

S A T Z U N G

der Gemeinde Loßburg über den Bebauungsplan "Steigbaum" auf Gemarkung Wittendorf

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 28. Mai 1996 den Bebauungsplan "Steigbaum" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 14. November 1995/28. Mai 1996 (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan vom 14. November 1995/28. Mai 1996
2. den textlichen Festsetzungen (Textteil) vom 14. November 1995/28. Mai 1996
3. Geländeprofil vom 28. Mai 1996
4. den Höhenplänen vom 14. November 1995

(2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 06. Dezember 1995/28. Mai 1996

§ 3

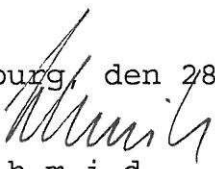
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 74 der LBO handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB und den von § 73 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

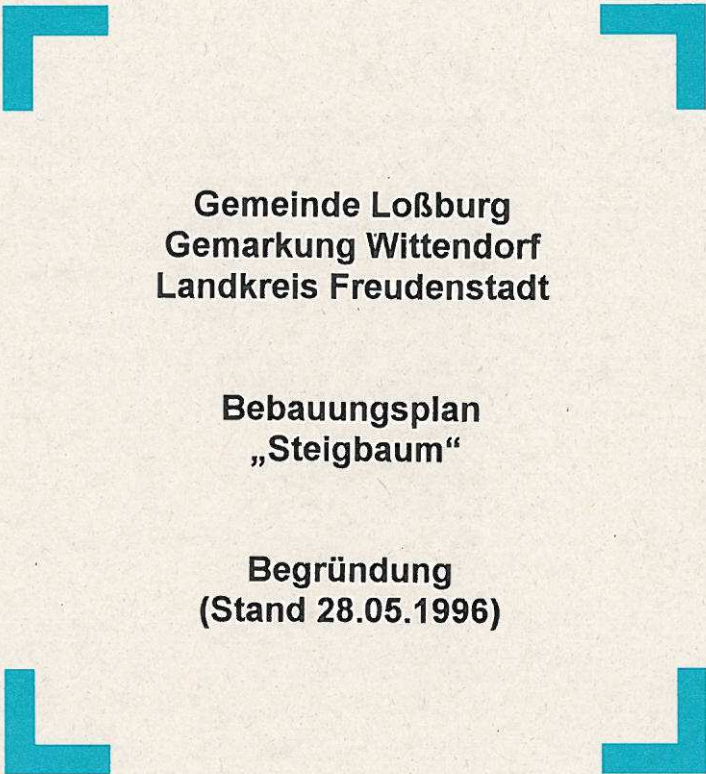
§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 28. Mai 1996


S c h m i d
Bürgermeister





**Gemeinde Loßburg
Gemarkung Wittendorf
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Steigbaum“**

**Begründung
(Stand 28.05.1996)**

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

**Mitarbeiter/-innen:
Dipl.-Ing. Frank Kössler
Gabi Rudolph**



**KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

BACHWIESENSTRASSE 25 A
70199 STUTTGART
TELEFON 0711/64 54-0
TELEFAX 0711/64 54-100

Inhaltsverzeichnis		
1	Angaben zur Gemeinde	Blatt
1.1	Lage im Raum	4
1.2	Verwaltungsgemeinschaft	4
1.3	Verkehrsanbindung für Loßburg-Wittendorf	4
1.4	Gemeindefläche	4
1.5	Bevölkerungsentwicklung, Einwohner	4
1.6	Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr	5
1.7	Infrastruktur	5
2	Ziele und Zwecke	
2.1	Ziele und Zwecke	6
2.2	Eingriffs- und Ausgleichswertung	8
3	Überörtliche Planung	
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	9
3.2	Regionalplan (Reg.Plan).....	9
4	Örtliche Planungen	
4.1	Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan.....	10
4.2	Vorhandene Bebauungspläne und Baulinienpläne	10
5	Angaben zum Plangebiet	
5.1	Lage	11
5.2	Größe	11
5.3	Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund	11
5.4	Altlasten.....	12
6	Flächenbilanz, Baugrundstücke, Nutzungsdichten	
6.1	Flächenbilanz	13
6.2	Anzahl der Wohnbaugrundstücke	13
6.3	Nutzungsdichten.....	14

Fortsetzung Blatt 4 bis 29
Fertigungs- und Aufstellungsvermerkt Blatt 29

Inhaltsverzeichnis

7	Kosten, Finanzierung	
7.1	Kosten	15
7.2	Finanzierung	15
8	Maßnahmen zur Verwirklichung	
8.1	Wasserversorgung	16
8.2	Entwässerung	16
8.3	Gasversorgung	16
8.4	Fernsprechleitungen, Kabelfernsehen	16
8.5	Stromversorgung	16
8.6	Verkehrerschließung	16
8.7	Müllentsorgung	17
8.8	Bodenordnung	17
8.9	Pflanzgebot	17
8.10	Erschließungsbeiträge	17
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	
9.1	Art der baulichen Nutzung	18
9.2	Nebenanlagen	18
9.3	Maß der baulichen Nutzung	18
9.4	Bauweise	20
9.5	Überbaubare Grundstücksflächen	20
9.6	Stellung der baulichen Anlagen	20
9.7	Flächen für Garagen und Stellplätze	21
9.8	Öffentliche Verkehrsanlagen	22
9.9	Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen	22
9.10	Versorgungsflächen	22
9.11	Grünflächen	23
9.12	Flächen für die Landwirtschaft	23
9.13	Leitungsrechte	24
9.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	24
9.15	Flächen zur Erhaltung von Bäumen	24
9.16	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	24
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
10.1	Äußere Gestaltung, Dachgestaltung	25
10.2	Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen	25
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze	25

Inhaltsverzeichnis

11 Nachrichtliche Übernahme

11.1	Pflichten der Eigentümer	26
------	--------------------------------	----

12 Grünordnerische Empfehlungen

12.1	Bestand	27
12.2	Pflanzenliste	27

13 Fertigungs- und Aufstellungsvermerk

13.1	Gefertigt und aufgestellt	29
------	---------------------------------	----

Anlagen

- 1 Gemeinde- und Kreiskarte
- 2 Straßenbauamtskarte
- 3 Flächennutzungsplan
- 4 Flurkarte
- 5 Luftbild
- 6 Städtebaulicher Entwurf

Anhang

- 1 Gelände- und Gebäudequerschnitt
- 2 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
- 3 Niederschrift zur Gemeinderatsitzung am 28.05.1996 über die Abwägung der Bedenken und Anregungen als Ergänzung dieser Begründung

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 nördlichem Schwarzwald mit bedeutenden Gewerbe- und Industriebetrieben.

