Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan für das Gebiet "Härlen III" in Loßburg

Aufgrund der §§ 1,2,2a und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I, S.2257), geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 1976 (BGBl.I, S.3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl.S.949), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S. 351), geändert durch Gesetze vom 19. Juli 1973 (Ges.Bl.S.227), vom 06. Mai 1975 (Ges.Bl.S.257,260), vom 21. Oktober 1975 (Ges.Bl.S. 654, 678), vom 16. Dezember 1975 Ges.Bl.S.864, 867), vom 07. Juni 1977 (Ges.Bl.S. 171), vom 21. Juni 1977 (Ges.Bl.S.226) und vom 12. Februar 1980 (Ges.Bl.S.116) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl.1976 S.1), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Gemeinderat am 08. Nov.1982 den Bebauungsplan für das Gebiet

"Härlen III" auf Gemarkung Loßburg

als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr.1).

§ 2
Bestandteile des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan zum Bebauungsplan mit Übersichtsplan und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 1.3.1982/25.5.1982
2. der Begründung zum Bebauungsplan vom 1.3.1982/25.5.1982
3. den Straßenhöhenplänen für die Straße A, die Straße B und C und die Arthur-Hehl-Straße vom 28.4.1980 sowie für die Straße D vom 16.3.1982

§ 3
Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 08. November 1982

-Bürgermeister-

Bebauungsplan "Härlen III" in 7298 Loßburg, Kreis Freudenstadt	Begründung

INHALT

		BLATT
1	ZIELE UND ZWECKE	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	Landesentwicklungsplan	3
2.2	Regionalplan	3
3	VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT	4
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	6
5.1	Wasserversorgung	6
5.2	Entwässerung	6
5.3	Stromversorgung	6
5.4	Gasversorgung	6
5.5	Bodenordnung	6
6	KOSTEN, FINANZIERUNG	7
7	SITUATION DES BAUGEBIETS	7
7.1	Lage	7
7.2	Topographie	7
7.3	Größe	7
7.4	angrenzende Bebauung	7
8	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
8.1	Art der baulichen Nutzung	8
8.2	Maß der baulichen Nutzung	8
8.3	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	9
8.4	Flächenverteilung	9
8.5	Erdgeschoßfußbodenhöhe	9
8.6	fließender Verkehr	9
8.7	ruhender Verkehr	9
8.8	Fußgänger	9
8.9	Anpflanzen vom Bäumen, Grünordnungsplan	10
8.10	Straßenabstand	10
8.11	Verkehrsanschluß	10
8.12	bestehende Wasser- und Entwässerungsleitung	10
8.13	Anzahl der Baugrundstücke	10

*

Fortsetzung Blatt 2 - 10

Bebauungsplan "Härlen III" in 7298 Loßburg, Kreis Freudenstadt	Begründung

Bearbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes

zuständiger Geschäftsführer:	Wolfram Kaltenbacher Dipl.-Ing. Architekt
Projektleiter:	Gerhard Stöckle Dipl.-Ing. (FH) Vermessung
Mitarbeiter:	Ursula Hartwig Carola Schleidt

Bebauungsplan "Härlen III" in 7298 Loßburg, Kreis Freudenstadt	Begründung

1 ZIELE UND ZWECKE

Die vorhandenen Gewerbegebiete in der Gemeinde Loßburg sind aufgefüllt. Im Interesse der weiteren geordneten Entwicklung ist die Gemeinde gezwungen, weitere Gewerbegebiete sowie ein Industriegebiet auszuweisen und zu erschließen.

Der Flächennutzungsplan, der im Jahre 1972 wirksam wurde, sieht hierfür das Gebiet "Härlen III" im Süden von Loßburg vor. Dieses Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Neben der Ausweisung und Erschließung weiterer gewerblicher Flächen steht derzeit auch die Erweiterung der Firma Arburg, Maschinenfabrik, heran. Dieses Vorhaben kann im Industriegebiet, das unmittelbar an das jetzige Betriebsgelände der Firma Arburg angrenzt, verwirklicht werden.

