



Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Bahnhofstraße III“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
HINWEISE



INHALT

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1.	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	4
2.2.	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	4
2.3.	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	4
2.4.	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	4
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
4.	Flächen für Stellplätze und Garagen	5
5.	Öffentliche Grünflächen	5
6.	Private Grünflächen	5
7.	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	5
8.	Flächen für Nebenanlagen	5
9.	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	5
10.	Herstellen von Verkehrsflächen	5
11.	Verkehrsflächen	6
12.	Führung von Versorgungsleitungen	6
13.	Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen	6
14.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft	7
II.	Örtliche Bauvorschriften	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
1.1	Dachform und Dachneigung	9
1.2	Dachdeckung	9
1.3	Dachaufbauten	9
1.4	Außenwandgestaltung von Gebäuden	10
1.5	Müllbehälterstandorte	10
1.6	Auffüllen, Abgraben und Stützmauern	10
1.7	Notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze	10
2.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen	11
2.1.	Gestaltung befestigter Flächen	11
2.2.	Einfriedungen	11
3.	Versorgungsleitungen	11
III.	Hinweise	12
IV.	Verzeichnis der Anlagen	13



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der aktuell gültigen Fassung.



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO, gem. Planeintrag Nutzungsschablone)

zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird folgende im Bebauungsplan eingetragenen maximalen Festsetzung bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

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

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf maximal um 1,50 m mit haustechnischen Aufbauten wie z. B. Lüftung oder photovoltaischer und solarthermischer Nutzung überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,50 m von allen Traufkanten des Gebäudes zurückversetzt sind.

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) ist durch Eintragung im Lageplan in Meter über Normalnull (m ü. NN.) festgesetzt. Geringe Abweichungen (± 30 cm) sind zulässig.

Für den Bauplatz Nr. 18 wird die EFH im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.



3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind laut Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt. Ungeachtet dessen sind die Abstände nach LBO einzuhalten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs.1 und 4 BauNVO i.V. mit § 74 LBO)

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze für den ruhenden Verkehr nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Stellplätze, Garagen, Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 2,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.

5. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

6. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt.

Diese privaten Grünflächen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen sowie zu unterhalten (siehe Pkt. 13 M1).

7. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird pro Gebäude auf max. zwei Wohneinheiten festgesetzt.

8. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen müssen einen Abstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Ausgenommen ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Trafostation.

9. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs1 Nr.10 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind laut Planzeichnung zu begrünen.

10. Herstellen von Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung von Straßenkörpern erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke sind entlang den Grundstücken zu dulden. Straßenbeleuchtungskabel, Straßenlaternen, Masten und Schilder in diesen Bereichen sind in die erforderliche Duldung eingeschlossen.



11. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die an das Plangebiet angrenzende bereits bestehende Verkehrsfläche „Bahnhofstraße“ behält ihre Zweckbestimmung.

Für den Individualverkehr wird im Planungsgebiet eine asphaltierte Ringerschließung mit einseitigem Gehweg festgesetzt.

12. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen o.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

13. Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

M1 private Grünfläche – Eingrünung zur bestehenden Bebauung

Die im zeichnerischen Teil mit M1 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausführung:

- Heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 2
- Pflanzqualität Sträucher 80-100, 2x verpflanzt ohne Ballen, möglichst gebietsheimisch

M2 private Grünfläche - Gestaltung der Vorgartenfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen ein 2,00 m breiter Grünstreifen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. An den gekennzeichneten Stellen ist ein einheimischer Laubbaum (Pflanzenliste 1) zu pflanzen. Der Standort der Bäume kann den Gegebenheiten angepasst werden. Zufahrten und Zugänge sind bis zu max. 8,00 m zulässig, wenn keine andere Zufahrt ohne Beeinträchtigung der Vorgartenfläche möglich ist.

Ausführung:

- Heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 1 und 2
- Pflanzqualität Bäume StU 14/16, 3x verpflanzt mit Ballen, Sträuchern 80-100, 2x verpflanzt ohne Ballen, möglichst gebietsheimisch
- Ansaat mit einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung für Wiesen

M3 privat - Flächenhaftes Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer hochstämmiger Laub- oder Obsthochstamm sowie 2 heimische Laubgehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen der Maßnahmen M1 und M2 können darauf angerechnet werden.

Ausführung:

- Heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 1 und 2
- Pflanzqualität Bäume StU 14/16, 3x verpflanzt mit Ballen, Sträucher 80-100, 2x verpflanzt ohne Ballen, möglichst gebietsheimisch



- Auf Grundstücken mit Maßnahmen M1 sind lediglich die Hochstämme zu pflanzen.
- Auf Grundstücken mit Maßnahmen M2 sind zusätzlich die Strauchpflanzungen notwendig.

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

M4 öffentliche Grünfläche - Begleitgrün entlang des Feldweges/Ortsrandeingrünung (CEF 1)

Entlang des Wirtschaftsweges ist zur Eingrünung in die Landschaft eine einreihige Baumallee aus heimischen Obsthochstämmen zu pflanzen und die Wiesenfläche als Streuobstwiese zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die Obstbäume sind mit einem „Dreibock“ zu sichern und mit einem Stammschutz zu versehen. Die Flächen sind als Wiesenflächen einzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

Die Flächen fungieren gleichzeitig als CEF-Maßnahmen und sind daher im Herbst/Winter 2016/ 2017 vor Baubeginn anzulegen. An den Bäumen, bzw. den noch verbliebenen Obsthochstämmen im Gebiet sind 25 Fledermaus- oder Vogelnistkästen anzubringen.

Ausführung:

- Heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 3
- Pflanzqualität Bäume StU 12/14, 2x verpflanzt mit Ballen
- Ansaat mit einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung für Wiesen (zur Entwicklung und Pflege der Wiese ist das FFH-Merkblatt zu beachten)
- Sicherung der Bäume mit einem „Dreibock“ und Wildverbisschutz
- Fledermauskästen möglichst in Form von Universalhöhlen, ansonsten ist eine Mischung unterschiedlicher Klein- und Großraumhöhlen zu wählen
- Vogelnistkästen für Höhlenbrüter und Kleinvögel mit Fluglochgrößen 26 mm und 32 mm Durchmesser

M5 öffentlich - Entsiegelung und Entwicklung von extensiver Wiesenfläche und Pflanzung von Hochstämmen

Die gekennzeichnete Fläche M 5 (ehemaligen Zufahrtsstraße) ist zu entsiegeln, tiefenzulockern und als Pflanzfläche ordnungsgemäß herzustellen. An den gekennzeichneten Stellen ist ein einheimischer Laubbaum (Pflanzenliste 1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der Bäume kann den Gegebenheiten angepasst werden. Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Ausführung:

- Heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 1
- Pflanzqualität Bäume StU 14/16, 3x verpflanzt mit Ballen, möglichst gebietsheimisch.
- Ansaat mit einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung für Wiesen

M6 privat - Bodenbefestigungen

Private Grundstückszufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.



Ausführung:

- Geeignet ist neben Schotterflächen und Rasengittersteinen auch die Nutzung versickerungsfähigen Pflasters.
- Die versiegelten Flächen sind auf das nötige Maß zu reduzieren.

M7 Bodenschutz

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

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

M8 Regelung der Bauzeiten / Artenschutz

Um beim Bau das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach §44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Rodung der Gehölze nicht vom 01. März bis 30. September (Brutzeit der Vögel) vorzusehen. Abweichungen sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

M9 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung / Artenschutz

Aus Gründen des Insektenschutzes sind bei der Neuinstallation im Gebiet nur insektenfreundliche Leuchten (z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Nicht zulässig sind: Tonnendächer.

weitere Festsetzungen:

- Satteldächer sind auch einhäufig oder versetzt zulässig, der Versatz darf max. 1,5 m betragen.
- Für sonstige Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Dachform und Dachneigung freibleibend.
- Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und in Wandflächen zulässig.
- Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.2 Dachdeckung

Der Einbau von Dachflächenfenstern ist zulässig. Die Fläche der Dachfenster darf jedoch max. 15 % der Fläche der jeweiligen Dachseite betragen.

Hinweis:

Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen unzulässig.