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

1.2 Verwaltungsgemeinschaft

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

1.3 Verkehrsanbindung für Loßburg-Wittendorf

An Verkehrsanschlüssen sind aufzuführen:

- 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. 98 ha bebaute Fläche.

1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner

Loßburg mit den Teilorten verzeichnete zum 31. Dezember 1990 6.072 Einwohner, davon entfallen auf den Hauptort selbst 3.147 Einwohner. Von 1981 - 1989 stagnierte die Einwohnerzahl; von 1989 - 1990 war ein Zuwachs von ca. 3-4% zu verzeichnen.

Die Einwohnerzahl von Loßburg betrug zum 31. Dezember 1994 6.089 Einwohner; davon waren 1.016 Einwohner in Wittendorf ansässig.

1 **Angaben zur Gemeinde**

1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr

Durch die Ausweisung und Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten in den letzten 20 Jahren hat die Gemeinde Arbeitsplätze geschaffen und wichtige Betriebe ansiedeln 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
- Sporthalle, Hallenbad, Freibad, Sportplatz, Tennisanlage
- Jugendmusikschule, Kreisvolkshochschule
- Turn- und Festhalle
- Kindergärten
- Eine evangelische, katholische und neuapostolische Kirche
- Kurgarten, Haus des Gastes („KinzigHaus“)

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

In Wittendorf befinden sich z.B. folgende Infrastruktureinrichtungen:

- Grundschule Wittendorf-Lombach
- Kindergarten
- Turn- und Festhalle
- 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 „Steigbaum“ wurde bereits in dem seit 1972 wirksamen Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen. Es schließt nordöstlich an den Ortskern an (vgl. Anlage 3-5).

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat deshalb am 05.07.1994 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und am 01.03.1995 eine Baulandumlegung angeordnet.

Das Wohngebiet „Steigbaum“ wurde bereits im Jahre 1978 als Wohngebiet „Steigbaum-Ziegelbrunnens“ geplant. Aus ökologischen Gründen wurde auf eine Überbauung des östlich des „Ziegelbrunnens“ gelegenen Teiles verzichtet (Reduzierung und damit Erhaltung wertvoller ökologischer Flächen). Das Plangebiet umfaßt im vorliegenden Entwurf nur noch etwa die Hälfte gegenüber der damaligen Planung. Bei der frühzeitigen Beteiligung der TÖB hat das Landratsamt als Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken gegen die Bebauung des Ziegelbrunnens (Wiesen, Baumwiesen) vorgebracht. Bereits damals hat das Landratsamt eine Genehmigung des Bebauungsplanes nur in Aussicht gestellt, wenn dieses Gebiet entfällt oder wesentlich verkleinert wird. Ein Teil der Grundstückseigentümer hat sich ebenfalls gegen eine Bebauung ausgesprochen und deshalb dazu beigetragen, daß die Fläche östlich des Ziegelbrunnens (Flst 819) nicht in dem Bebauungsplan aufgenommen wurde.

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

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Ausweisung der im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Neunecker Straße vorhandener Obstgärten zur Erhaltung und ggfs. Ersatzpflanzung als Puffer zwischen Dorfgebiet und Wohngebiet mit zusätzlicher Festsetzung als Grünfläche,
- Ausweisung der vorhandenen landwirtschaftlichen und als Obstbaumwiese genutzten Fläche zur Erhaltung und ggfs. Ersatzpflanzung als Puffer zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet „Heerweg“ und dem Wohngebiet mit zusätzlicher Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche,
- Ausweisung eines Pflanzstreifens entlang des „Ziegelbrunnen“ als Abgrenzung zur freien Landwirtschaft,
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze (z.B. durch Beton- oder Natursteinpflaster),
- Festsetzung erhaltenswerter Einzelbäume (Obstbäume) zur Erhaltung und ggfs. 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 zu einem großen Teil erhalten bleibt. Darüberhinaus hat die Gemeinde Loßburg 1995 und in den Vorjahren durch mehrere „Obstbaumaktion“ die Streuobstwiesen auf der Gemarkung Wittendorf erhalten, verbessert und vergrößert. Außerdem wurden 1995 Bachrand- und Wegrandbepflanzungen durchgeführt. Diese Aktionen soll weitergeführt werden.

Auf den zukünftigen Baugrundstücken wird sich die Anzahl von Bäumen und Sträuchern gegenüber dem Zustand vor der Bodenordnung (vgl. Nr. 8.8) 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.

Damit ein bedarfsgerechtes Wohngebiet entsteht, wurde als Vorstufe zum Bebauungsplan (Rechtsplan) ein städtebaulicher Entwurf erstellt und in einem umfangreichen Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde von der Arbeitsgemeinschaft Ökologie & Landwirtschaft die im Anhang 2 zur Begründung beigefügten Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 8a BNatSchG und § 24a NatSchG erarbeitet. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8a BNatSchG auszugleichen; § 8a wurde neu in das BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04. 1993 aufgenommen.

In der Stellungnahme wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- a) Es soll auf die Bebauung der Flächen östlich des Ziegelbrunnens rechtlich verbindlich verzichtet werden.
- b) Die Streuobstbereiche südlich von Wittendorf und des Feriendorfes sollen im Flächennutzungsplan als Streuobstbereiche festgelegt werden.
- c) Die vorbildlichen Obstbaumaktionen der letzten Jahre sollen fortgeführt werden.
- d) Innerhalb des Baugebietes sollen soweit wie möglich alte Obstbäume erhalten und weitere jüngere Obstbäume gepflanzt werden.
- e) Das Gebiet „Ziegelbrunnen“ soll als Vorzugsfläche für Naturschutz ausgewiesen werden. Die in diesem Gebiet befindlichen Hecken und Obstbäume sollen gepflegt und verjüngt werden.
- f) Flächen im „Schnaitertal“ und „Waldhäuser Lehen“ sollen als Flächen für den Naturschutz festgesetzt werden. Die künftige Nutzung dieser Flächen soll entsprechend den Vorgaben der Biotopvernetzungs-konzeption erfolgen.
- g) Im Gebiet „Steigbaum“ sollen die Bauwilligen durch Empfehlungen und Auflagen seitens der Gemeinde auf umweltschonende Bauweisen und natur- und landschaftsgerechte Gartengestaltung hingewiesen werden.