Das geplante neue Gewerbegebiet soll sowohl den einheimischen Handwerks- und Gewerbebetrieben als auch solchen Firmen zur Verfügung stehen, die sich in Loßburg neu ansiedeln wollen. In erster Linie will die Gemeinde durch diese Planung aber den Betrieben die Möglichkeit zum Aussiedeln geben, die im Ortskern von Loßburg, der z. Zt. als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist, aufgrund der dortigen räumlichen Enge und aufgrund ihrer teilweise geänderten Produktionsweise nicht mehr erweitern können.

Der Gemeinderat Loßburg hat deshalb am 21.11.1978 beschlossen, für das Gebiet "Härlen III" einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Ausweisung neuer gewerblicher Flächen und die Erweiterung der Firma Arburg baurechtlich zu sichern. Der Beschluß wurde am 22.12.1978 im Amtsblatt der Gemeinde Loßburg bekanntgemacht. Das Gebiet "Härlen III" ist die südliche Fortsetzung des Baugebiets "Härlen I", für das im Jahre 1969 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Loßburg in der Entwicklungsachse (Gaggenau-Gernsbach)-Freudenstadt-Alpirsbach-(Haslach-Hausach/Wolfach).

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan, seit 28.04.1980 verbindlich, weist Loßburg in der Landesentwicklungsachse als bestehendes Kleinzentrum innerhalb "benachteiligter Gebiete" aus. Loßburg gehört zum Mittelbereich Freudenstadt und ist eine Fremdenverkehrsgemeinde mit erheblichem Industrie- und Gewerbebestand. Der Regionalplan

sieht einen Ausbau als Industriestandort und eine Erweiterung des Fremdenverkehrs mit verstärkter Siedlungsentwicklung vor.

