

Gemeinde L o ß b u r g
Landkreis Freudenstadt

S a t z u n g

über die Änderung und Aufhebung des
Bebauungsplanes " H ä r l e n II "

Auf Grund der §§ 1, 2, und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.Juni 1960 (BGBl.I S. 341), der §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.Juni 1972 (Ges.Bl.S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 16.September 1974 (Ges.Bl.S. 373) hat der Gemeinderat am 10.Dezember 1974 die Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes "Härle II", der am 5.Januar 1973 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung und Aufhebung

Gegenstand der Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes sind

- 1.) Neuverplanung der Bauplätze Parz.Nrn. 253/5, 253/4, 253/3, 253/2, 252/5, 252/4 und 252/3 zwischen der Professor-Wiarda-Straße und dem Alpirsbacher Weg;
- 2.) Neuverplanung der Bauplätze Parz.Nrn. 323/7, 323/6 und 323/5 zwischen der Robert-Koch-Straße und dem Moosweg
- 3.) Neuverplanung der Bauplätze Parz.Nrn. 320/8, 320/7, 320/6, 320/2, 320/3, 320/4, 320/5, 322/7, 322/6, 322/5, 322/2, 322/3, 322/4, 322/9, 322/8, 322/10 und 322/11 zwischen der Gottlieb-Daimler-Straße- der Robert-Koch-Straße, der Gutenbergstraße und dem Amselweg
- 4.) Neuverplanung der Bauplätze Parz.Nrn. 364/1, 364/2, 408/1 und 408/2 südlich der Siemensstraße und der Max-Eyth-Straße
- 5.) Änderung der Baugrenzen bei den Bauplätzen Parz.Nrn. 318/1, 318/2, 371/1, 372/2, 372/3, 319/3.
- 6.) Neuverplanung der Parz.Nr. 300/1 (Verbindungsweg von der Kepler-Straße zum Alpirsbacher Weg)

§ 2

Inhalt der Änderung und Aufhebung

- (1) Der Bebauungsplan nach § 1 wird ersetzt durch den Bebauungsplan vom 3. Oktober 1974 nach Maßgabe der Begründung vom 3. Oktober 1974.
- (2) Der Bebauungsplan vom 3. Dezember 1971 wird nach Maßgabe der Begründung vom 3. Oktober 1974 aufgehoben.
- (3) Die Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 9. Dezember 1971 werden aufgehoben und durch die Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 3. Oktober 1974 ersetzt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

- (1) Der geänderte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 bis 8, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar
 1. Begründung zum Bebauungsplan vom 3. Oktober 1974
 2. Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 3. Oktober 1974
 3. Lageplan zum Bebauungsplan vom 3. Oktober 1974
im Maßstab 1 : 500
 4. Anhörungsbogen der beteiligten Behörden
 5. Übersichtsplan vom 3. Oktober 1974
 6. Längsschnitte im Maßstab 1 : 500/50
 7. Gebäudeschnitte im Maßstab 1 : 200
 8. Absteckplan im Maßstab 1 : 500
- (2) Der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 3, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 112 Abs. 2 Ziff. 2 der Landesbauordnung handelt, wer den auf der Ermächtigungsgrundlage des § 111 der Landesbauordnung ergangenen, durch diese Satzung bestimmten bauordnungsrechtlichen Normen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung vom 13. Juni 1972 außer
Kraft.

Loßburg, den 10. Dezember 1974



Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Härten II" - Änderung 74 -

Alpenseite

Das Baugebiet "Härten II" ist im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Der Bebauungsplan selbst wurde im Jahre 1972 durch das Landratsamt Freudenstadt genehmigt. Bedingt durch die veränderte Landschaft auf dem Bausektor hat der Gemeinderat am 30.7.74 die Änderung einiger Teile dieses Bebauungsplans beschlossen. Selbst nach der zwischenzeitlich durchgeführten Erschließung hat eine Nachfrage auf Terrassenhäuser, Winkelhäuser, Eigentumswohnungen und Geschossbauten nicht eingesetzt.

Diese Bereiche wurden deshalb in ein- und zweigeschossige Familienheime umgeplant. Lediglich nördlich des Finkenweges verblieben noch Reihenhäuser als Sonderbauformen mit einhäufigem Satteldach. Die Bauplätze 33 - 35 sind für Geschossbauten (Eigentumswohnungen) reserviert, falls dafür wieder eine Nachfrage einsetzen sollte. Die Zahl der Vollgeschosse ist allerdings auf 4 Geschosse begrenzt.

