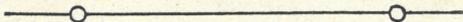
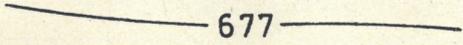


Bebauungsplan "Härten II" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Bebauungsplan-Änderung auf Flst. 369/1, 369/2, 369/3, 371/4, 371/5, 371/6
(ehemaliges Völkle-Gelände)

Zeichenerklärung zum Deckblatt vom 09.11.1990 / 19.2.1991

1	Grundlagenplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)	
1.1	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten:	
1.2	Gebäude im Kataster :	
1.3	Flurstücksnummer z.B.:	369
1.4	Straßennamen z.B.:	Amselweg
1.5	Höhenlinie mit Höhenangabe z.B.:	 677
1.6	Gitterkreuze :	
2	Planungs- und Bauordnungsrecht	
2.1	Allgemeines Wohngebiet :	WA 1-4
2.2	Grundflächenzahl z.B.:	0,4
2.3	Geschoßflächenzahl z.B.:	
2.4	Zahl der Vollgeschosse mit Festsetzung der Traufhöhe z.B.:	II TH max. 6,5 m
2.5	Offene Bauweise :	0
2.6	Dachform, Dachneigung (auch für Garagen) z.B.:	SD 35°/40°
2.7	Baugrenze :	
2.8	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung :	

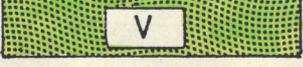
Fortsetzung Blatt 2 und 3

Bebauungsplan "Härten II" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

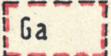
Bebauungsplan-Änderung auf Flst. 369/1, 369/2, 369/3, 371/4, 371/5, 371/6
(ehemaliges Völkle-Gelände)

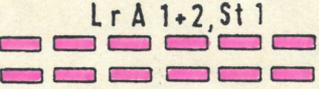
Zeichenerklärung zum Deckblatt vom 09.11.1990 / 19.2.1991

- 2.9 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) : 

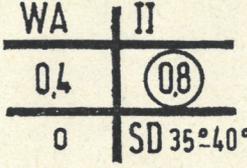
- 2.10 Öffentliche Verkehrsflächen :
 - Mischflächen : 
 - Fußweg : 
 - Parkplatz : 
 - Verkehrsgrün : 
 - Straßenbegrenzungslinie : 

- 2.11 Bestehende Abwasserleitung (entfällt) : 

- 2.12 Umgrenzung von Flächen für Garagen: 

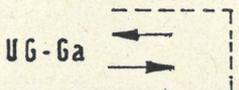
- 2.13 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen für Entwässerung und Strom : 

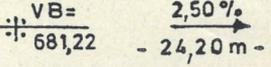
- 2.14 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung : 

- 2.15 Nutzungsschablone : 

- 2.16 Unverbindliche Erdgeschoßfußbodenhöhe, Entwässerung des UG (2,5 m Höhe) im Freispiegelabfluß möglich :

EFH = 582,2

- 2.17 UG-Ga mit Zufahrten (Zufahrt nur Vorschlag) : 

- 2.18 Höhenlage der Verkehrsflächen : 

Bebauungsplan "Härten II" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Bebauungsplan-Änderung auf Flst. 369/1, 369/2, 369/3, 371/4, 371/5, 371/6
(ehemaliges Völkle-Gelände)

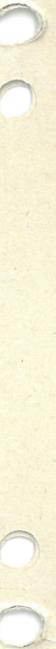
Zeichenerklärung zum Deckblatt vom 09.11.1990 / 19.2.1991

2.19 Umgrenzung der Flächen mit : XXXXXXXXXXXXXXXX
erheblich belasteten Böden

Geprüft!

22. Mai 1991

Freudenstadt, den
Landratsamt -



Gemeinde Loßburg

Landkreis Freudenstadt

S A T Z U N G

der Gemeinde Loßburg über die Änderung des Bebauungsplanes
"Härten II" auf Gemarkung Loßburg

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 26. März 1991 die Änderung des Bebauungsplanes "Härten II" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus den Eintragungen im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 09.11.1990/19.02.1991 (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Deckblatt zum Bebauungsplan vom 09.11.1990/19.02.1991 mit Zeichenerklärung vom 09.11.1990/19.02.1991;
2. dem Textteil zum Deckblatt vom 09.11.1990/19.02.1991;
3. den Längsschnitten vom 19.02.1991.