Soweit im Bebauungsplan die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, ist dies erfolgt. Wie aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan entnommen werden kann und wie unter Nr. 2.1 a) bis e) dargestellt, sind im Bebauungsplan umfangreiche 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 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-Dorngäu 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 Mischgebiet (M) aufgenommen.

4.2 Vorhandene Bebauungspläne und Baulinienpläne

Im Nordosten des Gebietes grenzt der seit 26.02.1988 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Heerweg“ an; der Bebauungsplan „Heerweg“ bleibt durch den Bebauungsplan „Steigbaum“ unverändert.

Im Bereich der Neunecker Straße und der Neuen Straße existieren Baulinien, die durch den Bebauungsplan „Steigbaum“ außer Kraft gesetzt werden, insbesondere

- a) Baulinie im Abstand von 3 m zur Flurstücksgrenze der Neunecker Straße (genaues Datum nicht bekannt),
- b) Baulinie entlang der Neuen Straße zwischen den Einmündungen Neue Straße / Neunecker Straße und Neue Straße/Steigbaumstraße (Baulinie vom 30.06.1908),
- c) Baulinie entlang der Neuen Straße zwischen den Einmündungen Neue Straße / Steigbaumstraße und Neue Straße/Ziegelbrunnen (Baulinie vom 01.07.1908).

5 Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an den Ortskern von Wittendorf und wird begrenzt:

- | | | |
|--------------------|-------------|--------------------|
| a) Im Norden durch | Flst. 736 | (Neunecker Straße) |
| b) Im Westen durch | Flst. 121 | (Neue Straße) |
| | Flst. 123/7 | (Neue Straße 24) |
| | Flst. 123/8 | (Neue Straße 22) |
| | Flst. 123/6 | (Neue Straße 18) |
| | Flst. 123/4 | (Neue Straße 14/1) |
| | Flst. 123/9 | |
| | Flst. 123/2 | (Ziegelbrunnen 11) |
| | Flst. 819 | (Ziegelbrunnen) |
| c) Im Süden durch | Flst. 820 | |
| | Flst. 821 | |
| | Flst. 822 | |
| | Flst. 826 | |
| | Flst. 827 | |
| | Flst. 828 | |
| d) Im Osten durch | Flst. 802 | (Ziegelbrunnen) |
| | Flst. 801 | |
| | Flst. 788. | |

5.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 4 ha (vgl. Nr. 6.1).

5.3 Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund

Vom höchsten Punkt („Ziegelbrunnen“ beim Kinderspielplatz) fällt das Gelände nach Südwesten ab und stellt somit einen für Wohnbebauung wertvollen sonnenexponierten Südwest-Hang dar. Die Höhe des Plangebiets liegt zwischen ca. 625 m ü. NN. und ca. 655 m ü. NN. (vgl. Anlage 6).

Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 13 %, im steileren Teil werden Geländeneigungen bis 21 % erreicht, im flacheren Teil nur etwa 7,5 %.

Der größte Teil der Flächen im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt; ein Teil des Plangebiets (entlang der Neunecker Straße und der Neuen Straße) ist bereits mit Wohngebäuden bebaut, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden.

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

6.3 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 insgesamt 54 WE für die geplante Bebauung ausgegangen (2 WE je Baugrundstück).

b) Einwohner (EW)

Bei einer Wohnungsbelegungsdichte mit ca. 2,5 EW / WE anzunehmen; daraus ergeben sich ca. 135 EW.

c) Bruttowohndichte (BWD)

Die BWD gibt die Anzahl der EW pro ha Bruttobauland an. Bei 2,6 ha Bruttobauland ergibt sich eine BWD von ca. 52 EW / ha.

d) Nettowohndichte (NWD)

Die NWD gibt die Anzahl der EW pro ha Nettobauland an. Bei 1,7 ha Nettobauland ergibt sich eine NWD von ca. 79 EW / ha.

e) Bruttowohnungsdichte

Die Bruttowohnungsdichte gibt die Anzahl der WE pro ha Bruttobauland an. Bei 54 WE und 2,6 ha Bruttobauland ergeben sich ca. 21 WE / ha.

f) Nettowohnungsdichte

Die Nettowohnungsdichte gibt die Anzahl der WE pro ha Nettobauland an. Bei 54 WE und 1,7 ha Nettobauland ergeben sich ca. 32 WE / ha.

g) Parkplatzindex

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen.

7 Kosten, Finanzierung

7.1 Kosten

An Kosten für Ver- und Entsorgung sowie Erschließung, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen werden, wurden überschlägig ermittelt (Kostenschätzung IB Wössner):

- Wasserversorgung	ca.	250.000,- DM
- Entwässerung	ca.	400.000,- DM
- Straßenbau (mit Grünflächen)	ca.	600.000,- DM

Gesamtkosten (innere Erschließung)	ca.	1.250.000,- DM
------------------------------------	-----	----------------

Durch die zu erwartende Erhöhung des Wasserverbrauchs sowie des anfallenden Abwassers werden Maßnahmen außerhalb des Gebietes notwendig. Überschlägig wurden folgende Kosten ermittelt:

- Wasserversorgung	ca.	100.000,- DM
- Entwässerung	ca.	300.000,- DM

Gesamtkosten (äußere Erschließung)	ca.	400.000,- DM
------------------------------------	-----	--------------

Bei der Verwendung der Kostenangaben ist zu berücksichtigen, daß die Baukosten unter anderem durch die Konjunktur und im Wettbewerb durch in der Regel öffentliche Ausschreibung entstehen und sich deshalb erheblich ändern können.

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 „Steigbaum“ wird an das bestehende Wasserleitungsnetz in der Neuen Straße und im Ziegelbrunnen 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. Außerhalb des Plangebiets muß zwischen „Ziegelbrunnen“ und der bestehenden Kläranlage ein neuer Sammler verlegt werden.

8.3 Gasversorgung

Der Anschluß der Baugrundstücke an das Gasversorgungsnetz in Loßburg ist möglich; für die Gasversorgung zuständig sind die Gasbetriebe Emmendingen. Die bis zur Fa. Völkle (Hohenholz) verlegte Leitung soll bis zum Ort verlängert werden.

8.4 Fernsprechleitungen, Kabelfernsehen

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

8.5 Stromversorgung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Stromversorgung des Gebietes wird durch die Energie-Versorgung-Schwaben AG (EVS) zur Verfügung gestellt. Im Plangebiet wird eine Umspannstation benötigt, die Fläche ist im Lageplan ausgewiesen und mit der EVS abgestimmt.