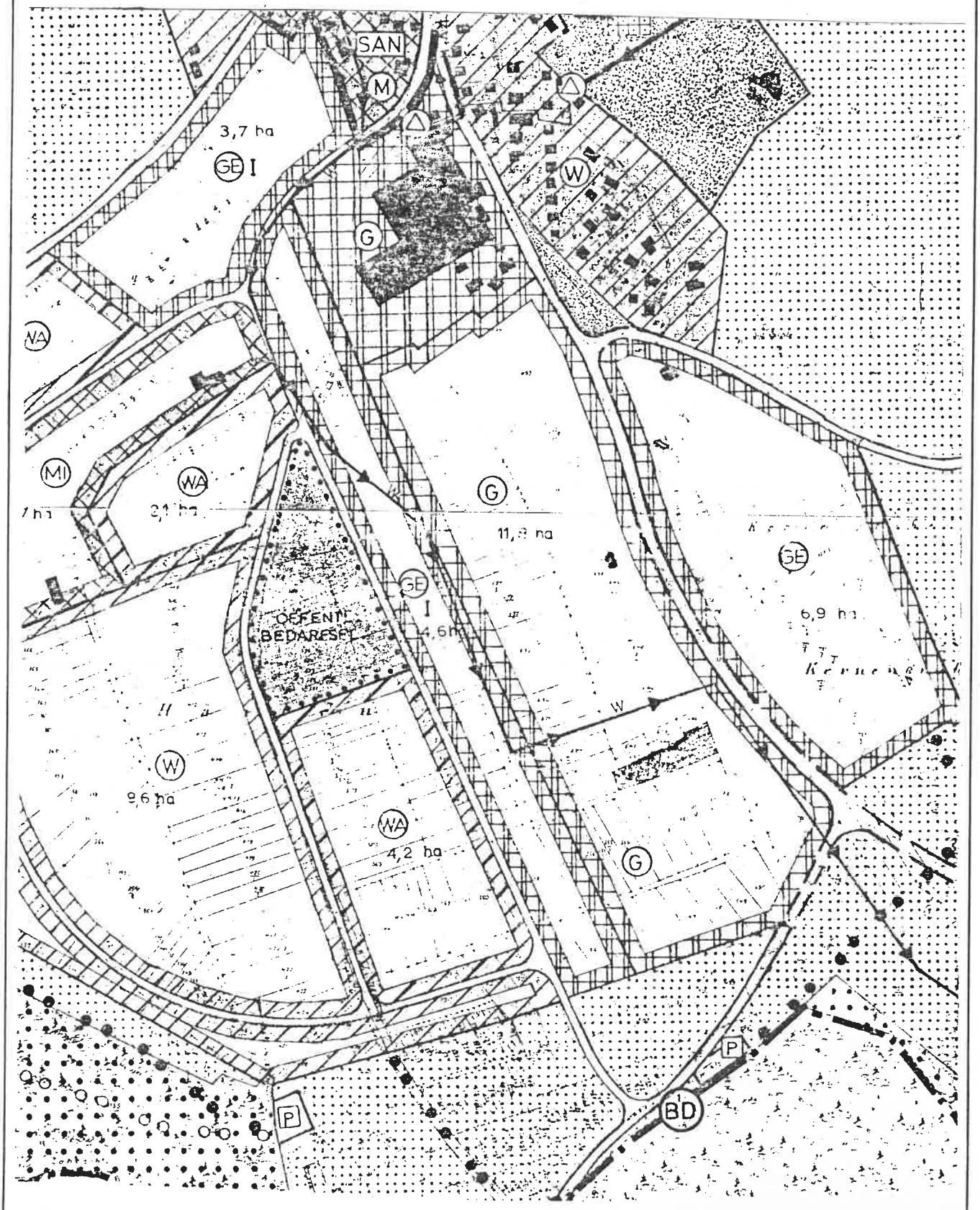
3 VERWALTUNGS-GEMEINSCHAFT

Die Gemeinde Loßburg mit den Teilorten Rodt, Lombach, Schömberg, Sterneck, Vierundzwanzig-Höfe und Wittendorf hatte am 31.12.1981 5 575 Einwohner, Loßburg mit dem Ortsteil Rodt 2 916 Einwohner. Die Zuwachsraten betrugen in den letzten Jahren durchschnittlich über 1 %. Entgegen anderslautender Prognosen ist in Loßburg ein Geburtenüberschuß zu verzeichnen. Die Gemeinde Loßburg bildet mit der Gemeinde Betzweiler-Wälde eine Verwaltungsgemeinschaft. Loßburg gehört zum Landkreis Freudenstadt und zur Region Nordschwarzwald.

Bebauungsplan "Härlen III" in 7298 Loßburg Kreis Freudenstadt	Begründung

Im wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt 1972, ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1 : 5000

Bebauungsplan "Härlen III" in 7298 Loßburg Kreis Freudenstadt	Begründung

5 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert.

5.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebiets ist durch den Anschluß an die mechanisch-biologische Kläranlage des Zweckverbandes "Oberes Glattal" und an die bestehende Kläranlage Loßburg-West gewährleistet. Die Kapazitäten der Kläranlagen sind auf die zusätzliche Belastung ausgelegt. Ein Vorentwurf zur Entwässerung der Baugrundstücke wurde gefertigt und berücksichtigt.

5.3 Stromversorgung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Versorgung wird durch die EVS-Freudenstadt zur Verfügung gestellt. Im Plangebiet sind drei Umspannstationen jeweils ca. 3 x 6 m ausgewiesen. Die Lage der Stationen entspricht den Wünschen der EVS.

5.4 Gasversorgung

Der Anschluß des Gebiets "Härlen III" und "Härlen IV" an die geplante Gasleitung von Schramberg nach Freudenstadt über die Gemarkung Loßburg ist vorgesehen. Der Zeitpunkt der Fertigstellung der Gasleitung durch die Gasversorgung Süddeutschland ist noch nicht bekannt. Die Trasse der Gasleitung ist im Flächennutzungsplan nicht enthalten, ein Planfeststellungsverfahren wird noch durchgeführt.

5.5 Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Gemeinde hat bereits mit den Eigentümern über Grundstücksverkauf und Grundstückstausch Gespräche geführt. Bei den Gesprächen hat sich gezeigt, daß eine freiwillige Umlegung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, deshalb wurde von der Gemeinde das gesetzliche Umlegungsverfahren im Februar 1980 angeordnet.

Zur Bebauung nach dem Bebauungsplan müssen die Grundstücke neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Dies kann durch eine Umlegung erreicht werden. Hierbei ist zu beachten, daß für die Erweiterung der Firma Arburg ein Grundstück gebildet werden soll bzw. benötigt wird. Dabei sollen in erster Linie die Grundstücke, die jetzt schon im Eigentum der Firma Arburg stehen, im Industriegebiet zusammengefaßt werden, was durch den Tausch privater Grundstücke in das Gewerbegebiet erreicht werden kann.