(2) Zur Bebauungsplan-Änderung gehört außerdem die Begründung vom 09.11.1990/19.02.1991.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 26. März 1991




S c h m i d
Bürgermeister

Bebauungsplan "Härten II" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Bebauungsplan-Änderung auf Flst. 369/1, 369/2, 369/3, 371/4, 371/5, 371/6
(ehemaliges Völkle-Gelände)

Textteil zum Deckblatt vom 09.11.1990 / 19.02.1991

Rechtsgrundlage für diese Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 2093) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770).

Der Bebauungsplan, genehmigt am 21. Dezember 1972, rechtsverbindlich seit 5. Januar 1973 (letzte Änderung genehmigt am 28. Dezember 1982, rechtsverbindlich seit 14. Januar 1983) wird im Lageplan wie folgt geändert:

- Art der baulichen Nutzung,
- Zahl der Vollgeschosse mit Traufhöhe (sog. Kniestock ist zugelassen),
- GRZ, GFZ,
- Dachform, Dachneigung (Dachaufbauten sind zugelassen, vergleiche Blatt 2),
- Bauweise,
- Überbaubare Grundstücksfläche,
- Stellung der baulichen Anlagen,
- Öffentliche Verkehrsflächen
(Mischfläche, Fußwege, Parkplatz, Verkehrsgrün, Straßenbegrenzungslinie),
- Flächen für Garagen (Stellplätze sind nicht festgelegt und deshalb als Ausnahme zulässig),
- Leitungsrechte für die Gemeinde und Leitungsrecht für die Energieversorgung Schwaben
- Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
siehe Einzeichnung im Lageplan
Im Lageplan sind die Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Fortsetzung Blatt 2

Bebauungsplan "Härten II" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Bebauungsplan-Änderung auf Flst. 369/1, 369/2, 369/3, 371/4, 371/5, 371/6
(ehemaliges Völkle-Gelände)

Textteil zum Deckblatt vom 09.11.1990 / 19.02.1991

Dachaufbauten

- 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 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen.
- Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf maximal 1,3 m nicht überschreiten.

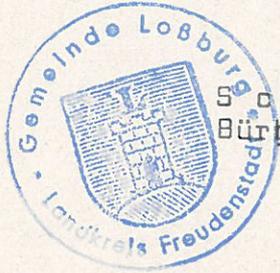
Stuttgart, den 09.11.1990 / 19.02.1991
VI-Pi/sch

Loßburg, den 9.11.1990/19.2.1991

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

noch

Stöckle



Schmid
Bürgermeister

Schmid

Anlagen

Deckblatt der KE vom 09.11.1990 / 19.02.1991

Zeichenerklärung der KE vom 09.11.1990 / 19.02.1991

Längenschnitte zu den beiden Verkehrsflächen des IB Wössner vom ~~19.10.1990~~

19. Feb. 1991

Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Härten II" Gemarkung Loßburg

1. Beschreibung der Situation

Der seit 05.01.1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Bau-
gebiet "Härten II" auf Gemarkung Loßburg weist zwischen der Max-
Eyth-Straße, der Siemensstraße, der Gottlieb-Daimler-Straße und
der Zeppelinstraße ein Gewerbegebiet (GE) aus. Erfasst sind davon
die Flurstücke 369/2 und 369/3 (Siemensstraße 2). Zur Abschirmung
dieses Gewerbegebietes gegen die westlich und nördlich angrenzende
Wohnbebauung sind die Flurstücke Nr. 369/1, 371/3, 371/4, 371/5 und
371/6 als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Firma Völkle hat bereits Ende der 60er Jahre, d.h. vor Inkraft-
treten des Bebauungsplanes mit der Bebauung des Flurstückes Nr. 369/3
begonnen. Vom Drahtwarenhersteller entwickelte sich die Firma im
Laufe der Jahre zu einem bedeutenden Bürostuhlhersteller. Die Um-
stellung der Produktionspalette und die Anforderungen des Marktes
machten eine ständige Erweiterung der Fabrikanlagen erforderlich.
Mit dem letzten Bauabschnitt Mitte der 80er Jahre stieß der Betrieb
an diesem Standort an die Grenze des Machbaren. Hinzu kam, daß im
Laufe der Zeit durch die Ausdehnung der Fabrikation und die zuneh-
mende Wohnbebauung auf drei Seiten des Gewerbegebietes eine Gemenge-
lage entstand.