8.6 Verkehrerschließung

Die Verkehrsflächen sind erstmalig herzustellen; der Entwurf zu den Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan lage- und höhenmäßig aufgenommen.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.7 Müllentsorgung

Zuständig für die Hausmüll-Entsorgung ist der Landkreis Freudenstadt.

8.8 Bodenordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Durchführung einer amtlichen Umlegung nach dem BauGB für ein Teilgebiet angeordnet, da die bestehenden, landwirtschaftlichen Grundstücke in ihrem ursprünglichen Zuschnitt nicht bebaut werden konnten und da als Voraussetzung einer Bebauung zunächst die öffentlichen (örtliche) Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen werden mußten. Zweckmäßig war es, die Umlegung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen, damit die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes besser mit der Zuteilung in Einklang zu bringen sind. Der Bebauungsplan muß allerdings vor Aufstellung des Umlegungsplanes rechtsverbindlich werden.

Der Zweck der Umlegung war und ist es, das Gebiet in der Weise zu erschließen und neu zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für eine bauliche oder sonstige Nutzung entstehen.

Die gesetzliche Umlegung wurde von der Gemeinde (Umlegungsstelle) angeordnet und vom Umlegungsausschuß eingeleitet und durchgeführt.

Zur Zeit wird der Umlegungsplan bearbeitet; bei den Erörterungsgesprächen hat sich kein Grundstückseigentümer grundsätzlich gegen die Umlegung ausgesprochen und die Zuteilungswünsche konnten weitestgehend erfüllt werden.

8.9 Pflanzgebot

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

8.10 Erschließungsbeiträge

Die Gemeinde geht davon aus, daß das gesamte Plangebiet (WA 1 bis WA 6) als ein Abrechnungsgebiet behandelt wird, (Fläche, die durch die künftige Steigbaumstraße erschlossen 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.

Der größte Teil des Gebietes ist allgemeines Wohngebiet (WA) im nördlichen Teil entlang der Neunecker Straße, wurde auf Grund der vorhandenen Bebauung Dorfgebiet (MD) festgelegt. Außerdem befinden sich im Nordwesten des Gebietes Obstbaumwiesen, die erhalten werden sollen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie im Osten Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).

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 wurden bereits mit der Deutschen Telekom AG und der Energieversorgung Schwaben AG im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung festgelegt und im Lageplan eingezeichnet. Die Standorte befinden sich auf einem Baugrundstück sowie in der öffentlichen Verkehrsgrünfläche. Die Darstellung im Bebauungsplan erfolgt als Versorgungsfläche.

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 Geschosflächenzahl an.

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

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 Geschosfläche in den Vollgeschossen i. S. von § 20 BauNVO an.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

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.

Im WA 1, 2, 3, 4, 6, gelten als Traufhöhe bergseits 4,5 m, talseits 6,2 m und im WA 5 6,2 m.

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 II 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 wurde die offene Bauweise gewählt; hier können Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen als Einzel- und Doppelhaus errichtet werden.

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 allzugroßen 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.

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 „GA-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 „GA-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 relativ schmalen Verkehrsflächen (Mischflächen mit einer Gesamtbreite von 6,0 m), 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 Neue Straße und die Neunecker Straße. Die Neue Straße und die Neunecker Straße sind bestehende Ortsstraßen.

Für den endgültigen Ausbau des Einmündungsbereiches der Steigbaumstraße in die Neue Straße ist eine Straßenfläche von Flst. Nr. 123/7 erforderlich. Das Flurstück Nr. 123/7 (Neue Straße 24) befindet sich nicht innerhalb der Umlegung. Für die benötigte Straßenfläche wird im Anschluß östlich des Flst. Nr. 123/7 eine Tauschfläche angeboten. Da der Grundstückseigentümer keine Bereitschaft zum Flächentausch zeigt, entsteht hier zunächst eine Engstelle.

Die „Steigbaumstraße“ ist als reine Anliegerstraße vorgesehen; also ohne Trennung von Fahrbahnen und Fußgängerflächen. Die Querschnitte betragen 6,0 m und lassen innerhalb der Mischflächen einen Begegnungsverkehr LKW/LKW zu.

Es bietet sich an, für das gesamte Gebiet „Steigbaum“ eine Zone mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu schaffen.

Die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist durch bestehende und geplante Feldwege gesichert. Zusätzlich wurde ein privater landwirtschaftlicher Weg geschaffen.

Für Fußgänger ergibt sich durch den neuen Fußweg zwischen Steigbaumstraße und Ziegelbrunnen eine Verbindung vom Ort und zur freien Landschaft.

9.9 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen

Der Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche als Ein- und Ausfahrtsverbot soll verhindern, daß der landwirtschaftliche Weg sowie der Fußweg zur Erschließung benützt werden.

9.10 Versorgungsflächen

Die Versorgungsflächen wie z.B. eine Umspannstation der EVS und je ein Verteiler- bzw. Verstärkerschrank der Telekom und der EVS sind im Bebauungsplan bereits dargestellt.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.11 Grünflächen

Kinder brauchen zu ihrer gesunden Entwicklung Möglichkeiten zur Entfaltung ihres Naturells im Spiel. Voraussetzung dafür ist, daß geeignete Flächen als Spielfläche zur Verfügung stehen. Bei der Auswahl der Flächen ist die Größe, Ausstattung und die Zuordnung zu berücksichtigen. Dabei ist zu unterscheiden, in öffentliche und private Spielplätze als Gemeinschafts- oder Einzelanlagen. Öffentliche und private Spielflächen ergänzen sich gegenseitig.

Private Spielplätze sind im Rahmen der LBO (bei mehr als zwei Wohnungen) innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Sie sollten vorwiegend Spielmöglichkeiten für Kleinkinder bieten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Steigbaum“ ist kein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, da in unmittelbarer Nachbarschaft ein öffentlicher Kinderspielplatz besteht (bei der „Linde“).

Innerhalb des Plangebiet sind zwei größere, aneinanderhängende Grünflächen ausgewiesen. Die eine Fläche erhält eine Festsetzung als Obstbaumwiese, die andere ist eine als Obstbaumwiese genutzte landwirtschaftliche Fläche. Sie dienen der Auflockerung bzw. als Puffer zwischen bestehender Bebauung und geplanter Wohnbebauung (vgl. Nr. 2.1 und 9.12).

