

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Satzung über den Bebauungsplan

„Sondergebiet Einzelhandel Härten II“ in Loßburg

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 30.11.2010 den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Härten II“ in Loßburg als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 30.11.2010 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Härten II“ in Loßburg besteht aus:

1. Lageplan in der Fassung vom 30.11.2010
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 30.11.2010

**§ 3
Beifügung zum Bebauungsplan**

Die Begründung vom 30.11.2010

Als Bestandteil der Begründung Umweltbericht vom 30.11.2010

**§ 4
Inkrafttreten**

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

Ausgefertigt:

Loßburg, den 30.11.2010

Thilo Schreiber, Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Satzung über den Bebauungsplan

„Sondergebiet Einzelhandel Härten II“ in Loßburg

-Erlass von örtlichen Bauvorschriften-

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809,814) in Kraft getreten am 01.03.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 30.11.2010 zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Härten II“ in Loßburg bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 30.11.2010 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 30.11.2010.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Loßburg, den 30.11.2010


Thilo Schreiber, Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“SONDERGEBIET EINZELHANDEL HÄRLEN II“**

IN LOSSBURG

BEGRÜNDUNG

Stand 30.11.2010

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Dettenseerstraße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

GEMEINDE LOSSBURG

Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN „SONDEGEBIET EINZELHANDEL HÄRLEN II“ IN LOSSBURG

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernisse der Planaufstellung

Der Gemeinderat in Loßburg sieht in der Nahversorgung der Bevölkerung gewisse Defizite und eventuell langfristig eine Fehlentwicklung in der Sicherstellung der Grundversorgung. Dazu wurde im Jahre 2008 ein Einzelhandelskonzept bei der GMA in Ludwigsburg in Auftrag gegeben mit folgender Zielsetzung:

- Generelle Stabilisierung bzw. Stärkung der Versorgungsfunktion des örtlichen Einzelhandels und zur Sicherung der Grundfunktion
- Erhalt und Optimierung der zentralen Einkaufslage im Ortskern
- Schaffung eines zukunftsfähigen Nahversorgungsstandortes zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

Das Ergebnis dieser Untersuchung sieht nun zukunftsorientiert die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich des Bebauungsplanes Härle II zwischen der Daimler Str. und der Arthur-Hebel-Str. auf dem Flurstück 389. Der rechtskräftige Bebauungsplan Härle II aus dem Jahre 1973 sieht für diesen Bereich Mischgebiet Dorf (MD) vor. Zur Realisierung des Marktes muss dieser Bebauungsplan in ein Sondergebiet umgewandelt werden.

Der bestehende Lebensmittelmarkt an der Haupt Straße hat am jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit. Die Verkaufsfläche ist zu klein und unwirtschaftlich, die Parkplatzsituation ist unbefriedigend. Daher wurden andere Standorte gesucht. Der o.g. Standort wird von der GMA als der geeignetste eingestuft, da hier alle notwendigen Voraussetzungen für einen Betriebsverlagerung unter der o.g. Zielsetzung gegeben sind.

Hier ist beabsichtigt eine Verkaufsstätte für den Einzelhandel zu errichten. Die Geschossfläche beträgt ca. 1.835 qm, die geplante Verkaufsfläche ca. 1.250 qm. Dieser Einzelhandelsbetrieb soll wie bisher der Grundversorgung der Bevölkerung dienen.

2 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Mischgebiet festgesetzt. Die angrenzenden Flächen im Westen sind als Wohngebiet (W), im Osten als Gewerbegebiet (GE) und die Flächen südlich als Mischgebiet dargestellt.

Da die Geschossfläche des Lebensmittelmarktes mit Randsortimenten mehr als 1200 qm beträgt, ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet festzusetzen. Insoweit entwickelt sich die Planung nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan. Bei der derzeitigen punktuellen Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loßburg wird dieser Planbereich künftig als Sondergebiet vorgesehen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen in diesem Sinne sind insbesondere Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen in diesem Sinne sind bei Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche mehr als 1.200 qm beträgt.

Bei der vorgesehenen Geschossfläche von ca. 1.835 qm und einer Verkaufsfläche von ca. 1250 qm handelt es sich um eine Überschreitung, die nach Erkenntnis der GMA-Untersuchung auf die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt und auf die Versorgung der Bevölkerung keine negativen Auswirkungen hat. Hinzu kommt, dass im Stadtgebiet bereits dieser Lebensmittelmarkt vorhanden ist und es sich somit nicht um eine Neuansiedlung sondern um eine Betriebsverlegung handelt. Diese genannten Gründe sprechen gegen negative regionalplanerische Auswirkungen. Im Übrigen legt die Verwaltung großen Wert auf die Erhaltung dieses Marktes im Stadtgebiet, um für die Bürger die Nahversorgungsfunktion in einem gesunden Wettbewerb erhalten zu können.

