

Bebauungsplan-Änderung auf Flst. 398/1, 399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/5,
407/1, 408/3, 593, 617/1, 617/2, 1230, 1231, 1232
(Verlängerung der Max-Eyth-Straße)

Zeichenerklärung zum Deckblatt vom 08.02.1991/14.03.1991

1 Grundlagenplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster Stand 09.01.1991)

1.1 Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten:



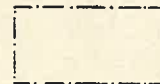
1.2 Gebäude im Kataster :



1.3 geplante Gebäude (lt. Baugesuch) :



1.4 bestehende Gebäude (lt. Baugesuch):



1.5 Flurstücksnummer z.B.: 399

1.6 Straßennamen z.B.: *Max-Eyth-Strasse*

1.7 Gitterkreuze :



2 Planungs- und Bauordnungsrecht

2.1 Gewerbegebiet :

GE

2.2 Grundflächenzahl z.B.:

0,6

2.3 Geschoßflächenzahl z.B.:

0,8

2.4 Zahl der Vollgeschosse z.B.:

II

2.5 Abweichende Bauweise :

b

2.6 Offene Bauweise :

o

2.7 Dachform, Dachneigung z.B.:

SD 26-30°

2.8 Baugrenze :







**Bebauungsplan "Härten II" in Loßburg
Kreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan-Änderung auf Flst. 398/1, 399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/5,
407/1, 408/3, 593, 617/1, 617/2, 1230, 1231, 1232
(Verlängerung der Max-Eyth-Straße)**

Zeichenerklärung zum Deckblatt vom 08.02.1991/14.03.1991

2.9 Öffentliche Verkehrsflächen

- Fahrbahn : 
- Gehweg : 
- Verkehrsgrün : 
- Straßenbegrenzungslinie : 

2.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung



2.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Härten II"



2.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Härten III"




2.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Härten IV"




2.14 Nutzungsschablone z.B.:

GE	II
06	08
SD	b

2.15 Höhenlage der Verkehrsflächen

- Visierbruch mit Höhenangabe in Meter über NN z.B.:  VB 684,2

- Längsneigung in Prozent mit Gefällrichtung und Längenangabe in Meter z.B.:  95,6m 25%

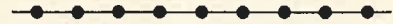


Bebauungsplan "Härten II" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

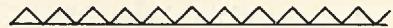
Bebauungsplan-Änderung auf Flst. 398/1, 399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/5,
407/1, 408/3, 593, 617/1, 617/2, 1230, 1231, 1232
(Verlängerung der Max-Eyth-Straße)

Zeichenerklärung zum Deckblatt vom 08.02.1991/14.03.1991

2.16 Abgrenzung der unterschiedlichen
Art der baulichen Nutzung :



2.17 Abgrenzung der Flächen, die von
der Bebauung freizuhalten sind
(Sichtfelder) :



Geprüft!

Freudenstadt, den 16. Sep. 1991
Landratsamt -



Bebauungsplan "Härten II" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

3. Fertigung

Bebauungsplan-Änderung auf Flst. 398/1, 399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/5,
407/1, 408/3, 593, 617/1, 617/2, 1230, 1231, 1232
(Verlängerung der Max-Eyth-Straße)

Textteil zum Deckblatt vom 08.02.1991/14.03.1991

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. 1093) 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, berichtigt 1984, S. 519), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426).

Der Bebauungsplan, genehmigt am 10. Januar 1975, rechtsverbindlich seit 17. Januar 1975 (letzte Änderung genehmigt am 22. Mai 1991, rechtsverbindlich seit 31. Mai 1991) und der Bebauungsplan "Härten III", genehmigt am 26.01.1983, rechtsverbindlich seit 04.02.1983 werden im Lageplan wie folgt geändert:

- Überbaubare Grundstücksfläche,
- Öffentliche Verkehrsflächen
(Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün, Straßenbegrenzungslinie),
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

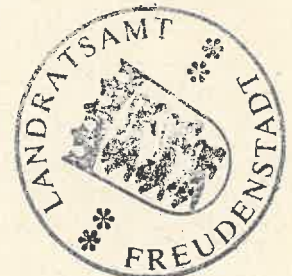
Stuttgart, den 08.02.1991/02.07.1991
VI-Pi/sch