9.12 Flächen für die Landwirtschaft

Im Osten des Bebauungsplangebietes sind zwei Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen; sie sollen klarstellen, daß eine Wohnbebauung oder andere bauliche Nutzung von der Gemeinde Loßburg nicht vorgesehen ist und damit an das Wohngebiet angrenzende Flächen der Landwirtschaft erhalten bleiben.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.13 Leitungsrechte

Parallel zur Bebauungsplanung wurde die Ver- und Entsorgung des Gebiets untersucht. Dabei wurde eine Entwässerungsleitung aus dem Baugebiet „Heerweg“ über Flst. 804, 807 und 808, die nicht im Grundbuch gesichert ist, entdeckt. Im Rahmen der späteren Erschließung wird die Leitung in den privaten landwirtschaftlichen Weg umgelegt. In der Umlegung wird eine dingliche Sicherung im Grundbuch aufgenommen.

Darüberhinaus ist für die Straßenentwässerung der Steigbaumstraße sowie die Entwässerung der im Süden gelegenen neuen Bauplätze, ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde erforderlich. Die Einleitung erfolgt in den Kanal im Ziegelbrunnen.

Die Deutsche Telekom AG hat bereits von der Neuen Straße aus bis zum Flst. Nr. 123/9 (Neue Straße 12/1) Telefonkabel verlegt. Das Gebiet „Steigbaum“ soll über diese Leitungstrasse an das Telefonnetz angeschlossen werden. Die Weiterführung erfordert ein Leitungsrecht durch das in der Umlegung geschaffene Baugrundstück, das östlich an Flst. 123/4 (Neue Straße 14/1) anschließt.

9.14 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. Zur städtebaulichen Einpassung des Gesamtgebietes in die Landschaft und zur städtebaulichen Gliederung am Rande der Bauflächen sind deshalb Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

9.15 Flächen zur Erhaltung von Bäumen

Um die Eingriffe in die vorhandene Bepflanzung so gering wie möglich zu halten, werden Flächen zur Erhaltung von Bäumen festgesetzt. In diesen Flächen sind die vorhandenen Obstbäume als Grünzäsur zwischen geplanter und vorhandener Bebauung sowie als Übergang zur freien Landschaft zu erhalten ggf. innerhalb dieser Flächen auch zu ersetzen.

Darüberhinaus sollen innerhalb des Gebiet der Baulandumlegung einzelne Bäume, die im Lageplan wegen ihres guten Zustands gekennzeichnet sind, erhalten werden.

9.16 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 von 33° bis 38° zulässig, womit auch ein Dachausbau begünstigt wird. 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 Terrassenutzung 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. Niederspannungsleitungen können unterirdisch verlegt werden.

Der Anschluß an das Kabelfernsehen ist zur Zeit nicht vorgesehen. Deshalb ist für jedes Wohngebäude maximal eine Außenantenne zulässig.

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).

12 Grünordnerische Empfehlungen

12.1. Bestand

Die unbebauten Flächen werden derzeit überwiegend als Obstbaumwiesen genutzt. Die bestehenden Obstbäume wurden auf ihren Zustand u.a. von der Gemeinde und im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung untersucht. Eine Vielzahl von Bäumen befindet sich auch aufgrund von Überalterung in mittlerem oder schlechtem Zustand; teilweise sind aber noch Bäume in gutem Zustand vorhanden. Im Lageplan wurden deshalb sowohl Flächen als auch in gutem Zustand befindliche Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt (vgl. Nr. 2.1, 9.11 und 9.15).

12.2 Pflanzenliste

Fassadenbegrünung (Wohn- und Nebengebäude)

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

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)

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

Apfel- und Pflaumensorten	(regional bewährte, pflegeextensive Hochstamm- arten)
------------------------------	--

12 Grünordnerische Empfehlungen

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)

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.

**Bebauungsplan „Steigbaum“
in Loßburg-Wittendorf, Landkreis Freudenstadt**

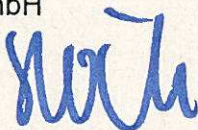
Begründung

13 Fertigungs- und Aufstellungsvermerk

Bearbeiter:

Stuttgart, den 06.12.1995 / 28.05.1996
St/Kö/rud

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

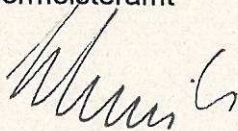


Dr. Haag

i.A. Stöckle

Aufgestellt:

Loßburg, den 28.05.1996
Bürgermeisteramt



Schmid, Bürgermeister



PLANEN FÜR STÄDTE GEMEINDEN UND LANDKREISE

DIE KE DAS KOMMUNALE UNTERNEHMEN

DIE KOMMUNALENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH (KE) IST EIN DIENSTLEISTUNGS-
UNTERNEHMEN FÜR DIE STÄDTE, GEMEINDEN UND LANDKREISE
MIT EINEM ANGEBOT IN KOMMUNALER PLANUNG, SANIERUNG, ENTWICKLUNG UND BERATUNG.

Die KE – die Kurzform hat sich als „Markenzeichen“ durchgesetzt – ist seit 20 Jahren das kommunale Unternehmen für alle Fragen kommunaler Planung, Entwicklung und Sanierung.

Gegründet 1972, hat sich die Institution durch Engagement für die Kommunen, Qualität in der Arbeit sowie Kreativität und Innovation bei der Lösung kommunaler Aufgaben einen Namen gemacht. Diesem Anspruch will die KE auch in Zukunft gerecht werden.

Die Vielfalt der kommunalen Planungs-, Entwicklungs- und Beratungsaufgaben erfordert ein vielseitig qualifiziertes Personal, um Aufgaben interdisziplinär und umfassend lösen zu können.

Bei der KE arbeiten rund 130 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Fachdisziplinen Stadtplanung, Bauingenieur- und Vermessungswesen, Wirtschafts-, Sozial- und Naturwissenschaften, Landespflege, Raumplanung und Verkehrsplanung sowie aus dem Verwaltungsfach.

Ihre Tätigkeit umfaßt Planungs- und Beratungsleistungen für Städte, Gemeinden und Landkreise sowie Grundlagenarbeit in praxisorientierten Forschungsprojekten im Auftrag von Bund und Ländern. Beide Aufgabenbereiche ergänzen sich zur besonderen Qualität unserer Arbeit.