Der Waldabstand ist im leicht geänderten Bereich (Alpirsbacher Weg) mit 50 m entsprechend der Landesbauordnung ausgewiesen. Entlang des Moosweg muß der Waldabstand bei 20 m, entsprechend der genehmigten Fassung von 1972 verbleiben, weil dort bereits Gebäude errichtet sind, die nur 20 m vom Wald vorgehen. Außerdem hat die Gemeinde im Vertrauen auf den 1972 genehmigten Bebauungsplan die Erschließungsanlagen auf dem 20 m breiten Waldabstand ausgerichtet.

Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an die Bundesstraße 294 über die Kap Iersstraße wird von der Straßenbaubehörde nicht genehmigt. Die Gemeinde Loßburg hat trotzdem die vermessungstechnischen Voraussetzungen getroffen um diesen Anschluß nach dem Bau der Umgehungsstraße 294 leicht herstellen zu können. Zunächst endet die Kap Iersstraße beim Alpirsbacher Weg und bei der Zufahrt zur unteren Garagenfläche des Betriebes "Loßburg".

Die ausreichende Wasserversorgung, die Löschwasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Abwasserreinigung sind nach durchgeführter Erschließung gesichert.

3. Einzelbeurteilung

Die Überplanung des Gebietes, hauptsächlich durch Wohnbauten, ist deshalb sehr schwierig, weil zwei Gewerbegebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und sich dadurch ungünstige Berührungsf lächen ergeben.

Pflanzzwang, Festlegung der Immissionsrichtwerte und Gliederung der gewerblichen Bauflächen sowie durch Zwischenschalten von Mischgebieten zu den Wohngebieten hin, erlaubt die optische Erhebung zu mildern. Eine weitere Schwierigkeit bildet der vorhandene Aussiedlerhof, der jedoch an das Gewerbegebiet angrenzt.

Die Erschließungsgebiete wurden so gebaut, daß ein primäres und sekundäres Straßennetz entsteht. Dieses Netz ist bis auf eine Stichstraße als durchgehende Straße angelegt. Die Gemeinde Lobburg wünscht dies wegen der Schwierigkeit des Schneeräumens.

Die in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Parkierungsflächen der Firma Huber können nur in einer Ebene angelegt werden, weil die Gemeinde Lobburg der Meinung ist, durch die westlich angelegte Sichtschutzpflanzung eine bessere Abschirmung zur Schwarzwaldlandschaft zu erreichen, als bei einer terrassenartigen Aufgliederung. Auch zwingen betriebstechnische Gründe der Firma Huber, wie Schneeräumen und die Tatsache, daß ein Teil des Platzes bereits aufgefüllt wurde, zu dieser Qualifikation.

Durch die Umplanung können nur ca. 227 WE und damit ca. 100 WE = 500 Einwohner weniger als in der ursprünglichen Planung untergebracht werden.

4. Kosten

Die auf Grund der Durchführung der Erschließungsanlage hochgerechneten Gesamtkosten können mit ca. 2,8 Mill. DM angegeben werden. (Wohngebiet 26 Wohnungen).

Diese Kosten verteilen sich wie folgt:

Strassenbau und Straßenbeleuchtung ca.	1,5	Mill.	DM
Kanalbau	0,5	Mill.	DM
Wasserleitungsbau	0,3	Mill.	DM
Gebühr an den Kosten und Gewerbesteuerzuschüssen	0,5	Mill.	DM
	<u>2,8</u>	Mill.	DM

Flächenbilanz

<u>Bruttobauland</u>		1815,1 a	= 100 %
<u>5.1 Bestehende Bebauung</u>			
GE (Pas. Völkle)		70,9 a	= 3,9 %
<u>5.2 Landwirtschaftliche Fläche</u>			
ML		119,5 a	= 6,6 %
<u>5.3 Neubauland</u>			
WF 83,0 a	= 6,2%)		
WA 48,3 a	= 38,6%)	für Wehrdichte ca. 883,5	
MI 317,2 a	= 25,5%)		
GE 362,8 a	= 29,1%		
		1246,3 a	= 68,7 %
<u>5.4 Verkehrsflächen</u>			
Straßen	225,5 a	= 74,7 %	
Holzwege	58,6 a	= 12,6 %	
Fußwege	52,5 a	= 10,6 %	
Dackflächen	6,5 a	= 2,1 %	
		345,8 a	= 19,9 %
<u>5.5 Grünflächen</u>			
Verkehrsgrün	18,5 a	28,4 %	
Spielplätze	14,2 a	20,7 %	
Parkanlagen	34,9 a	50,9 %	
		68,6 a	= 3,8 %
<u>5.6 Versorgungsflächen</u>		2,0 a	= 0,1 %