Bebauungsplan "Härlen III" in 7298 Loßburg, Kreis Freudenstadt	Begründung

An Erschließungskosten wurden überschlägig ermittelt (Stand Mai '80):

6 KOSTEN FINANZIERUNG

o	Wasserversorgung	250 000,-- DM
o	Entwässerung	630 000,-- DM
o	Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	1 350 000,-- DM
o	Verlegen der bestehenden Wasser- und Entwässerungsleitung	170 000,-- DM
	Summe	2 400 000,-- DM

Die Finanzierung für die Wasserversorgung und Entwässerung ist durch die Abgaben (Beiträge und Gebühren) nach dem Kommunalabgabengesetz gesichert. Der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten nach dem BBauG kann aus dem Haushalt finanziert werden.

Von der Gemeinde sind durch die einseitige Bebauung entlang der Arthur-Hehl-Straße Kosten durch die Oberverteilung beim Erschließungsbeitrag vorzuleisten.

7 SITUATION DES BAUGEBIETS

7.1 Lage

Das Baugebiet liegt südlich des Ortskerns von Loßburg und wird begrenzt:

im Norden	von den bestehenden Fabrikgebäuden der Firma Arburg auf Flst. 382
im Osten	von der Landesstraße L 407
im Süden	vom Feldweg Flst. 569 (Alter Schießplatz)
im Westen	von der bestehenden und geplanten Arthur-Hehl-Straße sowie dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Härlen II"

7.2 Topographie

Von 683 m über NN im Westen, fällt das Gelände auf 674 m über NN im Osten (L 407) und hat damit ein durchschnittliches Gefälle von ca. 5 %.

7.3 Größe

Das Baugebiet ist ca. 11,3 ha groß.

7.4 angrenzende Bebauung

Im Nordosten liegt das "Allgemeine Wohngebiet" "Öschle". Durch die Erweiterung des bestehenden Teils der Firma Arburg sind Erhöhungen der Immissionen nicht zu erwarten.

Im Osten ist gegenüber der Straße A die Einmündung der K 4756 (von Wittendorf) in die L 407 vorgesehen.

Bebauungsplan "Härlen III" in 7298 Loßburg, Kreis Freudenstadt	Begründung

Im Süden besteht die Möglichkeit, das Gewerbegebiet entsprechend dem Flächennutzungsplan fortzusetzen.

Zwischen dem geplanten Wohngebiet im Westen (Härlen IV) und dem Plangebiet soll der Übergang durch ein Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet mit Einschränkungen geschaffen werden.

8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist als Industriegebiet (GI) im Anschluß an die bestehende Firma Arburg und südlich der Straße A als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Festsetzung als GI entspricht den zu erwartenden Beeinträchtigungen der Firma Arburg durch die Größe des Baukörpers und den zu erwartenden umfangreichen Anfahrten von Beschäftigten und Lieferanten sowie der produktionsbedingten Emissionen (insbesondere Lärm und Erschütterungen).

Das Gewerbegebiet als Übergang zum Mischgebiet und "Allgemeinen Wohngebiet" (Härlen IV) entspricht der Nachfrage und dem Bedarf sowie den Absichten der Gemeinde Loßburg für die Ansiedlung von mittleren und kleineren Gewerbebetrieben. Städtebaulich unterscheiden sich Gewerbe- und Industriegebiete nicht durch produktionstechnische und wirtschaftliche Zuordnung zum Gewerbe oder zur Industrie, sondern vor allem durch den Grad der Störungen, die von den Betrieben ausgehen können.

Um den Anforderungen von Industrie- und Gewerbebetrieben gerecht zu werden, wurden die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen, hierdurch werden ermöglicht:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit III festgesetzt. Um die Höhe der baulichen Anlagen im GI und GE aus städtebaulichen Gründen zu beschränken, wurden maximale Gebäudehöhen festgelegt. Im GI_1 kann die maximale Gebäudehöhe auf 25 m innerhalb der im Lageplan dargestellten Flächen, jedoch höchstens 20 % der Gesamtfläche des Baufensters betragen. Im GI_2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 15,0 m und im GE 10,0 m. Die Festsetzung im GI_1 wurde notwendig, da die Firma Arburg Hochregallager benötigt und die genaue Lage noch nicht bekannt ist.