Alle Versuche, die Interessen der Firma und der Anwohner miteinander
in Einklang zu bringen, blieben erfolglos. So blieb als Lösung des
Problems nur die Verlagerung des gesamten Betriebes. Die Gemeinde
wurde mit diesem Projekt und mit Begleitmaßnahmen in das Landessa-
nierungsprogramm aufgenommen. Der Satzungsbeschluß des Gemeinderates
erfolgte am 27.06.1989, der Bewilligungsbescheid des Regierungsprä-
sidiums Karlsruhe ist datiert vom 08.09.1989. Die Gemeinde hat im
Jahre 1989 das Fabrikanwesen mit sämtlichen dazugehörigen Grund-
stücken erworben. Die Firma Völkle ist im Sommer 1990 in ihren neuen
Betrieb im Industriegebiet "Hohenholz" in Wittendorf umgezogen.

2. Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Ursprünglich hatte das Land Baden-Württemberg gefordert, das Fabrik-
gebäude stehen zu lassen und einer anderen Nutzung zuzuführen. Die
neue gewerbliche Nutzung hätte mit Rücksicht auf die angrenzende
Wohnbebauung jedoch stark eingeschränkt werden müssen. Trotz inten-
siver Suche mit Einschaltung verschiedener Institutionen ist es der
Gemeinde nicht gelungen, einen Interessenten für das Betriebsgebäude
zu finden. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat, nachdem zuvor die
Zustimmung des Landes eingeholt wurde, beschlossen, mit Ausnahme des
ehemaligen Wohnhauses Völkle die gesamte Fabrikanlage abzubrechen und

alle Grundstücke, die bisher zum Betrieb gehörten, einer Wohnbebauung zuzuführen. Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen soll die auch in Loßburg herrschende Wohnungsnot gemindert werden. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 08.05.1990 gefaßt.

Das Gewerbegebiet auf den Parzellen Nr. 369/2 und 369/3 (Siemensstraße 2) sowie die Mischgebiete auf den Parzellen Nr. 369/1, 371/3, 371/4, 371/5 und 371/6 werden in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Dieses umfaßt zwölf Baugrundstücke mit einer Nutzung zwischen zwei und zehn Wohnungen. Je nach Größe der einzelnen Gebäude, d.h. nach Ausnutzung der Baugrenzen werden auf dem neuen Wohngebiet ca. 60 Wohneinheiten entstehen.

3. Bauvorschriften

Die im Textteil zu dieser Änderung enthaltenen Festsetzungen gelten nur für das neue Wohngebiet. Für das übrige Baugebiet "Härlen II" sind weiterhin die Festsetzungen zum seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan maßgebend.

Die neuen Gebäude passen sich in die vorhandene Bebauung ein. Dies ist gewährleistet durch

- die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse,
- die Festlegung einer maximalen Traufhöhe,
- die auf die Größe der Bauplätze zugeschnittenen Baugrenzen (Baufenster) und
- die Firstrichtung der Gebäude.

Um die Dachgeschosse sinnvoll nutzen zu können, wird eine Dachneigung zwischen 35° und 40° festgesetzt. Außerdem sind Dachaufbauten zugelassen. Damit trägt die Gemeinde der starken Wohnungsnachfrage und den Neuerungen im Baurecht Rechnung.

