

**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“ORTSMITTE I - ERWEITERUNG“**

**in Loßburg – Gemarkung Loßburg**

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

27.09.2014

**Büro Gfrörer**

Architekten, Ingenieure,  
Sachverständige und  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

**GEMEINDE LOSSBURG – Gemarkung Loßburg  
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
"ORTSMITTE I - ERWEITERUNG"  
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die 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 (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artigek 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22. 07 2011 (BGBl. I S 1509)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

**II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)**

**1. GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

**2.1. Flächen für den Gemeinbedarf - Kinderhaus  
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**

**Zulässig sind:**

1. Kindergarten und Kindertagesstätte in öffentlicher Trägerschaft mit den zugehörigen Freiflächen.

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone im graphischen Teil (Lageplan) des Bebauungsplanes.

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GR/GRZ und GF/GFZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

**4. BAUWEISE  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

**5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- u. Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

**6. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt und ist angegeben in m über NN.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für einzelne Dachaufbauten ist bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

**7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder direkt anzubauen. Dachneigung, Dachdeckung und äußere Gestaltung der Garagen sind bei einem Anbau dem Hauptgebäude anzupassen.

Abweichend hiervon sind Flachdächer auf Garagen dann zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen werden. Carports sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung versehen werden.

**8. NEBENANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen. Hierzu gehören auch Überdachungen von Aufenthaltsbereichen, Gerätehütten und Spielgeräte.

**9. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS  
(§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Die Entwässerung der Gemeinbedarfsflächen hat im Trennsystem zu erfolgen. Der Nachweis zur ordnungsgemäßen Ableitung der beiden Abwasserströme (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist durch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zu erbringen.

## 10. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Freileitungen sind möglichst zu vermeiden.

## 11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

~~Die Durchführung der Erdarbeiten ist möglichst im Massenausgleich durchzuführen.~~

## 12. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung werden Baumpflanzungen als hochstämmige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume (Streuobst) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt. Der jeweilige Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

### 12.1. Pflanzenliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

#### **Pflanzgebot (PFG) hochstämmige, gebietsheimische Obstgehölze:**

Für Obstbäume ist die Verwendung ortsüblicher und bewährter Sorten des Streuobstbaus zulässig, die keiner besonderen Pflege bedürfen sowie alternativ die Pflanzung von Wildobstbäumen (siehe nachfolgende Liste).

*Qualität: Hochstamm 2x verpflanzt Stammumfang 10-12 cm ohne Ballen.*

*Prunus avium / Vogel-Kirsche*

*Sorbus domestica / Speierling*

*Sorbus aucuparia / Eberesche*

*Malus sylvestris / Holz-Apfel*

*Sorbus torminalis / Elsbeere*

#### **Pflanzgebot (PFG) hochstämmige standortgerechte Laubbäume**

*Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm*

*Acer campestre /Feld-Ahorn*

*Acer platanooides / Spitzahorn*

*Acer pseudoplatanus / Bergahorn*

*Carpinus betulus / Hainbuche*

*Prunus avium / Vogelkirsche*

*Sorbus aucuparia / Mehlbeere*

*Tilia cordata / Winterlinde*

*Fraxinus excelsior / Esche*

*sowie züchterisch bearbeitete Arten und Sorten der vorgenannten Gehölze*

Vordringlich zu verwendende Pflanzenarten im Bereich der planexternen Ausgleichsmaßnahmen:

(siehe Umweltbericht)

**13. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN  
(§ 1 Abs.3 Satz 1 BauGB)**

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die unter den Ziffern 11 und 12 getroffenen Festsetzungen nicht vollständig im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen ausschließlich dem Kinderhaus, entsprechend werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vollständig diesem Vorhaben zugeordnet.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind durch vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde noch vor dem Satzungsbeschluss zu sichern.

**Gefertigt:**  
Empfingen, den 23.07.2013

**zuletzt geändert:**  
Empfingen, den 27.09.2014

**Büro Gfrörer**  
Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Loßburg, den .....

.....  
Christoph Enderle, Bürgermeister