56. Mohnurgelände

- 1 Wohnblock, IV-Geschosse 6 1/2 WE
 - 2 Mannwerkerwölbgebäude 9 WE
 - 3 Zweifamiliengebäude 3. Mittel: ca. 85 WE
 - 4 Einfamilienhäuser 38 WE
 - 5 Wohnblock, III - IV-Geschosse 20 WE
 - 6 Reihenhäuser 11 WE
-
- ca. 227 WE

7. Wohnzone 227 WE x ca. 5 E/WE ca. 700 Einwohner

8. Grundfläche ca. 80 Einwohner/ha.

9. Bevölkerung

Die gesetzliche Bebauungsplanung ist durchgeführt und hochstrittig.

Im Falle der Änderung wird ein freiwilliges Grenzregelungs-Verfahren an die Bodenordnung durchgeführt.

Aufgestellt:
Wolfgang, dem 3. Ort. 1974

HAUPT-VERTEIDIGERISCHES DAUGESSELLSCHAF
FÜR FORM- UND GEMEINDEENTWICKLUNG DER

Handwritten signature

Landkreis Freudenstadt



Handwritten signature

Bebauungsplan "Härten II" (Bauabschnitt I) - Änderung 1974

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Für Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise gelten die Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Jedem Baugesuch ist ein Schnitt M 1:100 beizufügen, der den bestehenden Geländeverlauf und den geplanten Geländeverlauf im Zuge der Baumaßnahme aufzeigt. Auf die Querprofile als Bestandteil dieses Änderungs-Bebauungsplanes wird hingewiesen. Bei der Höhenfestlegung ist darauf zu achten, daß dieselbe Ausgangshöhe wie im Bebauungsplan verwendet wird.

Ergänzung zu Ziff.1 siehe unten

2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3. Garagen und Stellplätze

Garagen im Hauptgebäude müssen niveaugleich mit der Straße eingebaut werden. Die Erstellung von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baustreifen) ist auf den dafür festgesetzten Flächen zwingend.

Bei mehr als 3-geschossiger Bebauung der Hauptgebäude müssen dafür erdüberdeckte Garagen gebaut werden. Vor den Garagen ist ein Mindeststauraum von 5,50 m herzustellen. (Gemessen von Gehweg- oder Bankett-Hinterkante bis Garagenumfassungswand). Zusammenhängende Garagen oder Reihengaragen sind einheitlich zu gestalten.

4. Stellung der Gebäude:

Parallel zu den Richtungspfeilen. Soweit der Bebauungsplan keine Richtungspfeile ausweist, müssen die Gebäude parallel zu den Baugrenzen errichtet werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1, Ziff. id BBauG)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, die nicht im Bebauungsplan festgelegt worden sind, werden im Einzelfall in der Baugenehmigung festgesetzt (§ 15 IBO und § 95 IBO, § 3 Abs.2 Nr.3 und 4 BauVorl.VO).

Ergänzung zu Ziff.1

Für die Gebäude nördlich der Professor-Wiarda-Straße wird nach § 17 Abs.5 BauNVO von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahme zugelassen, soweit sich dies durch die Hanglage ergibt und die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 IBO)

1. Dachform

Satteldächer oder Flachdächer nach Planeinschrieb.

2. Dachneigung

Satteldach 26 - 30 ° bzw. beim Finkenweg mit einer bergseitigen Dachneigung von 60 ° und einer talseitigen Dachneigung von 24 °.

Flachdach 0 - 3 ° bei zulässiger Dachneigung 0 - 3 ° (Flachdach mit allseits horizontal umlaufenden Traufen).

Siehe Änderung 15.2.82

3. Dachdeckung

Bei den Satteldächern dunkles Deckungsmaterial.
Bei den Flachdächern Kiespreßdach oder blendungsfreies Material in gedecktem Farbton.