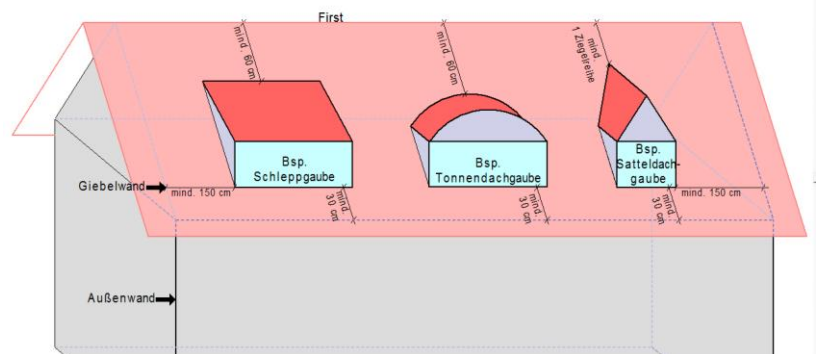
Metalldeckungsarten, wie Aluminium- bzw. Edelstahl-dächer sind auch unbeschichtet zulässig.

1.3 Dachaufbauten

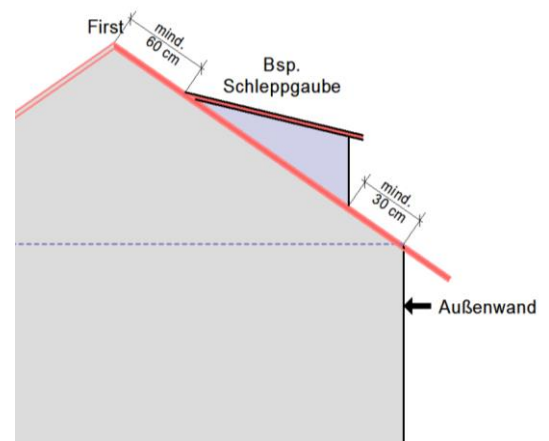
Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von mehr als 32° zulässig.

Dabei gilt:

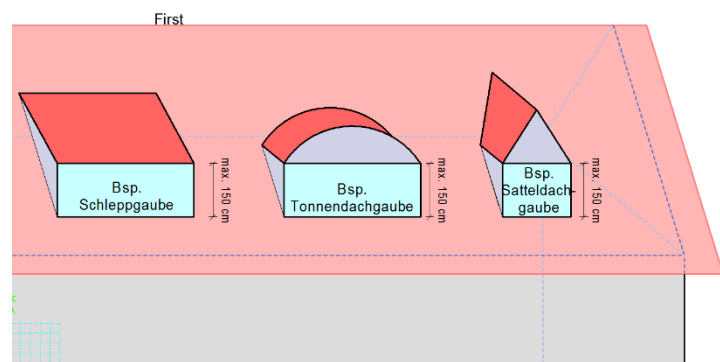
Der Abstand der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 0,60 m zum First, bei Satteldachgauben 1 Ziegelerie, und mindestens 1,50 m zur Giebelwand betragen.



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



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



1.4 Außenwandgestaltung von Gebäuden

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

1.5 Müllbehälterstandorte:

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

1.6 Auffüllen, Abgraben und Stützmauern

Auffüllungen müssen niveaugleich mit den Erschließungsstraßen erfolgen.
Seitliche Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,50 m sind zulässig.

Senkrechte Stützmauern sind bei Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand der Stützmauern von 0,50 m einzuhalten

1.7 Notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohneinheiten.
Wohneinheiten unter 50 m² Wohnfläche benötigen mindestens 1 Stellplatz.
Wohneinheiten über 50 m² Wohnfläche benötigen mindestens 2 Stellplätze.



2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

2.1. Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf den privaten Grundstücksflächen und Privatwege

sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kiesbelag, Rasenpflaster, Grasweg, etc.) zu gestalten.

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

Alle nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2. Einfriedungen

Allgemein gilt:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Im gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

Entlang der Erschließungsstraßen sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Hinweis: Für Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zwischen den Nachbargrundstücken ist das Nachbarschaftsrechtsgesetz (NRG) zu beachten.

3. Versorgungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Planungsbereich nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Gebäude.

Sämtliche Fernmelde- und Stromversorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Freileitungen sind unzulässig. Verteilerschränke sind auf privaten Grundstücken mit einem Abstand von 0,50 m von der Verkehrsfläche zu dulden.