Gesellschafter der KE sind Gemeindetag, Städtetag und Landkretag

Baden-Württemberg, die Südwestdeutsche Landesbank, Stuttgart/Mannheim sowie die baden-württembergischen Sparkassenverbände.

Im Aufsichtsrat werden die kommunalen Landesverbände durch die

Präsidenten bzw. Vizepräsidenten, die Sparkassenverbände durch die Präsidenten und die Südwestdeutsche Landesbank durch Vorstandsmitglieder vertreten. Die Besetzung des Aufsichtsrats unterstreicht die kommunale Verantwortung des Unternehmens.

KE-DIENSTLEISTUNGEN

Stadtplanung: Rahmenpläne, Bauleitpläne, städtebauliche Detailpläne, Wettbewerbsvorbereitung und -durchführung

Entwicklungsplanung: Raumstruktur- und Standortgutachten, Infrastrukturplanung, Markt- und Einzelhandelsgutachten, Tourismus- und Freizeitkonzepte; Kommunale Umfragen

Stadt- und Dorferneuerung: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen als anerkannter Sanierungsträger; Sanierungsplanung mit Grobanalyse, vorbereitenden Untersuchungen, Farbklebplanung, Gestaltungssatzungen, Sanierungsberatung, Förderanträgen, Treuhänderschaft und Sanierungsabrechnung

Bodenordnung und Erschließung: Projektsteuerung Erschließung, Umlegung, Berechnung von Anliegerbeiträgen, Globalberechnungen

Vermarktung und Finanzierung: Vorbereitung und Durchführung von Neubebauungen, Konversion von Gewerbe- und Militärbrachen, Bauherrengemeinschaften, Investorensuche, Vermarktung von Wohnbau- und Gewerbeflächen; Treuhänderische Abwicklung von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Baubetreuung: Projektsteuerung, Kostenkontrolle und Abrechnung kommunaler Hoch- und Tiefbauvorhaben

nung kommunaler Hoch- und Tiefbauvorhaben

Umweltplanung: Landschaftspläne, Grünordnungspläne, Landschaftspflegerische Begleitpläne, Umweltverträglichkeitsprüfungen, Umweltgutachten, ökologische Standortgutachten.

Verkehrsplanung: Gesamtverkehrskonzepte – integrative Verkehrsplanung; ÖPNV-Konzepte, Verkehrsmanagement; Verkehrserhebungen, Verkehrsgutachten

Information und Kommunikation: DV-Gesamtkonzepte, Systemanalysen, Systemauswahl, Systemeinführung, Software-Handbuch für öffentliche Verwaltungen und öffentliche Unternehmen; Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Verwaltungsorganisation: Organisationsanalysen und Organisationsberatung; Wirtschaftlichkeitsgutachten

Kommunales Projektmanagement: Projektentwicklung, Entscheidungsvorbereitung, Machbarkeitsstudien, technische und wirtschaftliche Projektsteuerung, Projektcontrolling

KE-IVS: Informationsvermittlung aus rund 2000 Datenbanken weltweit zu den Themen Planung, Bauen, Umwelt, Verkehr und Verwaltungsorganisation.



KOMMUNALENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH

Bachwiesenstraße 25A · 70199 Stuttgart

Telefon (0711) 6454-0 · Telefax (0711) 6454-100

Büro Sachsen · Marktgasse 14 · 01662 Meißen · Telefon (03521) 453480 · Telefax (03521) 453488

ANHANG

ZUR BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEIGBAUM"

VOM 06.12.1995 / 28.05.1996

LANDSCHAFTSPLANERISCHE UNTERSUCHUNG
ZUR BAUGEBIETSAUSWEISUNG "STEIGBAUM"
IN LOSSBURG-WITTENDORF"

Kreis Freudenstadt

Begleitende Überprüfung der Belange
des Naturschutzes und der Landschaftspflege
nach § 8a BNatSchG und § 24a NatSchG
und Vorschläge zu Erhaltung und Ausgleichsmaßnahmen

November 1995

ARBEITSGEMEINSCHAFT ÖKOLOGIE & LANDWIRTSCHAFT

Susanne Billmann
Dipl.Biol.
Schloßbergstraße 33

72070 Tübingen

(Lkrs. Tübingen)

Hermann Fischer
Dr. rer.nat.
Burghaldenstraße 14

72275 Alpirsbach

(Lkrs. Freudenstadt)

Gerold Wein
Dipl.Biol.
Reinerzauer Oberdörfle 39
Mittlerer Deisenbauernhof
72275 Alpirsbach-Reinerzau
07444/6295
(Lkr. Freudenstadt)

Christof Wieland
Dipl.Ing.agr.FH
Königsstraße 75

72108 Rottenburg aN
07472/8805

(Lkrs. Tübingen)
&
Butschhof
78736 Epfendorf
(Lkrs. Rottweil)

LANDSCHAFTSPLANERISCHE UNTERSUCHUNG ZUR BAUGEBIETSAUSWEISUNG "STEIGBAUM" IN LOSSBURG-WITTENDORF

Begleitende Überprüfung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 8a BNatSchG und § 24a LNatSchG

Gebiet: STEIGBAUM

Gemarkung: Loßburg-Wittendorf

Planung: Wohngebiet

Ergebnisse der Bestandsaufnahme:

vorgesehenes Baugebiet:

bisher landwirtschaftlich genutztes Gebiet, Hanglage, frisches bis trockenes Grünland, überwiegend mit älterem Streuobstbestand:

Flurstück 801:	Gewerbegebiet (außerhalb der Grenzen "Steigbaum")
Flurstück 803:	23 meist alte Hochstamm-Obstbäume (außerhalb der Grenzen "Steigbaum")
Flurstück 804:	Bestand alter und junger Hochstamm-Obstbäume (außerhalb der Grenzen "Steigbaum")
Flurstück 807-West:	18 meist alte Hochstamm-Obstbäume (außerhalb der Grenzen "Steigbaum")
Flurstück 807-Ost:	Grünland ohne Bäume, Rain nach Nordosten
Flurstück 808-West:	8 meist alte Hochstamm-Obstbäume
Flurstück 808-Ost:	Grünland ohne Bäume
Flurstück 809:	Grünland, an Südgrenze einige Obstbäume
Flurstück 817:	Grünland ohne Bäume, im östlichen Bereich Garten
Flurstück 816:	19 meist alte Hochstamm-Obstbäume, im westlichen Bereich Garten, im östlichen Bereich Grünland ohne Bäume
Flurstück 815:	18 meist alte Hochstamm-Obstbäume, im östlichen Bereich Grünland ohne Bäume
Flurstück 813:	23 meist alte Hochstamm-Obstbäume