Für den konkreten Gebäudeanspruch ist es notwendig, daß Gebäude im GI über eine Länge von 50 m errichtet werden können, deshalb wurde die abweichende Bauweise gewählt.

8.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem bereits bestehenden Fabrikgebäude "Arburg" an das aus fertigungstechnischen Gründen direkt angebaut werden muß; freistehende Gebäude haben sich der Hauptgebäuderichtung anzupassen.

8.4 Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit ca. 11,3 ha = 100 % gliedert sich in:

o Nettobauland GI	ca. 4,8 ha	=	42 %
o öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,3 ha	=	12 %
o öffentliche Verkehrsgrünfläche	ca. 0,3 ha	=	3 %
o Nettobauland GE	ca. 4,9 ha	=	43 %

Das Nettobauland (100 %) unterteilt sich wie folgt:

o überbaubare Grundstücksfläche	ca. 6,7 ha	=	69 %
o Pflanzstreifen	ca. 1,0 ha	=	10 %

Bei den Prozentangaben ist zu berücksichtigen, daß die Arthur-Hehl-Straße nur einseitig angebaut ist.

8.5 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Für den Betriebsablauf ist es notwendig, daß im GI_1 die Erdgeschoßfußbodenhöhe des bestehenden Betriebs für die Erweiterung des Fabrikgebäudes beibehalten wird. Die EFH im GI_2 und GE wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt, da erst dann eine konkrete Abstimmung möglich ist.

8.6 Fließender Verkehr

Die Anbindung des Baugebiets an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt von der Arthur-Hehl-Straße und der Straße A an die L 407. Die Dimensionierung der Fahrbahnen und Einmündungen sind auf den zu erwartenden Gewerbeverkehr ausgerichtet.

8.7 Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

8.8 Fußgänger

Entlang den Fahrbahnen sind einseitig oder beidseitig Gehwege ausgewiesen. Eine Verbindung zum Ortskern ist über die Arthur-Hehl-Straße oder über den Gehweg entlang der L 407 möglich.

Bebauungsplan "Härlen III" in 7298 Loßburg, Kreis Freudenstadt	Begründung

Zur Minderung von Emissionen aus dem GI/GE sowie als Sichtschutz und zur landschaftlichen Einbindung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen. Hierzu wurde vom Fachberater für Gartenbau und Landschaftspflege des Landratsamtes Freudenstadt eine Pflanzliste über die Art der Bepflanzung innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG festgesetzten Flächen aufgestellt. Die Pflanzliste und die im Lageplan dargestellten Flächen ersetzen einen gesonderten Grünordnungsplan.

8.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünordnungsplan

Auf Verlangen des Straßenbauamtes Freudenstadt wurde entlang der L 407 ein 20 m breiter Streifen ausgewiesen, der nicht überbaut werden darf.

8.10 Straßenabstand

Der Verkehrsanschluß (Ein- und Ausfahrten) von Flächen an die L 407 ist nicht zulässig, da Störungen auf der L 407 vermieden werden sollen und eine ausreichende Verkehrsanbindung über die Arthur-Hehl-Straße und über die Straße A geschaffen ist.

8.11 Verkehrsanschluß

Die bestehenden Wasser- und Entwässerungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

8.12 Bestehende Wasser- und Entwässerungsleitung

Für die Erweiterung der Firma Arburg und für die Neuansiedlung von Industriebetrieben ist eine Baufläche (GI_1 + GI_2) mit ca. 4,8 ha ausgewiesen. Im GE sind 21 mögliche Bauflächen mit jeweils 20 bis 25 a unverbindlich dargestellt. Die im Lageplan eingezeichnete Aufteilung ist nur eine Möglichkeit, die tatsächliche Aufteilung ergibt sich nach den Anforderungen der Betriebe und nach den Möglichkeiten der Bodenordnung.

8.13 Anzahl der Baugrundstücke

Gefertigt:

Stuttgart, den 01.03.1982
II-St/sch

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

Kaltenbacher
Geschäftsführer

Stöckle
Projektleiter

Aufgestellt:

Loßburg, 1.3.1982/25.5.1982

Bürgermeisteramt
Loßburg

Schmid
Bürgermeister

Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt