende Firstrichtung; Gebäude mit einer Hauptfirstrichtung und einer anderen Firstrichtung, z.B. einem Winkelanbau sind damit möglich. Für bestehende Gebäude wurde auf die Ausweisung einer Hauptfirstrichtung verzichtet.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung von Flächen für Garagen dient bei der zunehmenden Motorisierung der Sicherstellung der Flächen für den sogenannten „ruhenden Verkehr“ und damit der Freihaltung und Verbesserung der Sicherheit der öffentlichen Verkehrsflächen. Aus städtebaulichen Gründen ist es deshalb notwendig, die Flächen für Garagen auszuweisen und darüber hinaus das Anlegen von überdachten oder nicht überdachten Stellplätzen den Bauherren zu ermöglichen. Stellplätze sind lagemäßig nicht zwingend festgesetzt, da hier geringere städtebauliche Einflüsse zu erwarten sind. Die städtebauliche Ein- und Zuordnung, sowie die verkehrsgerechte Anordnung von Garagen in Verbindung zu den Wohngebäuden ist dagegen erforderlich. Garagen sind ausschließlich auf dem Baugrundstück selbst vorgesehen.

Grundsätzlich können Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, soweit eine Zufahrt möglich ist, errichtet werden; außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur innerhalb der „Gar-Flächen“ oder als Ausnahme zulässig. Die Lage der Garagen hat Auswirkungen auf die Qualität des Baugebietes und wurde deshalb bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes fixiert. Im Einzelfall können jedoch andere Garagenflächen zu einer ebenfalls guten Lösung führen und die Nachbarbebauung nicht beeinträchtigen, sie können deshalb in diesen Einzelfällen als Ausnahme zugelassen werden.

Die im Lageplan dargestellten „Gar-Flächen“ können um bis zu 2 m verlängert und um bis zu 1 m pro Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden. Dies bietet den Bauherren die Möglichkeit, eine Garage mit anschließenden Räumen für Nebenanlagen als Geräteschuppen o.ä. zu errichten. Die Garagen sind mit den üblichen Maßen von 3 m x 6 m konstruiert.

Der Stauraum vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) beträgt mindestens 5 m und darf nicht reduziert werden, da sonst vor der Garage die Aufstellfläche verloren geht und für das Kurzparken die öffentliche Verkehrsfläche benützt wird. Unter Umständen kann der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden.

Auf der Grundlage der Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995 fordert die Gemeinde Loßburg den Nachweis von zwei Stellplätzen (oder Garagen) je Wohneinheit. Gründe hierfür bestehen in den im Ortskern relativ schmalen Verkehrsflächen, auf denen jedes auf der Verkehrsfläche parkende Fahrzeug ein Hindernis darstellt.

Die Größe der Baugrundstücke ist aufgrund der geringen Verdichtung (keine Reihenhausbauung oder größere Mehrfamilienhäuser) ausreichend, um die Stellplätze innerhalb des Baugrundstückes nachzuweisen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Heerstraße bzw. über die Römerstraße und die Straße „Am Laiberg“. Die Heerstraße, ein Teil der Römerstraße und die Straße „Am Laiberg“ sind bestehende Ortsstraßen.

Die Römerstraße ist als reine Anliegerstraße vorgesehen. Trotzdem wird eine Trennung von Fahrbahnen und Fußgängerflächen vorgesehen (Fortführung der bestehenden Römerstraße). Die Querschnitte betragen 5,5 m Fahrbahn, max. 1,5 m Gehweg und max. 0,5 m Schrammbord. Damit ist ein Begegnungsverkehr LKW / LKW möglich.

Es bietet sich an, für das gesamte Gebiet „Ortsmitte II“ eine Zone mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu schaffen, da die angrenzenden Gebiete ebenfalls Zone-30-Gebiete sind.

9.9 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

Der Anschluss von Flächen an die Verkehrsfläche als Ein- und Ausfahrtsverbot soll verhindern, dass direkt im Einmündungsbereich der Heerstraße in die Loßburger Straße eine Zufahrt zu dem Gebäude im MI1 erfolgen kann.