Umgebung:

nach Nordwesten: bebautes Gebiet

nach Nordosten: Streuobstwiese, dann Gewerbegebiet, weiter oberhalb landwirtschaftliche Flächen

nach Südosten: frisches bis trockenes Grünland, mit mehreren Feldhecken und älterem Streuobstbestand, weiter östlich fortgesetzt durch Ackerland bzw. Wald

nach Südwesten: bebautes Gebiet

Überprüfung nach § 8a BNatSchG:

Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch:

- Flächenverbrauch
- Versiegelung
- Siedlung und Verkehr
- Verlust der Reste des Streuobstgürtels an der Ostseite Wittendorfs
- Verlust eines Teiles des an Biotopstrukturen reichen Gebietes östlich von Wittendorf
- Verlust von Grünland

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:

- Verlust der Reste des Streuobstgürtels an der Ostseite Wittendorfs

Überprüfung nach § 24a NatSchG:

keine nach § 24a NatSchG besonders geschützten Biotope

Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Beurteilung der Verträglichkeit für Natur und Landschaft:

Der Verlust alter Streuobstgürtel um die Ortschaften sollte soweit möglich vermieden werden. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist es grundsätzlich zu begrüßen, wenn andere Möglichkeiten gefunden werden können.

Im vorliegenden Falle ist jedoch zu beachten, daß es sich um einen sehr aufgelockerten, stark überalterten Streuobstbestand handelt, welcher sich seit Jahren in einem schnellen Verfall befindet.

Auf der Südseite der Ortschaft Wittendorf sowie am Hang südlich des Feriendorfes sind dagegen noch ausgedehnte, geschlossene Streuobstbestände erhalten. Ihrem Schutz ist eindeutig Vorrang vor der Erhaltung des Gebietes "Steigbaum" einzuräumen.

Dies gilt auch aus Sicht der Landschaftspflege, die die Streuobstbestände südlich der Siedlungsbereiche weitaus stärker die Landschaft prägen als die Bestände im vorgesehenen Baugebiet.

Abgesehen vom Verlust der Streuobstwiesen und des Grünlandes sind der Flächenverbrauch und die Versiegelung Eingriffe in den Naturhaushalt.

Besonders geschützte Biotope nach § 24a werden nicht beansprucht.

Vorschläge zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Eine Ausgleichsregelung sollte in diesem Falle bedeuten, daß sowohl der Verlust der Streuobstwiesen als auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeglichen werden müßten.

Hierzu werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- die geplante Grenze des Gebietes sollte nach Osten als endgültige Grenze der Bebauung betrachtet und festgelegt werden, auf eine Bebauung des anschließenden, einst ebenfalls zur Bebauung vorgesehenen Bereiches "Ziegelbrunnen" sollte rechtlich verbindlich verzichtet werden
- die Streuobstbereiche südlich der Ortschaft und des Feriendorfes sollten in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Streuobstbereiche festgelegt werden
- die Obstbaumaktionen, die die übrigen Streuobstwiesen in Wittendorf in den vergangenen Jahren vorbildlich aufgebessert haben, sollten fortgesetzt werden
- es sollte versucht werden, innerhalb des Baugebietes soweit möglich alte Obstbäume zu erhalten und mit Hilfe einer Baumschutzverordnung zu schützen, über Pflanzgebote sollten weitere junge Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden
- das Gebiet "Ziegelbrunnen" sollte in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Vorrangfläche für den Naturschutz festgelegt werden, in diesem Bereich sollten die bestehenden Hecken erhalten und gepflegt, die vorhandenen Streuobstbestände gepflegt und allmählich

verjüngt sowie das Grünland möglichst extensiv genutzt werden; eine Bepflanzung mit Obstbäumen sollte 1/3 der Fläche nicht überschreiten, um die weitere Entwicklung hin zu trocken-magerem Grünland nicht zu gefährden

- die seitens der Gemeinde bereits für Naturschutzzwecke erworbenen Flächen im "Schnaitertal" und "Waldhäuser Lehen" sollten als Flächen für den Naturschutz festgelegt werden, die Fläche im "Schnaitertal" sollte als Pflegefläche mit Wechselmähd gepflegt werden, die künftige Nutzung im "Waldhäuser Lehen" sollte entsprechend der Vorgaben der Biotopvernetzungs-konzeption erfolgen

Darüberhinaus sollten die Bauwilligen im Gebiet "Steigbaum" durch entsprechende Empfehlungen und Auflagen seitens der Gemeinde auf umwelt- und ressourcenschonende Bauweisen sowie natur- und landschaftsgerechte Gartengestaltung hingewiesen werden.

(Wittendorf: Steigbaum)

U. J. H. H. H.



**Gemeinde Loßburg
Gemarkung Wittendorf
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Steigbaum“**

**Textteil
(Stand 28.05.1996)**

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

Mitarbeiter/-innen:
Dipl.-Ing. Frank Kössler
Gabi Rudolph



**KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

BACHWIESENSTRASSE 25 A
70199 STUTTGART
TELEFON 0711/64 54-0
TELEFAX 0711/64 54-100

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	Blatt
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	5
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.5	Stellung der baulichen Anlagen	6
1.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	6
1.7	Verkehrsflächen	7
1.8	Anschluß von Flächen und Verkehrsflächen	7
1.9	Versorgungsflächen	7
1.10	Grünflächen	8
1.11	Flächen für Landwirtschaft	8
1.12	Leitungsrechte	8
1.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
1.14	Flächen zur Erhaltung von Bäumen	9
1.15	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	10
1.16	Höhenlage der Verkehrsflächen	10
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
2.1	Äußere Gestaltung	11
2.2	Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung	11
2.3	Außenantennen	12
2.4	Niederspannungsfreileitungen	12
2.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
2.6	Gestaltung der Stellplätze	12
2.7	Ordnungswidrigkeiten	12
2.8	Stellplatzverpflichtung	12
3	Kennzeichnung von Flächen	
3.1	Kennzeichnung von Flächen	13



Fortsetzung Blatt 3 bis 18
Fertigungs- und Aufstellungsvermerk Blatt 18

Inhaltsverzeichnis

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1	Plichten der Eigentümer	14
-----	-------------------------------	----

5 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

5.1	Geltungsbereich	15
5.2	Bestehende Vorschriften	15

6 Begründung

6.1	Begründung	16
-----	------------------	----

7 Bearbeitungshinweise

7.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	17
7.2	Geländehöhen	17
7.3	Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung	17
7.4	Straßenplanung	17
7.5	Bebauungsplan	17

8 Aufstellungsvermerk

8.1	Gefertigt und aufgestellt	18
-----	---------------------------------	----

*



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

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

1.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind ausgewiesen:

- a) WA1-6 (§ 4 BauNVO)
- b) MD1 (§ 5 BauNVO).