Nachweis regionalplanerischer Auswirkungen

Über das Kaufkraftpotential der Gemeinde Loßburg in Bezug zu den vorhandenen Einzelhandelsunternehmen und deren Flächenproduktivität wird nachgewiesen, dass die Erweiterung des o.g. Lebensmittelmarktes keine negativen regionalplanerischen Auswirkungen auf die Region hat. Das von der GMA vorgelegte Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für nachfolgendes Zahlenmaterial.

Kaufkraftberechnung

Zur Ermittlung des potentiell bildungsfähigen Kaufvolumens im Einzugsbereich ist neben der Wohnbevölkerung als zweiter wesentlicher Faktor, der Ausgabenbetrag pro Person und Jahr für Nahrungs- und Genußmittel festzulegen.

Der Anteil des Einzelhandels gesamt an der Kaufkraft beträgt ca. 30 % =	5.264,00 € je EW *
Der Anteil von Nahrungs- und Genußmittel am Einzelhandel beträgt ca. 34 %	
Dies ergibt eine Kaufkraft von ca.	1.788,00 € je EW *
<i>(Quelle GMA Einzelhandelskonzept Loßburg Jahr 2010)</i>	
Für den Einzugsbereich Loßburg	
ergibt sich somit eine Kaufkraft von	ca. 14.400.000,00 € *
Der Umsatz in Loßburg beträgt	ca. 7.100.000,00 € *
Die Zentralitätskennziffer (Nahrungs- und Genußmittel) beträgt	ca. 49% *
Die Zentralitätskennziffer (Nichtlebensmittel) beträgt	ca. 22% *
Die Zentralitätskennziffer (Einzelhandel gesamt) beträgt	ca. 31% *

* *(Quelle GMA Einzelhandelskonzept Loßburg Jahr 2010)*

Werte unter 100 bedeuten einen Nettokaufkraftabfluß

Obige Zahlen verdeutlichen, dass Loßburg als Kleinzentrum in seiner zentralörtlichen Funktion als unterdurchschnittlich zu bezeichnen ist, weil leistungsfähige Einzelhandelskonzentrationen kaum vorhanden sind. Im Lebensmittelsektor liegt Loßburg deutlich unterhalb der für Kleinzentren vergleichbaren Werte. Im Nichtlebensmittelbereich fließt erfahrungsgemäß mehr Kaufkraft in die leistungstärkeren Zentren ab.

Für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel erfüllt die Stadt somit ihre Aufgabe zur Grundversorgung nicht in ausreichendem Maße.

Der geplante Markt bildet somit eine weitere Grundlage zur Sicherung der Grundversorgung in Loßburg.

3 Beschreibung des Planbereiches

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet "Einzelhandel Härten II" umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha und ist in dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 dargestellt.

Er wird begrenzt

im Norden: durch das Flurstück Nr. 310/1 (Gottlieb-Daimler-Straße)

im Westen: durch das Flurstück Nr. 396/1 (Falkenweg)

im Süden: durch das Flurstück Nr. 389/1

im Osten: durch das Flurstück Nr. 291 (Arthur-Hehl-Straße)

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke

291 i.T. (Arthur-Hehl-Straße), 310/1 i.T. (Gottlieb-Daimler-Straße) und 389.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des Grundstückes Nr. 389 mit einem Einzelhandelsbetrieb geschaffen werden.

5.1 Städtebauliche Konzeption und Verkehrserschließung

Derzeit befinden sich im Plangebiet unterschiedliche Gebäude älterer Bausubstanz mit früherer landwirtschaftlich/wohnbaulicher Nutzung.

Die Verkehrsanbindung über die Arthur-Hehl-Straße erfolgt im nordöstlichen Bereich mit nur einer Zu- und Abfahrt.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind über die Arthur-Hehl-Straße und die Gottlieb-Daimler-Straße von der Ortslage her gesichert. Das Dachflächenwasser wird über eine Erdmulde geleitet siehe unten.

PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden.

Bei nicht versickerungsfähigem Boden sind in den Grünstreifen zwischen den Stellplätzen Rigolen mit einem Notüberlauf einzubauen. Entsprechende Untersuchungen werden durchgeführt und mit der Wasserwirtschaft abgestimmt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für Einzelhandel (SO)

mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1300 qm.