9.10 Versorgungsflächen

Versorgungsflächen sind nicht vorgesehen.

9.11 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ ist kein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sind zwei private Grünflächen ausgewiesen. Die eine Fläche dient derzeit dem Gebäude Heerstraße 10 als Hausgarten, die andere Fläche soll als Obstbaumwiese mit Pferdekoppel erhalten bleiben.

9.12 Leitungsrechte

Im Lageplan ist ein Leitungsrecht LR1 ausgewiesen. Es dient zur Verlegung von Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt ist die Bepflanzung der nicht überbauten Baugrundstücke zusätzlich zu den öffentlichen und privaten Grünflächen geboten. Die Bepflanzungen auf den öffentlichen und privaten Flächen ergänzen sich gegenseitig.

9.14 Flächen zur Erhaltung von Bäumen

Um die Eingriffe in die vorhandene Bepflanzung so gering wie möglich zu halten, werden in gutem Zustand befindliche Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. In diesen Flächen sind die vorhandenen Obstbäume als Grünzäsur zwischen geplanter und vorhandener Bebauung zu erhalten und gegebenenfalls bei Verlust zu ersetzen.

9.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen erfordert eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen; sie sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet und auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Die Böschungsneigung beträgt 1:1,5. Beim späteren Bau der Wohngebäude können diese Böschungen teilweise entfallen. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückenstütze befindet sich auf dem privaten Grundstück.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Äußere Gestaltung, Dachgestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten, wurden geneigte Dächer als Satteldächer bauordnungsrechtlich festgesetzt. Die Dachneigung ist bei allen neuen Wohngebäuden in den WA und MD3 zwischen 33° und 38° zulässig, womit auch ein Dachausbau begünstigt wird. In den Gebieten MD1 und MD2 sind Dachneigungen je nach Baufenster zwischen 33° und 58° zulässig. Im übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit; sie dürfen in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe jedoch „nicht verunstaltend“ wirken.

Fassadenverkleidungen sind in Putz, Holz oder Stein zulässig. Als Ausnahme kann Metall, z.B. für Giebelteile oder Gauben zugelassen werden.

Aus städtebaulichen Gründen sollen in der Regel auf sämtlichen Garagen geneigte Dächer errichtet oder die Garagen unter dem abgeschleppten Dach des Wohngebäudes einbezogen werden. Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind Garagen in der Abstandsfläche nur bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m bzw. 3,0 m zulässig. Für Garagen, die in der Abstandsfläche mit der Traufseite oder mit der Giebelseite auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, reichen bei einer Dachneigung von 33° bis 38° diese Obergrenzen nicht aus. Deshalb wurde für die Garagen eine Dachneigung von 25° bis 38° zugelassen.

Bei Garagen auf Grundstücken, die z.B. bergseits der Straße gelegen sind, ist es möglich, dass Garagen in den Hang gebaut und teilweise erdüberdeckt sind. Bei diesen Garagen wird kein Satteldach verlangt; ein Flachdach ist als Ausnahme möglich. Auch wenn für das Garagendach beispielsweise eine Terrassennutzung oder eine Begrünung vorgesehen ist, kann ein Flachdach als Ausnahme zugelassen werden.

10.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen in der Fremdenverkehrsgemeinde Loßburg nicht zulässig. Niederspannungsfreileitungen können unterirdisch verlegt werden.

Ein Anschluss an das Kabelfernsehen ist zur Zeit nicht möglich. Deshalb ist für jedes Wohngebäude maximal eine Außenantenne zulässig. Der technische und gestalterische Fortschritt bei den Parabolantennen ermöglicht es, diese farblich an die Dachfläche oder der Hauswand, an der sie angebracht sind, anzupassen, ohne dass dabei Einschränkungen beim Empfang der Satellitenprogramme zu erwarten sind. Außerdem können weitere Antennen zugelassen werden, wenn nur dadurch die Informationsfreiheit gewahrt werden kann.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze

Flächen, die nicht überbaut oder als Stellplätze befestigt werden, sind aus landschaftlichen und ökologischen Interessen zu bepflanzen. Der Begründung ist eine Pflanzenliste beigelegt (vgl. Nr. 12.2). Die Überbauung und Versiegelung bisher offener landwirtschaftlicher Flächen hat Auswirkungen auf die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt, das Stadtklima sowie die Tier- und Pflanzenwelt. Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst; mit aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

11 Nachrichtliche Übernahme

11.1 Pflichten der Eigentümer

Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung, insbesondere Masten und Leitungen sowie sonstige Hinweisschilder müssen die Eigentümer auf privaten und öffentlichen Grundstücken dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

11.2 Naturdenkmal

An der Loßburger Straße sind entsprechend der Verordnung des Landratsamts Freudenstadt zum Schutz von Naturdenkmälern vom 12.05.1993 die Sommerlinde (innerhalb des Plangebietes) und der Bergahorn (außerhalb des Plangebietes) eingestuft. Die beiden Bäume, die ca. 1870 gepflanzt wurden, bilden ein ortbildprägendes „Tor“, das zu erhalten ist (Naturdenkmalkartierung von 1993).

12 Grünordnerische Empfehlungen

12.1 Bestand

Die unbebauten Flächen werden derzeit überwiegend als Obstbaumwiesen und Pferdekoppel genutzt. Im Lageplan wurden deshalb in gutem Zustand befindliche Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt.

12.2 Pflanzenliste

a) Fassadenbegrünung (Wohn- und Nebengebäude)

- Efeu (Hedera helix)
- Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
- Jelängerjelier (Lonicra caprifolium)
- Knöterich (Polygonum aubertii)

b) Hecken (innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

c) Obstbäume (auf den landwirtschaftlichen Flächen, entlang der Feldwege und innerhalb der Grünflächen „Hausgärten“)

- Apfel- und Pflaumensorten (regional bewährte, pflegeextensive Hochstammarten)

12 Grünordnerische Empfehlungen

d) Gehölze

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| - Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| - Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| - Esche | (Fraxinus excelsior) |
| - Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| - Stieleiche | (Quercus robur) |
| - Buche | (Fagus sylvatica) |
| - gewöhnliche Waldrebe | (Clematis vitalba, bis 20 m) |
| - Feldahorn | (Acer campestre, bis 20 m) |
| - Hasel | (Corylus avellana, bis 10 m) |
| - Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea, bis 5 m) |
| - Eingriffeliger Weißdorn | (Crataegus monogyna, bis 5 m) |
| - Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus, bis 5 m) |
| - Kornelkirsche | (Cornus mas, bis 5 m) |
| - Rote Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum, bis 5 m) |

e) Straßenbäume

- | | |
|-------------|----------------------------------|
| - Ahorn | (Acer platanoides; 'Columnare') |
| - Birke | (Betula pendula; 'Fastigiata') |
| - Hainbuche | (Carpinus betulus; 'Fastigiata') |
| - Buche | (Fagus sylvatica; 'Fastigiata') |
| - Esche | (Fraxinus excelsior; 'Globosum') |
| - Eberesche | (Sorbus aucuparia; 'Fastigiata') |

Bei ausreichend großen Standräumen sollte die Normalwuchsform der Säulenform vorgezogen werden.

13 Fertigungs- und Aufstellungsvermerk

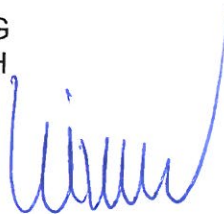
13.1 Bearbeitung

Stuttgart, den 09.09.2001 / 10.01.2002 / 
Köf/rie/mün

Kommunalentwicklung LEG
Baden-Württemberg GmbH



ppa. Stöckle



i. A. Kössler

13.2 Aufgestellt

19. März 2002

Loßburg, den



Schreiber, Bürgermeister

**Gemeinde Loßburg
Gemarkung Wittendorf
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Ortsmitte II“**

**Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
nach § 1 a BauGB**

(Stand 24.04.2002)

Projektleiter:
Dipl.-Ing. Frank Kössler, Vermessungsassessor

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Thomas Hauptmann
Hedwig Riedmüller