X 4. Dachaufbauten

sind nicht zulässig.

X 5. Kniestock:

Nicht zulässig. (Ausnahme Reihen- u. Doppelhäuser am Finkenweg nach beigefügtem Querschnitt).

6. Einfriedigungen

entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich auszuführen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1 m nicht überschreiten.

Zulässig sind: Sockelmauerwerk bis 0,30 m und Heckenhinterpflanzung. Die Hecken aus bodenständigen Sträuchern müssen laufend unterhalten und zurückgeschnitten werden. Als Einfriedigung an den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Latten-, Maschendraht-, Zäune oder Hecken bis 1 m Höhe zulässig.

Siehe Änderung 15.9.76

7. Bepflanzung

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten.

Im Gewerbegebiet sind zwingend die Baumassen und privaten Parkplätze einzugrünen.

8. Leitungen

Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind unterirdisch zu verlegen.

Freistehende Antennen für Rundfunk, Fernsehen und Amateurfunk sind nicht zugelassen. Im Baugebiet sind nur öffentliche Gemeinschaftsantennen zugelassen. Die Zuleitungen dort hin sind zu verkabeln.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Allgemeine Grundsätze und Festsetzungen für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen

Gemäß § 1 Abs. 4 Bundesbaugesetz haben sich die Bauleitpläne u. a. nach der Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung zu richten. Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung können insbesondere durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Strahlen und Wärme (Emissionen), die von gewerblichen oder nicht gewerblichen Zwecken dienenden ortsfesten und beweglichen Anlagen ausgehen, beeinträchtigt werden. Da unzumutbare Belästigungen nachträglich durch technische Maßnahmen oft überhaupt nicht und meist nur sehr schwer beseitigt werden können, muß schon bei der Aufstellung von Bauleitplänen dem Gedanken eines wirksamen Immissionsschutzes durch sinnvolle Anordnung der verschiedenen Baugebiete und Anlagen je nach dem Grad ihrer Emissionen oder Immissionsempfindlichkeit Rechnung getragen werden. Insbesondere müssen Industrie- und Gewerbegebiete von überwiegend dem Wohnen dienenden Baugebieten (reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete) einen solchen Abstand haben, daß auch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Topographie, Hauptwindrichtung) eine unzumutbare Belästigung der Wohngebiete ausgeschlossen ist. Ist es auf Grund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, Wohngebiete gegen Gewerbe- und Industriegebiete durch weniger immissionsempfindliche Baugebiete (Mischgebiete, Dorfgebiete, Kerngebiete) abzuschirmen, wenn also abgestufte Übergänge nach dem Schema Industriegebiet - Gewerbegebiet - Mischgebiet/Dorfgebiet/Kerngebiet - Allgemeines Wohngebiet/Kleinsiedlungsgebiet - Reines Wohngebiet - Kur/Klinikgebiet nicht erreicht werden können, sollten Industrie- und Gewerbegebiete durch neutrale Zonen von Wohngebieten abgeschirmt werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 Bundesbaugesetz sind im Bebauungsplan bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung festzusetzen. Die Interessen des Immissionsschutzes werden auch dann berührt, wenn es sich um Wohngebiete handelt, die sich im Einwirkungsbereich von Gewerbe- oder Industriegebieten bzw. von emittierenden Anlagen befinden oder geplant sind.

Da sich hinsichtlich des Immissionsschutz-Rechtes an einen Gewerbebetrieb zu stellenden Anforderungen nach Art des Gebietes richten, muß mit besonderer Sorgfalt darauf geachtet werden, daß jeder Gewerbebetrieb in dem Gebiet ansässig ist oder untergebracht wird, das dem Grad der Lästigkeit des Betriebes entspricht. Unvermeidliche, von Industrie- und Gewerbegebieten auf benachbarte Wohngebiete oder Gebiete mit Wohnungen einwirkende Immissionen sollten stets durch eine zweckmäßige Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete (§ 8 Abs. 4 und § 9 Abs. 4 BauNVO) und durch geeignete Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b Bundesbaugesetz) auf ein zumutbares Maß herabgemindert werden.