Der Betrieb wird in zentraler und für die Bevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet. Er soll der Versorgung der Wohnbevölkerung Loßburgs dienen und wird sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Mögliche negative Folgewirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind nicht zu befürchten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet:

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Baugrenzen, Grundflächen-, Geschossflächenzahl sowie der max. Trauf- und Firsthöhe (s. Einschrieb im Lageplan).

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungsauflagen sind so festgesetzt, dass eine städtebauliche Anbindung an die vorhandene und zukünftige Bebauung sichergestellt ist. Der Großteil des Gebäudes erhält ein Satteldach, untergeordnete Gebäudeteile werden mit Flachdach ausgebildet.

5.5 Festsetzungen der Grünordnung zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

(siehe auch 'Textliche Erläuterungen zum Grünordnungsplan)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen mittleren naturschutzrechtlichen Eingriff i.S. von § 8a BNatSchG dar. Dennoch möchte die Stadt durch einen gesonderten Grünordnungsplan, dessen Maßnahmenempfehlungen möglichst weitgehend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet werden, eine Minimierung des Eingriffs und insbesondere eine Durchgrünung des Siedlungsraumes erreichen.

Schwerpunkte grünordnerischer Festsetzungen sind deshalb:

- Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen durch geeignete Gestaltung der Belagsflächen
- Evtl. gezielte Behandlung und Ableitung von unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser
- Durchgrünung des Baugebietes durch entsprechende Pflanzgebote

5.6 Ver- und Entsorgung

Abwasser: Anschlußpunkte für die Abwasserführung sind bereits vorhanden, die Entsorgung erfolgt durch die Stadt. Der Anschluss erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

Zur Entlastung dieses Kanals soll nun über Erdmulden ein Großteil des Oberflächenwassers zurückgehalten und versickert werden. Überschüssiges Wasser kann an diesen Kanal abgegeben werden. Die Berechnung des Rückhaltebeckens erfolgt auf der Grundlage durchlässiger Bodenverhältnisse nach durchgeführten Versickerungsversuchen.

Ein Wasserantrag wurde eingereicht und zwischenzeitlich genehmigt.

Frischwasser: Die Frischwasserversorgung ist ebenfalls über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt, der Anschluß erfolgt durch die Stadt.

Elektrizität: Die Versorgung erfolgt durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Aufgrund der bisherigen Nutzung des B-Plan-Gebietes kann von einer ausreichend dimensionierten Versorgung ausgegangen werden.

6 Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1 Lärmschutz

Der Schutz der Nachbarschaft und der Allgemeinheit sowie die Gewährleistung eines ökonomischen Betriebsablaufs auf dem Gelände sind als gewährleistet anzusehen, wenn die Möglichkeiten des bautechnischen Lärmschutzes nach dem neuesten technischen Stand berücksichtigt werden.

Hinzu kommen die Anordnung des geplanten Baukörpers und die zusätzliche Pflanzung von großkronigen Bäumen als Sichtschutz in Verbindung mit einer zusätzlichen subjektiven Lärmschutzfunktion gegenüber dem Wohngebiet Härten.

6.2 Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz

Der begleitende Grünordnungsplan untersucht die möglichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna sowie auf das Orts- bzw. Landschaftsbild und zeigt die Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich und zum ggf. erforderlichen Ersatz von schädlichen Umweltauswirkungen auf. Diese fließen in den Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan mit ein und werden mit der Übernahme in den Bebauungsplan rechtskräftig.

Aus diesem Grund wird auf eine nähere Darstellung der Thematik an dieser Stelle verzichtet.

7 Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß § 3 Abs 1 Satz 1 UVPG wird aus nachfolgenden Gründen nicht erforderlich.

7.1 Der Prüfwert für die Summen aller überbaubaren Flächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm für die allgemeine Vorprüfung gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG (sonstige städtebauliche Projekte) wird nicht erreicht. Bei einer Gesamtbaufäche von ca. 10.500 qm wird dieser Wert deutlich unterschritten

7.2 Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG wird normalerweise für ein Einzelhandelsprojekt mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Da der zu überplanende Bereich bauplanungsrechtlich als überplanter Innenbereich (Mischgebiet) beurteilt wird, sind die Regelungen des UVPG, insbesondere Nr. 18.6.2 der Anlage 1 nicht anwendbar.

8 Planverwirklichung

8.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, bei Bedarf werden private Grenzregelungen durchgeführt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.