INHALT

1	PLANUNGSANLASS	2
2	DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	2
2.1	Lage	2
2.2	Bestand	2
3	Planung	2
4	Eingriffsbewertung	3
4.1	Baurecht	3
4.2	Landschaftsfunktionen	3
4.2.1	Klima und Lufthygiene	3
4.2.2	Boden	3
4.2.3	Wasser	4
4.2.4	Arten- und Biotopschutz	5
4.2.5	Ortsbild, Erholung	5
5	AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	5
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
6	Zusammenfassung	6

1 PLANUNGSANLASS

Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - Inv-WoBauLG) am 1. Mai 1993 ist das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht neu geregelt worden. Demnach ist über die Belange von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden. Diese Bestimmung gilt für alle Bauleitpläne, deren Satzungsbeschluss nach Inkrafttreten des Gesetzes gefasst werden.

An dieser Forderung hat auch die Übernahme der Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 nichts geändert. Allerdings wurden damit die Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen erweitert. Eine Unterscheidung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nicht mehr vorgenommen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht am Ort des Eingriffs erfolgen (§ 1a BauGB) und sie können auch vor der Zuordnung zu einer Baufläche durchgeführt werden (§135a (2) BauGB).

2 DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

2.1 Lage

Das Baugebiet „Ortsmitte II“ liegt im Ortsteil Wittendorf der Gemeinde Loßburg und ist von bestehender Bebauung umgeben.

2.2 Bestand

An der Loßburger Straße befinden sich mehrere ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die zum Teil auch heute noch der Landwirtschaft dienen, zum anderen Teil zu reinen Wohngebäuden umgebaut und durch weitere Wohngebäude ergänzt wurden. Weitere Wohngebäude befinden sich an der Heerstraße und an der Römerstraße. Die sonstigen Flächen werden als mit Obstbäumen bestandene Weideflächen genutzt.

3 PLANUNG

Zur Erschließung des Gebietes ist die Verlängerung der Römerstraße bis zur Heerstraße vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke südlich der Römerstraße und ihrer geplanten Verlängerung überwiegend Dorfgebiet fest. Nur die bebauten Grundstücke Römerstraße 15 und Heerstraße 6 werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. An der Einmündung der Heerstraße in die Loßburger Straße wird eine Mischgebietsfläche festgesetzt. Die Bauflächen nördlich der Römerstraße und ihrer geplanten Verlängerung werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zwei Flächen an der verlängerten Römerstraße werden als private Grünflächen festgesetzt.

Neue Gebäude sollen maximal zwei Vollgeschosse und Satteldächer mit einer Neigung von 33° bis 38° haben. Für die Baudichte ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA3, eine Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,3 festgelegt. Für das Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und für das Dorfgebiet MD1 eine Grundflächenzahl von 0,2 vorgesehen. Die allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA5 und das Dorfgebiet MD2, die bereits größtenteils bebaut sind, weisen eine Grundflächenzahl von 0,4 auf.

4 EINGRIFFSBEWERTUNG

4.1 Baurecht

Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan, die Grundstücke zählen aber zum unbeplanten Innenbereich, in dem nach § 34 BauGB eine Bebauung zulässig ist, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sofern die Erschließung gesichert ist. Da für Vorhaben, die nach § 34 BauGB zulässig sind, die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden sind (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), muß für die Beachtung der Eingriffsregelung differenziert werden zwischen

- Grundstücken, deren Erschließung gesichert ist, wo nur die Auswirkungen eines über die Eigenart der näheren Umgebung hinausgehenden Baurechtes betrachtet werden,
- Grundstücken, deren Erschließung bisher nicht gesichert ist, auf denen also durch den Bebauungsplan erst Baurecht geschaffen wird, wo alle Auswirkungen der möglichen Bebauung beachtet werden.

Da die vorgesehene Bebauung nicht über die Eigenart der näheren Umgebung hinausgeht, muß die Eingriffsregelung nur für die Planung auf den Flurstücken 530 im Zentrum des Gebietes und 531/1 nördlich der verlängerten Römerstraße beachtet werden, die bisher nicht erschlossen sind und für die der Bebauungsplan daher neues Baurecht schafft.