III. Hinweise

Verwendung insektenfreundlicher Lampen / Artenschutz

Aus Gründen des Insektenschutzes sind bei der Neuinstallation oder dem Austausch der Außenbeleuchtung im Gebiet nur insektenfreundliche Leuchten (z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

Artenschutz

Aufgrund der Ortsrandlage und der umliegenden Biotopstrukturen wird das Anbringen von Fledermaus- und Vogelnistkästen auch auf den privaten Grundstücken an Gebäuden und Bäumen empfohlen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

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

Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen

~~Detaillierte Angaben zu Pflanzarten, Gehölzen und Pflege sind dem Plan und Textteil des Grünordnungsplanes zu entnehmen.~~

Bodenschutz

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

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

Löschwasserversorgung

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten; für Unterflurhydranten gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 sind zu beachten.



Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Lärmschutz

Entsprechend des Schallgutachtens wird empfohlen, auf dem Bauplatz-Nr. 24 des Bebauungsplangebiets wegen der dann möglichen leichten nächtlichen Überschreitung der Orientierungswerte vorsorglich bei den Richtung Bahnlinie orientierten Schlafzimmerfenstern im Obergeschoss Schallschutzfenster einzubauen.

IV. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1 Pflanzenlisten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffer II.13 und II.14



Auftraggeber



Gemeinde Loßburg
vertreten durch Herrn Bürgermeister Enderle
Hauptstr. 50
72290 Loßburg

Satzungsbeschluss:
Loßburg, den 8.11.2016

.....
(Christoph Enderle)
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Loßburg, den

.....
(Christoph Enderle)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) wird hiermit ausgefertigt.

Auftragnehmer:



PURE PLANNING GMBH
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.
Tel. 07454 – 980834-0
www.pureplanning.de

Fachbereich Bauleitplanung
Vera Baumbusch-Ober, Dipl.-Ing. Stadtplanerin RBM
Fabian Müller, Bachelor of Engineering



Anlage 1 zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil)

Nachfolgende Pflanzenlisten stellen eine Auswahl an zu pflanzenden Gehölzen dar.

Die Liste der Gehölze orientiert sich im Wesentlichen an der Liste „Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg“ (LFU 2002) sowie der „Gehölzliste der gebräuchlichsten standortheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Freudenstadt“ (LRA Freudenstadt, „Untere Naturschutzbehörde“ und stellt für die unterschiedlichen Standorte die geeigneten Pflanzen zusammen. Auf Sorten wird bewusst verzichtet. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Die regionaltypischen Obsthochstämme sind der Auswahl aus dem Merkblatt „Tipps für den erfolgreichen Streuobstanbau“ des LRA Freudenstadt entnommen.

Pflanzenliste 1 Hochstämme - Gebietsheimische Bäume I und II Ordnung Mindestpflanzgröße 3xv mB, STU 14/16

Botanischer Name	Deutscher Name	Ordnung
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	I
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	I
<i>Betula pendula</i>	Birke	II
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	II
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	II
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	I
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	I
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne	II
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	I
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	II
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	II

Pflanzenliste 2 Sträucher - Gebietsheimische, standortgerechte Gehölze Mindestpflanzgröße 2xv OB. 60-100

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball



Pflanzenliste 3 Obstbäume - Standortgerechte, heimische Obsthochstämme Mindestpflanzgröße Hochstamm StU 2xv mB, 12-14

Folgende robusten Obstsorten werden zur Pflanzung empfohlen (Auswahl in Anlehnung an das Merkblatt „Tipps für den erfolgreichen Streuobstanbau“ des LRA Freudenstadt):

	Sorte
Äpfel	Brettacher Jakob Fischer Krügers Dickstiel Jakob Lebel Boskop Topaz Rote Sternrenette
Birnen	Schweizer Wasserbirne Conference Alexander Lukas
Steinobst	Dt. Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge Hanita Schneiders Späte Knorpel
Wildsorten	Holzbirne (<i>Pyrus communis</i>) Speierling (<i>Malus pumila</i>)

Grundlage: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße III“



PURE PLANNING GMBH
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.
Tel. 07454 – 980834-0
www.pureplanning.de

Fachbereich Landschaftsplanung-Naturschutz-Grünplanung
Dipl.-Ing. (FH) Ursula Krohn (BDLA)