1.1.2 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

1.1.3 Ausnahmen

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

Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.



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

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

1.2.1 Vollgeschoß, Geschoß-, Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.2.2 Höchstgrenze der Vollgeschosse

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

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

a) im WA 1, 2, 3, 4, 6: 4,5 m bergseits
 6,2 m talseits

b) im WA 5 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 (§11 LBO).



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

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:

- o: offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser.
- a₁: abweichende Bauweise (a₁) nach § 22 Abs. 4 BauNVO; bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude an den im Lageplan dargestellten Grundstücksgrenzen als Grenzbau zu errichten.
- a₂: abweichende Bauweise (a₂) nach § 22 Abs. 4 BauNVO; bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude an der im Lageplan dargestellten Nutzungsartengrenze als Grenzbau zu errichten.

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

1.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

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

1.4.2 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).



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

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

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

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur innerhalb der Ga-Flächen oder als Ausnahme errichtet werden.

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

Der Stauraum (Abstand Straßenbegrenzungslinie zur Ga-Fläche) vor Garagen muß mindestens 5,0 m lang sein (§ 2 Abs. 1 GaVO). Die dargestellten Ga-Flächen können um bis zu 2,0 m verlängert und um bis zu 1,0 m je Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden.



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

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

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

- a) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger)
- b) Fußwege (Fußgänger)
- c) Verkehrsgrünflächen sowie
- d) Land- und forstwirtschaftliche Wege.

Als private Verkehrsfläche ist ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

1.8 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.

1.9 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. An Versorgungsflächen sind festgesetzt:

- a) eine Umspannstation für die Stromversorgung der Energie-Versorgung-Schwaben AG
- b) Verteiler- / Verstärkerschrank für Telefon der Deutschen Telekom AG
- c) Verteilerschrank für die Stromversorgung der Energie-Versorgung-Schwaben AG.



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

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
An Grünflächen ist eine private Grünfläche als Baumwiese festgesetzt.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.12 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Das LR A dient der Gemeinde zur Verlegung einer Entwässerungsleitung, das LR W zur Verlegung einer Wasserversorgungsleitung.
Das LR T dient der Deutschen Telekom AG zur Verlegung von Telefonleitungen.



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

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken werden Strauch- und Baumgruppen verlangt.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche (Wohnbaugrundstück) ist ein Baum zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden darauf angerechnet.

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

1.14 Flächen zur Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Der Baumbestand auf dem in den Flst. 803, 804, 806 (südl. Teilfläche), 807 (nördl. Teilfläche), 810, 810/1 und 811 sowie die im Lageplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten.



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

1.15 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. 0,2 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,4 m ab Oberkante der Verkehrsflächen vorgesehen.

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

1.16 Höhenlage der Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan und in den Längsschnitten.



2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519).

Rechtliche Grundlage für die Stellplatzverpflichtung (Nr. 2.8) ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 1996) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617).

2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 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 (§ 13 LBO).

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

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

Siehe Einschrieb im Lageplan. Zulässig sind für Wohngebäude Satteldächer mit Ziegeln aus Beton oder Ton. Andere Dachformen sind als Ausnahme möglich; Flachdächer sind (auch als Ausnahme) nicht zulässig.

Für Garagen sind Satteldächer mit Ziegeln aus Beton oder Ton zulässig; andere Dachformen (auch Flachdächer) sind als Ausnahme möglich.

Das Dachdeckungsmaterial ist nur in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun zulässig.

Die Dachneigung wird auf 33° bis 38° festgelegt. Für Garagen sind Dachneigungen von 25° bis 38° zulässig. 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 1,5 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.



2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

Es ist maximal eine Dachantenne je Wohngebäude zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

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

2.6 Gestaltung der Stellplätze
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

2.7 Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf die Bußgeldvorschriften wird verwiesen.

2.8 Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO 1996)

Für jede Wohnung werden zwei Stellplätze verlangt. § 37 LBO 1996 gilt entsprechend.



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

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

Keine Flächen.



4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

5.1 Geltungsbereich

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

5.2 Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben, insbesondere:

- a) Baulinie im Abstand von 3 m zur Flurstücksgrenze der Neunecker Straße (genaues Datum nicht bekannt).
- b) Baulinienplan vom 30.06.1908 für die Baulinie zwischen den Einmündungen Neue Straße/Neunecker Straße und Neue Straße/Steigbaumstraße.
- c) Baulinienplan vom 01.07.1908 für die Baulinie zwischen den Einmündungen Neue Straße/Steigbaumstraße und Neue Straße/Ziegelbrunnen.



6 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

6.1 Begründung

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH.



7 Bearbeitungshinweise

7.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

7.2 Geländehöhen

Im Lageplan sind Höhenlinien dargestellt, aufgenommen durch das Ingenieurbüro Wössner, Sulz.

7.3 Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung

Für die Entwässerung und Wasserversorgung wurde je ein Vorentwurf von Ingenieurbüro Wössner, Sulz, erarbeitet.

7.4 Straßenplanung

Den Vorentwurf zur Straßenplanung erarbeitete die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH; der Entwurf wurde von Ingenieurbüro Wössner, Sulz, gefertigt.

7.5 Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan gehört:

- a) Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- b) Textteil
- c) Längsschnitte
- d) Begründung mit Anlagen und Anhang.

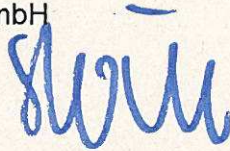


Aufstellungsvermerk

Gefertigt:

Stuttgart, den 14.11.1995 / 28.05.1996
St/Kö/rud

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

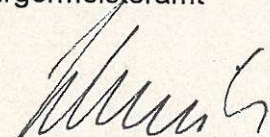


Dr. Haag

i.A. Stöckle

Aufgestellt:

Loßburg, den 28.05.1996
Bürgermeisteramt



Schmid, Bürgermeister



Geprüft!

Freudenstadt, den
Landratsamt

8. Juli 1996