9 Flächenbilanz

Eine ausführliche Flächenbilanzierung mit Gegenüberstellung von Bestand und Planung ist dem Erläuterungstext zum Grünordnungsplan beigelegt.

10 Kosten

Die Kosten für Planung und Erschließung werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger geregelt.

Aufgestellt:

Empfingen, den 18.05.2010

Geändert:

Empfingen, den 27.07.2010

Zuletzt geändert

Empfingen, den 30.11.2010

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Gebhard Gfrörer Dipl. Ing. (FH)

Anerkannt:

Loßburg, den 13.12.2010
Bürgermeisteramt

Schreiber, Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
KREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET EINZELHANDEL HÄRLEN II"**

IN LOSSBURG

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand 30.11.2010



Genehmigt!

Freudenstadt, den 13. AUG. 2012

Stedinger

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Dettenseerstraße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Loßburg**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

zum

BEBAUUNGSPLAN „ SONDERGEBIET EINZELHANDEL HÄRLE II“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809,814) in Kraft getreten am 01.03.2010.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

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.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Sondergebiet SO Einzelhandel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 11 BauNVO)

allgemein zulässig sind:

1. Ein Lebensmittelmarkt, für Nahrungs- und Genußmittel incl. Randsortimenten mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.300 m².
2. Wohnungen für Anlagenbetreiber und Aufsichtspersonen
3. Büro- und Dienstleistungsbereiche

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

3.1 Sondergebiet

3.1.1 Die Höhe der Baulichen Anlagen ist geregelt über die maximale Traufhöhe, die Dachneigung und die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen auf NN (siehe Lageplan).

3.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Sondergebiet:

Es wird eine abweichende Bauweise (a = abweichende Bauweise) festgesetzt, nämlich offen, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist in begründeten Einzelfällen, sofern dies städtebaulich vertretbar ist, als Ausnahme zulässig.

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)

- 6.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen (s. Lageplan).

7 NEBENANLAGEN

§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden nicht zugelassen.

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

9 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Die zur Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten Grundstücksflächen erforderlich werdenden Rabattenplatten, Randsteine oder Pflasterstreifen sind Eigentum der Gemeinde. Die dafür erforderlich werdenden Stützfundamente sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

Die An- und Abfahrt von LKW's zur Andienung des Marktes darf nur über den Parkplatz mit Anschluss an die Arthur-Hehl-Straße erfolgen.

PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden.

Bei nicht versickerungsfähigem Boden sind in den Grünstreifen zwischen den Stellplätzen Rigolen mit einem Notüberlauf einzubauen. Entsprechende Untersuchungen sind durchzuführen.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen. Ausnahmsweise können Stützmauern zugelassen werden.

11. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 8a Abs.1 BNatSchG

Pflanzgebot großkroniger Laubbaum: An den im Plan festgesetzten Stellen sind großkronige Bäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und zu pflegen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B., Stammumfang mindesten 18-20 cm). Der festgelegte Standort kann um 5 m verändert werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artentsprechend zu ersetzen.

Im Bereich von Stellplätzen ist je 12 PKW-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen

Pflanzgebot Hecken: An den im Plan festgesetzten Stellen sind durchgehende freiwachsende Hecken in mindestens 2-reihiger Form zu pflanzen, zulässige Arten und Sorten siehe Pflanzenliste (Sträucher, mind. 2x verpflanzt, o.B., Höhe mindestens 60-100 cm).

private Grünflächen: Die nicht überbauten oder für die Anlage von Verkehrsflächen und Lagerflächen erforderlichen Bereiche sind gärtnerisch oder als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün: Die Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Fassadenbegrünung: Fassadenflächen, die auf einer Länge von fünf Meter keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene fünf Meter Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen soweit dies betriebstechnisch möglich ist.

Pflanzenliste zum B-Plan Sondergebiet Einzelhandel Härden II

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauerhaft zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiß erhalten. 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 ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot großkronige Laubbäume (1) - Hochstamm mit Ballen, min. 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche		

Im Bereich von Stellplätzen und Verkehrsflächen:

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn	zusätzlich wird für Bäume auf die Verwendung von Arten und Sorten aus der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995 oder aktueller verwiesen
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie'	Esche	
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde	

Pflanzgebot Laubbaum an der östlichen Sondergebietsgrenze (2) – H. mB, mind. 3xv., StU 16-18

hier nur Verwendung schmalkroniger Laubbäume wie

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	Prunus avium 'Plena'	gef. bl. Vogelkirsche
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn	Pyrus call. 'Chanticleer'	chin. Wildbirne
Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitzahorn	Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

