



SATZUNGEN DER GEMEINDE LOßBURG

über

- 1. den Bebauungsplan „Ortsmitte II – 1. Änderung“ und**
- 2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte II – 1. Änderung“ in Loßburg - Wittendorf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 20.06.2021

1. den Bebauungsplan „Ortsmitte II – 1. Änderung“ und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte II – 1. Änderung“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Aug. 2020 (BGBl. I S. 1728)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

1. den Bebauungsplan „Ortsmitte II – 1. Änderung“ und

2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte II – 1. Änderung“
ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 28.06.2021).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1 :500, in der Fassung vom 28.06.2021
 - dem textlichen Teil – Planungsrechtliche Festsetzungen – in der Fassung vom 28.06.2021
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 28.06.2021.
 - den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 28.06.2021
3. Beigefügt ist
 - die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 28.06.2021
 - der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Fassung vom 31.03.2021

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte II – 1. Änderung“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Loßburg, den **13. Aug. 2021**


Christoph Enderle
Bürgermeister





**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Ortsmitte II – 1. Änderung“**

**Verfahren nach § 13a BauGB
in Loßburg – Wittendorf**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 28.06.2021

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
III.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
1.	Maßgebliche Faktoren.....	4
2.	Flächenbilanz.....	4
IV.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
1.	Übergeordnete Planungen.....	6
2.	Bestehende Bebauungspläne.....	7
3.	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
V.	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
VI.	Städtebauliche Konzeption.....	9
1.	Verkehrliche Erschließung.....	9
2.	Grün- und Freiraumstruktur.....	9
3.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
1.	Art der Nutzung.....	13
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	13
3.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	13
4.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	13
5.	Versorgungsflächen.....	13
6.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	13
IX.	Örtliche Bauvorschriften.....	14
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	14
2.	Definition von Carports.....	14
3.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	14
4.	Einfriedungen.....	14
5.	Geländemodellierungen.....	14
6.	Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	14

7.	Antennen.....	15
8.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	15
X.	Anlagen.....	15

I. Planerfordernis

Im Ortsteil Wittendorf der Gemeinde Loßburg befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ eine Obstbaumwiese, die den Eigentümern des angrenzenden Flurstücks 529/2 gehört. Um diesen den Bau eines Wohnhauses auf dieser Fläche zu ermöglichen, soll die bisherige Obstbaumwiese nun als Wohngebiet ausgewiesen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte II – 1. Änderung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

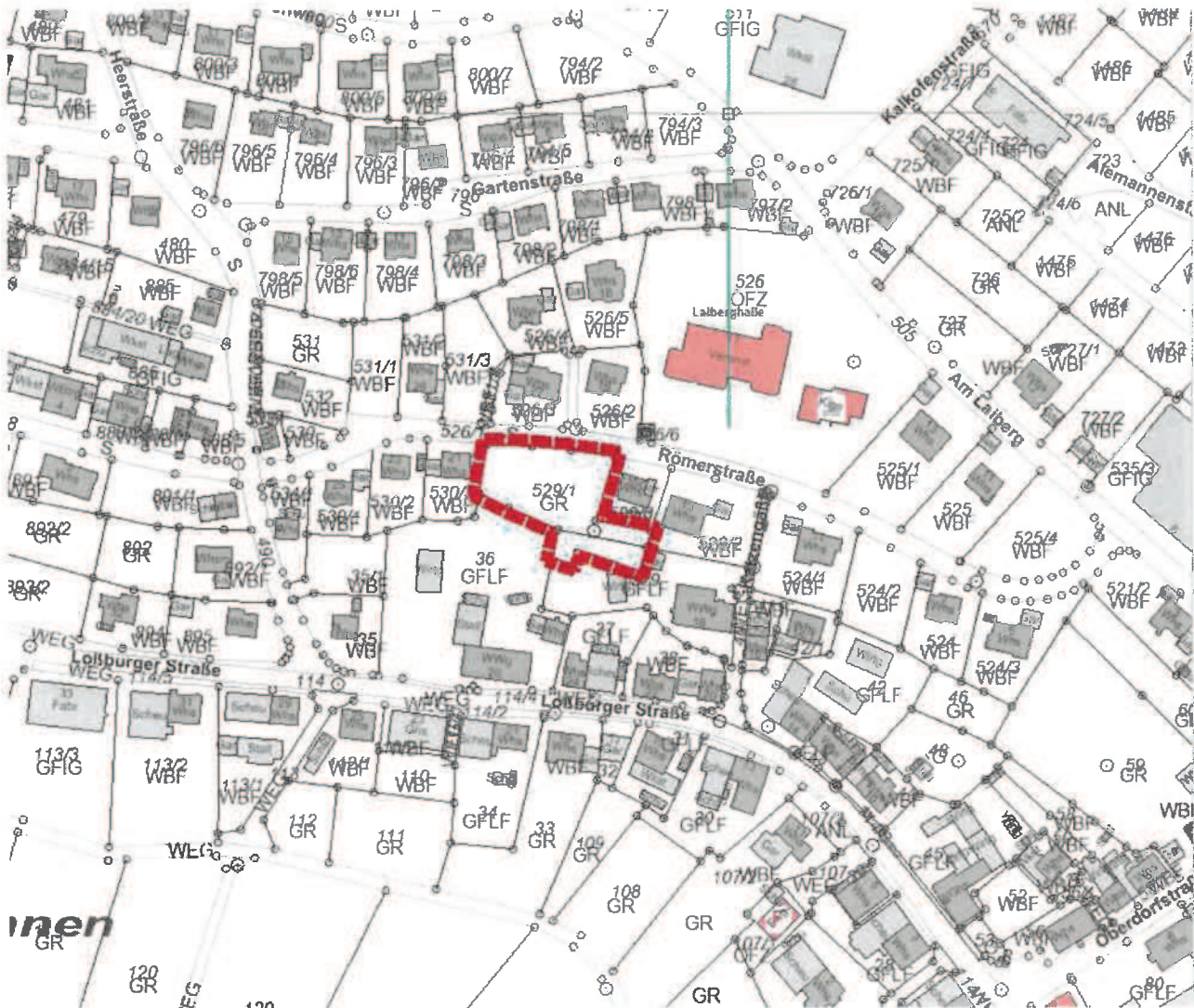
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Laiberghalle an der Römerstraße.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (rot gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 0,16 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte II – 1. Änderung“ (rot gestrichelte Linie)