4.2 Landschaftsfunktionen

4.2.1 Klima und Lufthygiene

Von den klimatischen Faktoren werden die Niederschläge nur minimal durch die Veränderung der Verdunstungsrate infolge einer Bebauung beeinflusst. Innerhalb eines Baugebietes ist allerdings die Luftfeuchtigkeit aufgrund der Versiegelung generell niedriger sein, als im Freiland. Die Temperatur innerhalb eines Baugebietes wird durch die wärmespeichernden und windbremsenden Baukörper tendenziell höher sein als im Freiland.

Die baumbewachsenen Grundstücke 530 und 531/1 haben eine mittlere Bedeutung für den kleinräumigen Temperatenausgleich, indem sie sich bei Sonneneinstrahlung weniger erwärmen als die angrenzenden Grundstücke.

Die geplante Bebauung bedeutet eine mittlere Beeinträchtigung für die Klimahygiene, da die Vegetationsfläche und damit auch der temperatenausgleichende Effekt stark vermindert wird.

Die Beeinträchtigung kann gemindert werden, indem die der Bebauung nicht im Wege stehenden Bäume erhalten werden. Eine Kompensation der unvermeidlichen Beeinträchtigung kann durch die entsprechende Erhaltung vorhandener Bäume auf den sonstigen Grundstücken des Baugebietes erreicht werden.

4.2.2 Boden

Alle Böden besitzen unabhängig ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt folgende Funktionen:

- natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Fil-

ter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im Rahmen der Eingriffsbewertung werden die natürlichen Funktionen des Bodens und die Funktion als landschaftliche Urkunde bewertet.

Das geologische Ausgangsmaterial der Bodenbildung besteht laut geologischer Karte¹ im Bereich des Baugebietes aus Gesteinen des mittleren Muschelkalkes, die von geringmächtigem Gehängeschutt des zum oberen Muschelkalk zählenden Trochitenkalk bedeckt sind.

Aus den Gesteinen des mittleren Muschelkalk entsteht ein oft ziemlich schwerer Boden, der teilweise zu den besten der Gegend zählt und der durch die Schuttdecken des oberen Muschelkalk noch aufgewertet wird. Für die Landwirtschaft sind diese Böden recht gut für den Kartoffelanbau geeignet.

Obwohl sich das Gebiet innerhalb des Ortes befindet, kann davon ausgegangen werden, daß die natürlichen Bodenverhältnisse vor allem im Zentrum noch ungestört vorliegen. Der Boden hat also eine hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen aber eher eine geringe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation und als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Durch die geplante Bebauung wird der Boden der Grundstücke 530 und 531/1 einerseits versiegelt, andererseits umgelagert, so daß er einen großen Teil seiner natürlichen Bedeutung verliert, was eine hohe Beeinträchtigung darstellt.

Beeinträchtigungen können vermindert werden indem darauf geachtet wird, daß der Boden außerhalb des Baufeldes nicht unnötig durch Baustelleneinrichtungen genutzt oder durch Baufahrzeuge befahren wird und indem der Oberboden nicht durch Unterboden aus dem Bauaushub bedeckt wird. Unvermeidbare Beeinträchtigungen können kompensiert werden indem die gleichen Maßnahmen auch auf den sonstigen Baugrundstücken des Baugebietes beachtet werden.

4.2.3 Wasser

Die Grund- und Oberflächenwasser werden letztendlich von den Niederschlägen gespeist. Im Bereich des Untersuchungsgebietes betragen die mittleren jährlichen Niederschlagssummen etwa 1.300 mm.

Die Grundwasservorkommen bilden wichtige Kriterien/Standortfaktoren für den Boden, die Oberflächengewässer und die Flora/Fauna. Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Das geologische Ausgangsmaterial des mittleren Muschelkalks ist wenig wasserdurchlässig, so daß hier nur eine geringe Grundwasserneubildung stattfindet. Das Gebiet hat also eine geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt. Durch die Bebauung ist daher keine besondere Beeinträchtigung für diese Landschaftsfunktion zu erwarten.