Ziel der Planung ist, daß die Garagen im Untergeschoß der Gebäude gebaut werden. Nur so kann die Absicht der Gemeinde bezüglich der Erstellung von Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Lediglich auf den drei Bauplätzen an der Zeppelinstraße sind außerhalb der Baugrenzen oberirdische Garagen zulässig. Diese Grundstücke sind für jeweils zwei Wohnungen ausgelegt. Untergeschoßgaragen wären hier unwirtschaftlich. Offene Stellplätze können auf den Grundstücken angelegt werden.

Damit soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht und der Wohnwert erhöht werden. Aufgrund des laufend steigenden Verkehrsaufkommens sind für jede Wohnung 2 Stellmöglichkeiten nachzuweisen. Um den zusätzlichen Bedarf abzudecken, sieht der Bebauungsplan am Ende der beiden Erschließungswege insgesamt neun öffentliche Stellplätze vor.

4. Erschließung des Baugebietes

Um keine Wohnbauplätze opfern zu müssen, weist der Bebauungsplan im neuen Wohngebiet keinen Kinderspielplatz aus. Die bei Mehrfamilienhäusern bestehende Verpflichtung, Spielplätze auf dem eigenen Grund-

stück zu schaffen, entfällt. Im Abstand von 200 m steht ein öffentlicher Spielplatz unterhalb des Moosweges zur Verfügung. Der Bebauungsplan "Härten IV" sieht für dieses neue Baugebiet einen Kinderspielplatz vor.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über zwei Stichwege, die beide mit einer Wendeplatte enden. Die Wendeplatten sind so groß angelegt, daß sie auch mit Lastkraftwagen befahren werden können.

Die Oberfläche wird so gestaltet, daß sie von den Anwohnern gleichzeitig als "Kommunikationszentrum" genutzt werden können. Die Anordnung der beiden Stichwege ermöglicht es, das Wohngebiet in zwei Abschnitten zu erschließen und zu bebauen.

Der Anschluß der neuen Bauplätze an die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, an das Telefonnetz und das Breitbandkabel ist gesichert, ein Anschluß an die Gasversorgung ist möglich. Soweit zur Sicherung von Versorgungsleitungen Leitungsrechte notwendig sind, sind diese im Bebauungsplan eingezeichnet.

Nach einer Kostenschätzung des Ingenieurbüros Wössner & Partner, Sulz vom Juli 1990 fallen für die Gemeinde folgende Erschließungskosten an:

Straßenbau mit Straßenbeleuchtung,	
Grünflächen und Bepflanzung	ca. 190.000,-- DM
Kanalisation	ca. 130.000,-- DM
Wasserversorgung	ca. 50.000,-- DM
zusammen	ca. 370.000,-- DM
	=====

Die Finanzierung ist durch Eigenmittel der Gemeinde und Beiträge gesichert.

5. Erkundung des Untergrundes

Auf Veranlassung des Wasserwirtschaftsamtes Freudenstadt und im Auftrag der Firma Völkle hat der TÜV Südwest umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Behördenbesprechungen beim Landratsamt Freudenstadt im Beisein der Firma Völkle und des TÜV am 07.12.1990 und am 24.01.1991 haben ergeben, daß eine weitergehende Untergrunderkundung im östlichen Bereich des ehemaligen Fabrikgrundstückes notwendig ist. Diese wurde von der Firma Völkle bereits in Auftrag gegeben. Nach Abschluß dieser Untersuchung wird das Ausmaß der Kontamination endgültig feststehen. Es soll dann ein weiteres Behördengespräch stattfinden, beim dem auch die notwendigen Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden.

Das Gutachten des TÜV Südwest vom 21.01.1991 hat erbracht, daß der belastete Bereich innerhalb des Grundstückes abgegrenzt werden kann. Der Bereich ist im Gutachten und im Lageplan dazu vom 21. Januar 1991, der Bestandteil dieser Begründung ist, in neun Quartiere eingeteilt, wovon sechs kontaminiert sind. In der Bodenluft hat der TÜV unterschiedlich hohe Chlorkohlenwasserstoffkonzentrationen festgestellt. Haupteintragsstellen sind die Bereiche der ehemaligen Entfettungs-

anlage und des ehemaligen Gebindelagers im östlichen Teil des Quartiers V und im Quartier VII. Die ermittelten Höchstwerte bewegen sich zwischen 1.670 mg/m³ und 5.390 mg/m³.