Pflanzgebot einreihige Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung (PFG 1)

Acer campestre	Feldahorn	Ribes alpinum 'Schmidt'	Alp.-Johannisb.
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa rubiginosa	Heckenrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	woll. Schneeball

evtl. vereinzelt eingestreut auch nicht heimische Blütensträucher möglich

Pflanzgebot Bäume und Sträucher an Gewässern, Gräben und Sickermulden (PFG 2)

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	gemeine Esche	Ulmus glabra	Bergulme
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum opulus	gem. Schneeball
Corylus avellana	Haselnuß	Salix fragilis	Bruchweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix eleagnos	Grauweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix triandra	Mandelweide
Rhamnus frangula	Faulbaum	Sambucus racemosa	Traubenholunder

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Parthenocissus quinquefolia var. engelmannii	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu /

IV. HINWEISE

Schonender Umgang mit Grund und Boden

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 lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Der anfallende und nicht zum Wiedereinbau auf den Grundstücksflächen verwendbare Oberboden ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde auf andere landwirtschaftliche Flächen zur Verbesserung der Bodenqualität zu verbringen, sofern der Boden nicht auf dem Grundstück wiederverwendet werden kann.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

GEOLOGIE

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Standsicherheit von Böschungen und Mauern sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

GEOTECHNIK

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

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

BODENDENKMALPFLEGE

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V. m § 27 DSchG).

ALTLASTEN

Im Planbereich sind keine Ablagerungen bekannt.

Aufgestellt:
Empfingen, den 18.05.2010

geändert:
Empfingen, den 27.07.2010

Zuletzt geändert:
Empfingen, den 30.11.2010



Gebhard Gfrörer
Dipl.Ing. (FH)

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 13.12.2010



Schreiber, Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“SONDERGEBIET EINZELHANDEL HÄRLEN II“
IN LOSSBURG**

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand 30.11.2010



Genehmigt!

Freudenstadt, den 13. AUG. 2012


Steudinger

**Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure**

Dettenseerstraße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Loßburg**

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

zum

BEBAUUNGSPLAN „ SONDERGEBIET EINZELHANDEL HÄRLEN II“

I. Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809,814) in Kraft getreten am 01.03.2010.
- Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. BAUORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG

1.1 Dachform und Dachneigung:

Dachformen (siehe Einschrieb im Bebauungsplan)

Dachneigung (siehe Einschrieb im Bebauungsplan)

Im Einzelfall sind auch Ausnahmen zulässig.

1.2 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können technisch notwendige Aufbauten wie z.B. Lüftungsschächte zugelassen werden.

Fasadengestaltung:

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeteile müssen überwiegend in gedeckten Farben ausgebildet werden.

Reflektierende, schwarzfarbige oder grellfarbige Materialien sind nicht zugelassen.

2. UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE; EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

2.1 Einfriedungen:

Einfriedungen sind zum privaten Raum zulässig als Gitterzaun bis 1,80 m Höhe, möglichst mit zugeordneter Bepflanzung.

Im Bereich der Zufahrt zum Markt dürfen durch die Bepflanzung keine Sichtbeeinträchtigungen auf den bevorrechtigten Verkehr entstehen.

2.2 Stützmauern:

Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Es gilt das Nachbarrecht. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:2 zulässig. Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Sichtbeeinträchtigungen wie unter 2.1. beschreiben müssen vermieden werden.

3. ABFALL, MÜLLTONNEN UND CONTAINER

Abfallbehälter und Abfallcontainer sind einzuhausen, einzugraben oder einzugrünen und der Sicht von öffentlichen Flächen aus zu entziehen.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung, Diese können unbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden.


Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Verkehr, das Ortsbild bzw. das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Für die Genehmigung gilt die LBO

Aufgestellt:
Empfingen, den 18.05.2010

geändert:
Empfingen, den 27.07.2010

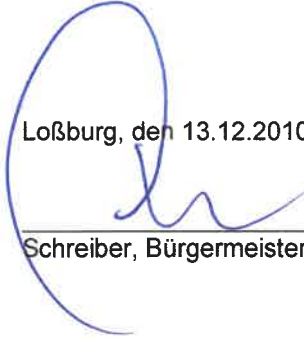
Zuletzt geändert:
Empfingen, den 30.11.2010



Gebhard Gfrörer
Dipl.Ing. (FH)
Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 13.12.2010



Schreiber, Bürgermeister