¹ Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): Geologisches Karte 1:25.000 Baden-Württemberg, Blatt 7516 Freudenstadt mit Erläuterungen, Stuttgart, 1977

4.2.4 Arten- und Biotopschutz

Die zur Zeit durch Grünland und Obstbäume geprägten Grundstücke 530 und 531/1 stellen einen interessanten Lebensraum für Pflanzen, Insekten, Vögel und Kleinsäuger von mittlerer Bedeutung innerhalb des Ortes dar. Durch die geplante Bebauung werden diese Strukturen größtenteils durch Verkehrsflächen, Gebäude und Gartenflächen mit geringerer Bedeutung ersetzt, was eine Beeinträchtigung mittlerer Stärke darstellen würde.

Diese Beeinträchtigung kann dadurch gemindert werden, daß die der Bebauung nicht im Wege stehenden Bäume erhalten werden und die Wiesenvegetation außerhalb des Baufeldes erhalten bleibt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen können kompensiert werden indem die gleichen Maßnahmen auch auf den sonstigen Baugrundstücken des Baugebietes beachtet werden.

4.2.5 Ortsbild, Erholung

Als mit Obstbäumen bestandene, landwirtschaftlich genutzte Freifläche im Ort hat das Gebiet zur Zeit eine stark prägende Bedeutung für das Bild des Ortes als ländliches Schwarzwalddorf. Die Grundstücke 530 und 531/1 haben nur eine mittlere Bedeutung, da sie rundum von Bauflächen umgeben ist.

Durch die geplante Bebauung verschwinden diese Freiflächen, was eine mittlere Beeinträchtigung darstellt.

Die Beeinträchtigung kann zum Teil vermieden werden indem die der Bebauung nicht im Wege stehenden Bäume erhalten werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen können kompensiert werden, indem auch auf den anderen Grundstücken vorhandene Laubbäume soweit möglich erhalten werden und bei der Bepflanzung der Freiflächen heimischen Pflanzen der Vorzug gegeben wird.

5 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die vorgesehene Bebauung der Grundstücke 530 und 531/1 führt zu verschiedenen Beeinträchtigungen, die soweit möglich zu vermindern, auszugleichen oder zu ersetzen sind. Geeignete Maßnahmen wurden im Rahmen der Eingriffsbewertung beschrieben und sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im folgenden werden die Festsetzungsmöglichkeiten aufgeführt:

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 200 m² Fläche ein heimischer hochstämmiger Laubbaum der Liste im Bebauungsplan zu pflanzen. Als zu erhalten festgesetzte Bäume werden auf die notwendige Anzahl angerechnet (§ 9 (1), 25a BauGB).
- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und ggf. zu ersetzen (§ 9 (1), 25b BauGB).

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 74 (1), 3 LBO).
- Die Befestigung von Flächen sind mit Naturstein-, Betonpflaster oder mit einem wasser gebundenen Belag herzustellen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

6 ZUSAMMENFASSUNG

Seit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes durch das „Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandbeschaffungsgesetz“ muß der durch eine Bebauung zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt bereits durch den Bebauungsplan prognostiziert und Maßnahmen zu dessen Ausgleich festgesetzt werden.

Für das Gebiet „Ortsmitte II“ ist zu unterscheiden zwischen Flächen, auf denen bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht und Flächen, auf denen neues Baurecht geschaffen wird. Für letztere Flächen wurde eine Bewertung des vorhandenen Bestandes und des Zustandes nach der Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt. Die Flächen stellen zur Zeit mit Obstbäumen bestandene Wiesen und Weiden dar. Der Bebauungsplanentwurf sieht den Bau einer Erschließungsstraße und eine Bebauung mit Einzelhäusern (maximal 2-geschossig) vor, die die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt mindert.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können die Beeinträchtigungen vermindert und kompensiert werden.

Im Bebauungsplan sind als eingriffsmindernde und kompensierende Maßnahmen festgesetzt:

- Verwendung heimischer Gehölze,
- Erhalt vorhandener Bäume,
- Verwendung regionaler Gestaltungselemente