Im Interesse eines ausreichenden Immissionsschutzes ist auch eine Darstellung oder Festsetzung kleinflächiger - z. B. nur aus einzelnen oder wenigen kleinen Grundstücken bestehender - Baugebiete mit unterschiedlicher Nutzungsart zu vermeiden.

Für alle gewerblichen Betriebe und Anlagen müssen grundsätzlich die dem neuesten Stande der Technik auf dem Gebiet der Luftreinhaltung, der Lärmbekämpfung, des Erschütterungsschutzes usw. entsprechenden Maßnahmen vorgesehen werden.

Die im einzelnen an gewerbliche Betriebe und Anlagen gestellten Forderungen ergeben sich u.a. aus den einschlägigen jeweils gültigen Technischen Anleitungen (z.B. Technische Anleitungen zur Reinhaltung der Luft - TALuft - vom 8.9.1964 (GMBI.S. 433) z.Zt. in Überarbeitung - und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TALärm - vom 16.7.1968 - Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.7.1968) und aus den einschlägigen VDI - Richtlinien, insbesondere aus dem "VDI - Handbuch - Reinhaltung der Luft" Band 1 bis Band 4 und aus dem "VDI - Handbuch Lärminderung".

Die o.g. techn. Anleitungen werden analog auch zur Beurteilung von solchen Betrieben und Anlagen herangezogen, die dem § 16 der Gewerbeordnung bzw. den entsprechenden Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15.3.1974 (BGBl.I S.721) nicht unterliegen.

Auf folgende Bestimmungen wird u.a. hingewiesen:

Der Grauwert von Rauchfahnen aus Feuerungen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, muß heller sein als der Wert der Nr.2 der Ringelmann-Skala.

Die in der Abluft von Fördereinrichtungen sowie Zerkleinerungs-, Klassier- und Abfüllanlagen oder ähnlichen Anlagen enthaltenden staubförmigen Emissionen dürfen den Konzentrationswert von 75 mg/m³ nicht überschreiten.

Die von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen im gesamten Einwirkungsbereich der Anlage außerhalb der Werksgrundstücksgrenzen ohne Berücksichtigung etwa einwirkender Fremdgeräusche auf die jeweiligen Baugebiete nur bis zu folgenden "Immissionsrichtwerten" im Sinne der TALärm bzw. der Richtlinie VDI Bl.1 Ausgabe 6/73 einwirken:

a) auf Industriegebiete	(§ 9 BauNVO)	tags u. nachts	70 dB (A)
b) auf <u>Gewerbegebiete</u>	(§ 8 BauNVO)	tagsüber	65 dB (A)
		nachts	50 dB (A)
c) auf Kerngebiete	(§ 7 BauNVO)	tagsüber	60 dB (A)
<u>Mischgebiete</u>	(§ 6 BauNVO)	nachts	45 dB (A)
<u>Dorfgebiete</u>	(§ 5 BauNVO)		
d) auf <u>Allg. Wohngebiete</u>	(§ 4 BauNVO)	tagsüber	55 dB (A)
		nachts	40 dB (A)
e) auf <u>Reine Wohngebiete</u>	(§ 3 BauNVO)	tagsüber	50 dB (A)
		nachts	35 dB (A)
f) auf Kurzgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	(§ 11 BauNVO)	tagsüber	45 dB (A)
		nachts	35 dB (A)

Ist ein Bebauungsplan nicht aufgestellt, so ist die tatsächliche bauliche Nutzung i.S. der §§ 2 bis 11 BauNVO zugrunde zu legen; eine voraussehbare Änderung der baulichen Nutzung ist zu berücksichtigen. Über die Einstufung der Gebiete erteilt die Gemeinde Auskunft.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr sofern nicht durch örtliche Polizeiverordnungen abweichende Regelungen getroffen sind.

In Gewerbegebieten sowie in gemischten Bauflächen und in Wohnbauflächen kann die Errichtung von nach §§ 4 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genehmigungspflichtigen Anlagen nicht genehmigt werden; ausgenommen sind unter gewissen Voraussetzungen nur Feuerungsanlagen in besonders gelagerten Einzelfällen.

Aufgestellt:
Lobburg a.N., den 3. Okt. 1974

BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE BAUGESELLSCHAFT
FÜR STADT- UND GEMEINDEENTWICKLUNG MBH

i. V. gez. Grupp

Anerkannt:
Lobburg, den 3. Okt. 1974

.....
(Bürgermeister)