III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

1. Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

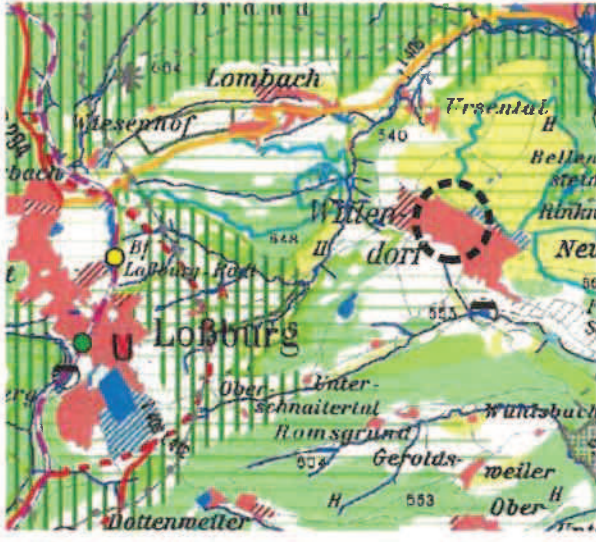
2. Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 1564 m²	≅ 100 %
Anteil private Grünflächen	ca. 286 m ²	≅ 18 %
Anteil allgemeines Wohngebiet	ca. 1013 m ²	≅ 65 %
Dorfgebiet	ca. 266 m ²	≅ 17 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	625 m²	

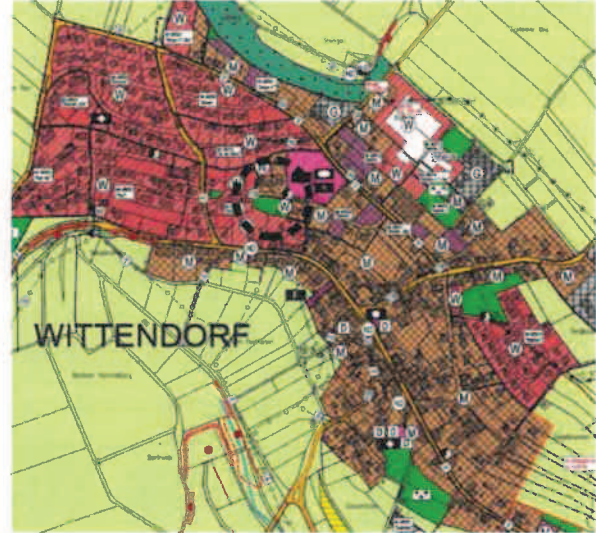
IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Grünfläche, Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Baumwiese/Pferdekoppel, Wohngebiet, Dorfgebiet
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Naturpark	Schwarzwald Mitte/Nord
Besonders geschützte Biotope	-
Biotopverbund	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

1. Übergeordnete Planungen



Ausschnitt Regionalplan



Ausschnitt FNP

Im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald vom Regionalverband Nordschwarzwald wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg wird die Fläche als Grünfläche dargestellt.