Der TÜV geht aufgrund der bisherigen Untersuchungen davon aus, daß zumindest in drei Bereichen der Untergrund bis zum Festgestein, d.h. bis zur Verwitterungszone durchgehend beeinträchtigt ist. Ein weiteres Eindringen bis zur grundwasserführenden Schicht in circa 30 - 35 m Tiefe sei wegen der vorhandenen Spalten und Klüfte und der daraus resultierenden guten Wasserwegigkeit wahrscheinlich.

Der TÜV schlägt folgendes weitere in drei Phasen eingeteiltes Vorgehen vor:

Phase 1

- 1.1. Weitere Untersuchungen durch Niederbringung von sechs Sondierungen zur Erkundung des östlichen Grundstücksteiles;
- 1.2. Eine Bohrung bis zum Grundwasser mit nachfolgendem Ausbau als Grundwasserpegel im Bereich des ehemaligen Gebindelagers;
- 1.3. Bohren von 6 Pegeln bis zu einer Tiefe von 6 - 8 m im Zentrum der eingegrenzten Schadensherde und Durchführung von Absaugversuchen sowie Ausbau der Pegel zur Inbetriebnahme der Bodenluftabsaugung.

Phase 2

- 2.1. Bodenluftsanierung mit dem Ziel, einen weiteren Eintrag in den tieferen Untergrund abzuwehren und die wasserungesättigte Bodenzone effektiv zu dekontaminieren.
- 2.2. Errichtung weiterer Absaugpegel zur Steigerung der Effektivität.

Phase 3

Überwachung der Sanierung mit begleitenden Untersuchungen mit dem Ziel, den Sanierungsverlauf zu kontrollieren.

Die von der Firma Völkle bereits veranlaßte weitergehende Untersuchung umfaßt die Maßnahmen der Phase 1. Nach Vorliegen dieses Untersuchungsergebnisses werden die nächsten Schritte festgelegt.

Im Quartier 10 hat der TÜV keine Bodenbelastung festgestellt. Dieser Bereich war nicht bebaut, sondern diente teilweise als Fabrikzufahrt (Versand). Beim Behördengespräch am 24. Januar 1991 wurde übereinstimmend festgelegt, daß dieser Bereich bebaut werden kann. Damit ist gesichert, daß die dort neugeschaffenen drei Bauplätze vorab, d.h. sofort bebaut werden können und der im Deckblatt zur Bebauungsplanänderung ausgewiesene westliche Erschließungsweg, abgehend von der Siemensstraße, hergestellt werden kann.