Es ergibt sich ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Dieser muss daher im Anschluss an das Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte II“ von der Planung um 1586 m² überplant.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortsmitte II“

3. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

V. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Baumwiese
- Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohn- und Landwirtschaftliche Gebäude
- Veranstaltungshalle

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung zweier Bauplätze für Wohngebäude geschaffen werden.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Römerstraße bereits erschlossen.

2. Grün- und Freiraumstruktur

Angrenzend an die geplanten Baugrundstücke wird die aktuell vorhandene Private Grünfläche erhalten und mit weiteren Bäumen bepflanzt.

3. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Abwasserkanäle sind in der Römerstraße bereits vorhanden. Das Schmutzwasser wird diesen zugeführt. Das Niederschlagswasser wird über den am Rand des Geltungsbereichs beginnenden Regenwasserkanal abgeleitet.

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs. 4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

1.1. Arten und Biotope

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerörtlich und vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgebenes Grundstück. Die überplante Fläche wird derzeit als Streuobstwiese inklusive Holzlagerflächen genutzt. Auf der Roten Liste der Biotoptypen Baden-Württembergs werden Streuobstbestände in der Kategorie 3 als gefährdete Biotoptypen geführt, da sie einen sehr starken Flächenverlust zu verzeichnen haben, eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen, nur schwer regenerierbar sind und viele Bestände eine deutlich verminderte Qualität aufweisen. Geschützte, ausgewiesene Biotope, Flächen des Landesweiten Biotopverbundes oder Ähnliches sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist. Es wurde eine Betroffenheit der Avifauna und der Fledermausfauna ermittelt. Um eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Bluthänfling, den Hausrotschwanz und die Zwergfledermaus auszuschließen, die das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen, werden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2. Boden / Fläche

Das Plangebiet befindet sich geologisch im Bereich des Mittleren Muschelkalks, welcher im Bereich der Ortslage von Wittendorf mit Hangschutt überdeckt ist. Auf der innerörtlichen Fläche stehen voraussichtlich überwiegend bereits anthropogen überprägte Böden an. In der Umgebung der Ortslage treten überwiegend mittelwertige (Para-)Rendzinen auf. Es wird empfohlen, die unbebauten Flächen als Grünflächen zu entwickeln und den überschüssigen Oberboden auf den Freiflächen im Geltungsbereich aufzubringen. Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die zusätzliche Erschließung und die Gebäudeflächen gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Der Mittlere Muschelkalk stellt je nach Lithologie einen Grundwassergeringleiter (unausgelaugter Zustand) oder einen Kluft- und Karstgrundwasserleiter dar. Dieser ist wiederum mit Hangschutt überlagert, welcher zu meist gut wasserdurchlässig ist. Die in der Umgebung anstehenden Böden besitzen zudem eine geringe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Eine Einschätzung der Grundwasserneubildung im Gebiet ist dadurch erschwert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aber keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung wird aufgrund der geringen Flächengröße jedoch als nicht erheblich eingestuft, wenngleich es aufgrund der Versiegelung zwangsläufig zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen wird. Oberflächengewässer treten im Plangebiet nicht auf.

1.4. Klima und Luft

Das Plangebiet weist eine geringe Flächengröße auf und liegt inmitten bestehender Bebauung. Wichtige Frisch- und Kaltluftbahnen, die eine Siedlungsrelevanz besitzen, sind vom Vorhaben nicht betroffen. Eine übergeordnete Bedeutung als siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche wird dem Gebiet ebenfalls aufgrund der Lage und Größe nicht beigemessen, wenngleich Streuobstbestände als Kaltluftproduzenten fungieren. Die Gehölze besitzen eine bioklimatische Ausgleichsfunktion (Beschattung und Temperaturminderung, Staubfilterung, Luftbefeuchtung etc.). Das Gebiet ist jedoch lufthygienisch nur geringfügig vorbelastet und befindet sich im ländlichen und gering besiedelten Raum. Da die entfallenden Obstbäume außerdem in direkter Umgebung ersetzt werden, sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage mit ringsum angrenzender Bebauung, welche den Charakter des Gebietes stark mitbestimmt. Die kleinflächige Obstbaumwiese unterbricht derzeit die straßenbegleitende Wohnbebauung mit einheitlichem Erscheinungsbild. Durch den Bebauungsplan wird diese Baulücke geschlossen. Das Ortsbild wird zudem von den Hausgärten und dem Streuobstbestand mitgeprägt, welche einen positiven Einfluss auf die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit besitzen und sich auch positiv auf den Erholungswert auswirken. Die Fläche beinhaltet jedoch keine Wegeverbindungen, die der Naherholungsnutzung dienen könnten. Da die entfallenden Bäume im angrenzenden Bereich ersetzt werden und sich die neue Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes optisch in den umgebenden örtlichen Bestand einfügen muss, ist eine Beeinträchtigung für das Schutzgut daher nicht zu erwarten.

1.6. Kultur und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder besondere Sachgüter noch Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte, betroffen. Jedoch aber ein Streuobstbestand, welcher als typischer, charakteristischer und prägender Bestandteil der Kulturlandschaft gilt. Da dieser nur in Teilen vom Vorhaben in Anspruch genommen wird und die entfallenden Bäume am südöstlichen Rand des Bestandes durch Neupflanzungen ersetzt werden, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

1.7. Mensch

Durch das Vorhaben entstehen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der geplanten Ersatzpflanzung der entfallenden Obstbäume sowie der geplanten Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen.

Das Vorhaben wirkt sich nicht nachteilig auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen und u.a. damit verbunden auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen aus. Belästigung durch Erschütterungen, Lärm, Stäube und Ähnliches beschränken sich auf die Bauzeit.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholungsfunktion, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sollte die Beräumung der Holzstapel im Plangebiet ausschließlich außerhalb der Brutzeit des Hausrotschwanzes und der Winterruhe von Fledermäusen, also nur im Zeitraum von Mitte August bis Ende Oktober, erfolgen.
- Der Verlust der Brutstätten des Hausrotschwanzes und der Bachstelze ist durch das Verhängen von sechs Nischenbrüterkästen innerhalb des Plangebietes oder dessen Umgebung auszugleichen. Für den Haussperling ist ein Sperlingskoloniekasten mit drei Nistkammern (hochovalen Flugloch 30 x 45 mm) an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs oder dessen Umgebung bereitzustellen. Für die Kohlmeisen sind drei Nisthöhlen mit Fluglochdurchmesser 32 mm an den Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereichs anzubringen.
- Die Obstbäume am südlichen Rand des Plangebietes sind gemäß den Darstellungen im Bebauungsplan zu erhalten und die entfallenden Bäume sind im Rahmen einer Ersatzpflanzung auf Teilen der Flurstücke 529/1, 529/3 und 529 auszugleichen. Das Grünland in der Unternutzung ist extensiv zu pflegen, um insektenreiche Nahrungsflächen für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses fügt sich optimal in die bereits bestehende Bebauung ein.

Ein Teil des Geltungsbereiches wird als Dorfgebiet ausgewiesen. Dieses wird lediglich vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte II“ übernommen. Die Fläche ist lediglich für die Ausgleichspflanzungen der Obstbäume der neuen Baugrundstücke gedacht. Aus diesem Grund wird für die Fläche keine Baugrenze bzw. Art der baulichen Nutzung festgelegt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

- Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung und den einzuhaltenden Grenzabständen.
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht den Angaben im bisher gültigen Bebauungsplan „Ortsmitte II“ für die umliegende Bebauung.
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 entspricht den üblichen Werten für Wohnbebauung.

3. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

- Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Festsetzungen für die angrenzende Bebauung.
- Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den Festsetzungen für die umliegende Wohnbebauung.

4. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Sofern mit Garagen und Carports ein Abstand von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, sind diese ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt. Dies soll die Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken erhöhen.

Für sonstige Nebenanlagen und Stellplätze besteht kein besonderer Regelungsbedarf. Es gelten die Festsetzungen der BauNVO.

5. Versorgungsflächen

Aus stadtgestalterischen Gründen sollten Strom- und Fernmeldeleitungen sofern möglich unterirdisch verlegt werden.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da beim Verfahren nach §13a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, sich im überplanten Bereich aber Bäume befinden, welche im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegt sind, wird festgelegt, dass diese in der verbleibenden oder einer anderen Grünfläche zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten sind.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Um eine größere gestalterische Freiheit zu ermöglichen, sind im Plangebiet Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bis 35° und Pultdächer mit Dachneigungen von 10° bis 25° zulässig. Da umliegend bereits Flachdächer auf Garagen genehmigt wurden, werden diese für Garagen und Carports zugelassen.
- Die Regelungen zur Fassaden und Dachgestaltung bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte II“ zu großen Teilen unverändert. Lediglich die Farbe ‚Grau‘ wird bei der Dachgestaltung zusätzlich zugelassen.
- Stark reflektierende und spiegelnde Materialien und Anstriche sind nicht zulässig, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

2. Gestaltung unbebauter Flächen

Unbebaute Grundstücksteile sollen gärtnerisch gestaltet und angelegt werden, um die Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter zu minimieren.

Um die Oberflächenversiegelung gering zu halten, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

3. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Des weiteren soll die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet sein.

4. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

5. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus optischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

6. Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden. Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- von 51 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 28.06.2021

Bearbeiter:

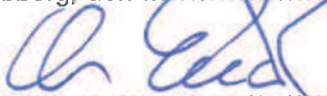
Sebastian Rolfes/Jasmin Fisel

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Schießgrabenstraße 4
72280 Dornstetten
07443/24056-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg
Loßburg, den 13. Aug. 2021



Christoph Enderle (Bürgermeister)





**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Ortsmitte II – 1. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Loßburg – Wittendorf

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 28.06.2021

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Für Dachformen und Dachneigungen gilt:

- Es sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- Für Satteldächer sind Dachneigungen von 25° bis 35° zulässig.
- Für Pultdächer sind Dachneigungen von 10° bis 25° zulässig.
- Auf Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Querbauten und Zwerchhäuser

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 40% der jeweils zugeordneten Gesamttrauflänge nicht überschreiten.

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

Die Länge der Querbauten und Zwerchhäuser dürfen insgesamt 40% der jeweils zugeordneten Gesamttrauflänge nicht überschreiten.

- Der Abstand der Querbauten und Zwerchhäuser muss mindestens 2,0 m zur Giebelwand betragen.

1.3. Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.
- Trapezbleche dürfen nur mit Farbanstrich verwendet werden.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Hauptgebäuden zulässig sofern sie nicht entgegen der Dachneigung und Dachausrichtung aufgeständert sind. Auf Garagen und Carports sind auch aufgeständerte Anlagen zulässig
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.
- Für Dacheindeckungen gilt: Es sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie graue Materialien zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen.

2. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Schottergärten sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

2.2. Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.3. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Einfriedungen an Verkehrsflächen sind an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Sog. „tote Einfriedungen“ parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- Hecken (sog. lebende Einfriedungen) parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

2.4. Geländemodellierung und -aufschüttungen

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie müssen sich auf das absolut notwendige Maß von max. 1,50 m Höhe beschränken. Bei einer aus topographischen Gründen erforderlichen größeren Höhe des Stützbauwerks ist jeweils immer ein horizontaler Versatz mit Begrünung von min. 1,0 m in der Tiefe herzustellen. Die nachfolgenden Stützbauwerke, auch wenn es mehrere sind, dürfen jeweils eine Höhe von max. 1,0 m haben. Die Höhe

vom Mauerfuß bis zum höchsten Punkt der Abtreppung darf maximal 5,0 m betragen. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Begrünung ist zu gewährleisten. Bei angrenzenden Straßen, Gehwegen oder Zufahrten ist ein waagerechter Schutzstreifen von min. 50 cm vor dem Stützbauwerk einzuhalten.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind im Baugesuch darzustellen sowie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

2.5. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter, Mülltonnen und Container müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

3. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Für Werbeanlagen gilt:

- Es ist eine Werbeanlage zulässig.
- Die Werbeanlage ist bis zu einer Größe von einem Quadratmeter zulässig.
- Die Werbeanlage ist nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.

4. Verwendung von Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

Für Antennen und Anlagen für die Telekommunikation gilt:

- Je Hauptgebäude darf nur eine Antenne / Paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung angebracht werden.
- Paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig und farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.