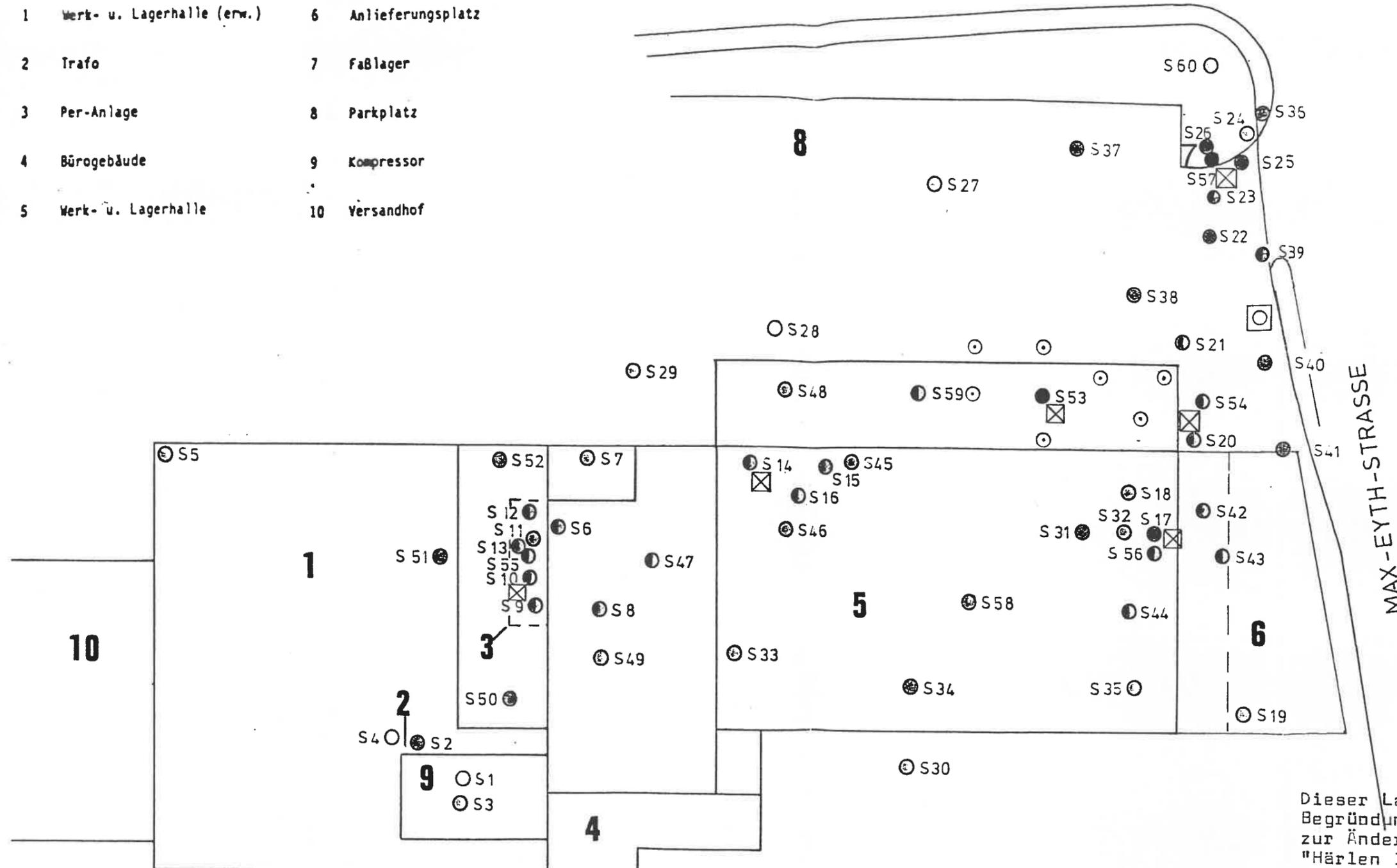
Die Neubebauung der Bauplätze in den Quartieren 1 - 9 ist abhängig vom Ergebnis der laufenden Untergrunderkundungen und dem Ausgang der notwendig werdenden Bodensanierungsmaßnahmen.

Loßburg, den 09.11.1990/19.02.1991


S c h m i d
Bürgermeister



- | | |
|------------------------------|---------------------|
| 1 Werk- u. Lagerhalle (erw.) | 6 Anlieferungsplatz |
| 2 Trafo | 7 Faßlager |
| 3 Per-Anlage | 8 Parkplatz |
| 4 Bürogebäude | 9 Kompressor |
| 5 Werk- u. Lagerhalle | 10 Versandhof |



Dieser Lageplan ist Bestandteil der Begründung vom 9.11.1990/19.2.1991 zur Änderung des Bebauungsplanes "Härten II"

Legende:

- ☒ Absaugpegel
- ☐ Tiefbohrung, Ausbau als GW-Pegel
- ⊙ Sondierbohrung (weitere Erkundung)

- Sondierbohrung
- Konzentration CKW-Gesamt in mg/m³ in der Bodenluft
- < 0,5
- ⊖ 0,5-50
- ⦿ 50-1500
- > 1500

Auftrags-Nr.	32 390	Anlage	
Projekt	Völke Bürostühle GmbH Siemensstr. 2 7298 Lossburg 1		
Darstellung	Lage der Absaugpegel und Bohrungen der Phase I - Diskussionspapier -		
Maßstab:	1:385		
Bearbeiter:	Schianetz		
Geprüft:	<i>lue</i>		
Datum:	21.01.91		