5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- von 51 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

Stellplätze können im zugehörigen Stauraum vor Garagen oder Carports untergebracht sein, wenn der Stauraum eine Länge von mindestens 5,50 m aufweist.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 28.06.2021

Bearbeiter:

Sebastian Rolfes/Jasmin Fisel

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Schießgrabenstraße 4
72280 Dornstetten
07443/24056-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg

Loßburg, den 13. Aug. 2021



Christoph Enderle (Bürgermeister)



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Ortsmitte II – 1. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Loßburg – Wittendorf

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 28.06.2021

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Aug. 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	☒	☐	☐
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	☒	☐	☐
nicht störende Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☒	☐
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☒	☐
Anlagen für Verwaltungen	☐	☒	☐
Gartenbaubetriebe	☐	☐	☒
Tankstellen	☐	☐	☒

2.2. Dorfgebiet (MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 5 BauNVO)

Die ausgewiesene Fläche des Dorfgebietes wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte II“ übernommen. Diese Fläche ist lediglich für die Ausgleichspflanzungen der Obstbäume der neuen Baugrundstücke gedacht. Aus diesem Grund wird für die Fläche keine Baugrenze bzw. Art der baulichen Nutzung festgelegt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

- Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) begrenzt. Die Traufhöhe bezieht sich auf den tiefstgelegenen Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt. Die EFH bildet die Höhe der „Römerstraße“ am Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptbaukörpers mit dem Straßenrand, gemessen an der Unterkante des Straßenrandsteines.

- Die maximal zulässige Traufhöhe für Querbauten und Zwerchhäuser wird auf maximal 2/3 der zugehörigen Dachhöhe festgesetzt.

3.2. Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist der Nutzungsschablone des Planteils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können. Die festgesetzte maximale GRZ darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sofern zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 5 m eingehalten wird.

Für sonstige Nebenanlagen und Stellplätze gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung.

6. Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten, sofern möglich und zulässig zu versickern bzw. über den in der Römerstraße vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind wo möglich unterirdisch zu führen.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sollte die Beräumung der Holzstapel im Plangebiet ausschließlich außerhalb der Brutzeit des Hausrotschwanzes und der Winterruhe von Fledermäusen, also nur im Zeitraum von Mitte August bis Ende Oktober, erfolgen.
- Der Verlust der Brutstätten des Hausrotschwanzes und der Bachstelze ist durch das Verhängen von sechs Nischenbrüterkästen innerhalb des Plangebietes oder dessen Umgebung auszugleichen. Für den Haussperling ist ein Sperlingskoloniekasten mit drei Nistkammern (hochovales Flugloch 30 x 45 mm) an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs oder dessen Umgebung bereitzustellen. Für die Kohlmeisen sind drei Nisthöhlen mit Fluglochdurchmesser 32 mm an den Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereichs anzubringen.
- Die Obstbäume am südlichen Rand des Plangebietes sind gemäß den Darstellungen im Bebauungsplan zu erhalten und die entfallenden Bäume sind im Rahmen einer Ersatzpflanzung auf Teilen der Flurstücke 529/1, 529/3 und 529 auszugleichen. Das Grünland in der Unternutzung ist extensiv zu pflegen, um insektenreiche Nahrungsflächen für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.

10. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Je angefangene 200 m² Grundstück ist ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte zu erhaltende Bestand (Pflanzbindung) kann angerechnet werden.
- Die Anzahl der vorhandenen Obstbäume, welche auf Grund des geplanten Bauvorhabens entfallen sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Es handelt sich um insgesamt 14 Obstbäume.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

12. Beleuchtung

Zum Schutz von Tieren, insbesondere Vögeln und nachtaktiven Insekten müssen Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden. Es gilt:

- Zu beleuchtende Objekte dürfen nur in notwendigem Umfang und Intensität sowie lediglich von oben nach unten angestrahlt werden
- Leuchtmittel dürfen lediglich warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen und keine höhere Leuchtstärke als erforderlich
- Leuchten müssen zeit- oder sensorengesteuerte Abschaltungsrichtungen oder Dimmfunktionen enthalten, sowie Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren, es müssen Natrium- und dampflampen und warmweiße LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen verwendet werden
- Leuchtengehäusen dürfen kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen und müssen staubdicht konstruiert sein. Ihre Oberflächentemperatur darf maximal 40° C betragen
- es sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen einzusetzen

III. Hinweise

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Es wird auf die Satzung der Gemeinde verwiesen, welche abschließend die Regelungen zur Entwässerung trifft.

5. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen.

Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzu zu ziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

6. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 28.06.2021

Bearbeiter:

Sebastian Rolfes/Jasmin Fisel

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Schießgrabenstraße 4
72280 Dornstetten
07443/24056-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg
Loßburg, den **13. Aug. 2021**



Christoph Enderle (Bürgermeister)