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH



Stöckle

Geprüft!
Freudenstadt, den 16. Sep. 1991
Landratsamt



Anlagen
Deckblatt der KE vom 08.02.1991/14.03.1991
Zeichenerklärung der KE vom 08.02.1991/14.03.1991

S A T Z U N G

über die Änderung der Bebauungspläne "Härten II" und "Härten III"
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 2. Juli 1991 die Änderung der Bebauungspläne "Härten II" und "Härten III" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus den Eintragungen im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 08.02.1991, geändert am 14.03.1991 (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Deckblatt zum Bebauungsplan vom 08.02.1991, geändert am 14.03.1991, mit Zeichenerklärung vom 08.02.1991;
2. dem Textteil zum Deckblatt vom 08.02.1991/02.07.1991;

(2) Zur Bebauungsplanänderung gehört außerdem die Begründung vom 12.03.1991.

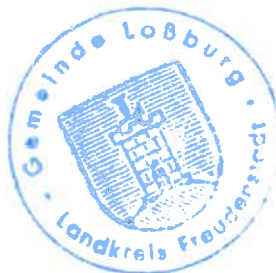
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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 nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Loßburg, den 02. Juli 1991



S c h m i d
Bürgermeister

3. Fertigung G e m e i n d e

Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung der Bebauungspläne "Härten II" und "Härten III"
Gemarkung Loßburg

1. Beschreibung der Situation

Der seit 05.01.1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Baugebiet "Härten II" auf Gemarkung Loßburg weist zwischen der Max-Eyth-Straße, dem Falkenweg und der alten 24-Höfer-Straße ein Gewerbegebiet aus. Die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verläuft entlang der östlichen Grenze der alten 24-Höfer-Straße, bezieht diese also bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze mit ein.

Der Geltungsbereich des seit 04.02.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Industrie- und Gewerbegebiet "Härten III" reicht auf der Westseite bis an die westliche Grenze der Arthur-Hehl-Straße bzw. der dort angrenzenden Verkehrsgrünflächen heran. Der Bereich zwischen den beiden Bebauungsplänen war bis jetzt nicht überplant.

2. Ziel der Bebauungsplanänderung

2.1. Öffentliche Verkehrsflächen

- 2.1.1. Es ist vorgesehen, die Max-Eyth-Straße aus dem Baugebiet "Härten II" nach Osten über die alte 24-Höfer-Straße und die Flurstücke 593, 617/1, 617/2 und 1232 zu verlängern und verkehrsgerecht an die Arthur-Hehl-Straße anzuschließen. Dies entspricht dem früheren Gesamtkonzept der Gemeinde für den Bereich "Härten" (Baugebiete Härten I bis Härten V).
- 2.1.2. In diesem Zusammenhang wird der nördliche Teil der alten 24-Höfer-Straße im Bereich der Flurstücke 407/1 und 399/5 eingezogen und aufgehoben.
- 2.1.3. Die Arthur-Hehl-Straße wird bis zur Einmündung der zur Verlängerung vorgesehenen Max-Eyth-Straße verkehrsgerecht ausgebaut.

2.2. Schaffung weiterer Gewerbebaufläche

- 2.2.1. Durch die veränderte Straßenführung nach Ziffer 2.1.1. und die Aufhebung des nördlichen Teils der alten 24-Höfer-Straße, wie in Ziffer 2.1.2. beschrieben ist es möglich, die Gewerbebaufläche, die sich aus dem Bebauungsplan "Härten II" ergibt, bis zur Arthur-Hehl-Straße und zur verlängerten Max-Eyth-Straße zu erweitern und sinnvoll zu arrondieren. Die zusätzlich entstehende Baufläche ist zur Erweiterung des Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Falkenweg 3 (Flurstück 399/4) vorgesehen. Es handelt sich hier um ein Unternehmen, das Zeitschaltgeräte herstellt und bisher hinsichtlich Umweltbelastungen noch nicht in Erscheinung getreten ist.

2.2.2. Die im Bebauungsplan "Härten II" für die auf dem Flurstück 399/1 (Falkenweg 5) angesiedelte Buchbinderei ausgewiesene überbaubare Fläche reicht für eine weitere Ausdehnung des Betriebes nicht aus. Bei der jetzt vorgesehenen Bebauungsplan-Änderung wird die Baugrenze nach Süden, d.h. zur Max-Eyth-Straße hin erweitert. Außerdem wird die im bisherigen Bebauungsplan "Härten II" für dieses Grundstück festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht. Es handelt sich auch in diesem Falle um einen nichtstörenden Betrieb.

3. Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf die Bebauungspläne "Härten II" und "Härten III"

Von den unter Ziffer 1 und 2 beschriebenen Änderungen sind die Bebauungspläne "Härten II" und "Härten III" berührt, d.h. die bisherigen Geltungsbereichsgrenzen beider Pläne müssen an einigen Stellen aufgehoben werden. Im Deckblatt zur Bebauungsplan-Änderung vom 08.02.1991 sind die Auswirkungen dieser Änderungen auf die beiden Bebauungspläne und der Geltungsbereich der Änderung, d.h. der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Härten II" dargestellt. Das Deckblatt wird Bestandteil des Bebauungsplanes "Härten II".

4. Art der baulichen Nutzung

Wie sich bereits aus Ziffer 2.2. ergibt, wird das bisherige Gewerbegebiet im Bebauungsplan "Härten II" erweitert. Um die vorhandene Nutzung zu sichern und die künftige, d.h. bauliche Erweiterungen zu ermöglichen, ist ein Gewerbegebiet (GE) festzusetzen. Dieses wird nach Süden hin gegliedert. Südlich der Max-Eyth-Straße, d.h. südwestlich des Änderungsbereiches weist der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Härten II" ein Mischgebiet aus, bei dem es sich aufgrund der vorhandenen Bebauung und der tatsächlichen Nutzung jedoch faktisch um ein allgemeines Wohngebiet handelt. Mit Rücksicht auf dieses Gebiet und zum Schutz der dortigen Bewohner wird im Änderungsbereich entlang der Max-Eyth-Straße ein 20 m breites eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude mit keiner höheren Emissionsbelastung als in Wohn- und Mischgebieten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind.

Im Deckblatt zur Bebauungsplan-Änderung ist die Trennung zwischen dem nicht eingeschränkten und dem eingeschränkten Gewerbegebiet durch eine Knödelinie dargestellt. Diese Art der Abstufung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Härten II" übernommen, der im Gewerbegebiet entlang der Max-Eyth-Straße bisher schon durchgehend ein solches eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist.

5. Maß der baulichen Nutzung

Der § 17 BauNVO läßt in Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl bis maximal 0,8 und eine Geschößflächenzahl bis maximal 2,4 zu. Diese Möglichkeiten werden in diesem Gewerbegebiet aufgrund der besonderen Situation mit der Wohnbebauung auf der der Max-Eyth-Straße gegenüberliegenden Seite, aber auch aus städtebaulichen Gründen nicht ausgeschöpft, zumal nach § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche mit verschiedenen baulichen Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Härten II" läßt im bisherigen Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl bis 0,4 und eine Geschößflächenzahl bis 0,8 zu. Dies war die städtebauliche Zielsetzung des Gemeinderates zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung. Die Praxis hat gezeigt, daß die Grundflächenzahl mit 0,4 zu niedrig ist, daß aber die Geschößflächenzahl bei der Art der vorhandenen Bebauung und damit auch der künftigen ausreicht, soweit dies derzeit nach Rücksprache mit dem künftigen Eigentümer und Bauherrn absehbar ist.

Die Bebauungsplan-Änderung sieht für die erweiterte Gewerbebaufläche aus den vorgenannten Gründen eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von maximal 0,8 vor.

6. Bauvorschriften

Die im Textteil zu dieser Änderung enthaltenen Festsetzungen gelten nur für den zu ändernden Bereich. Für das übrige Baugebiet "Härten II" sind weiterhin die Festsetzungen im seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit nachfolgenden rechtskräftig gewordenen Änderungen maßgebend.

6.1. Zahl der Vollgeschosse

Die Bebauungsplan-Änderung läßt in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Härten II" maximal 2 Vollgeschosse zu. Diese Nutzung ist nach Abwägung der Interessen der Nachbarschaft mit den wirtschaftlichen Interessen der Bauherren im Gewerbegebiet vertretbar und führt zu keinen unzumutbaren Belästigungen.

6.2. Dachneigungen

Ebenfalls in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Härten II" ist im nicht eingeschränkten Gewerbegebiet eine Dachneigung zwischen 0 und 10° sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Dachneigung zwischen 26 und 30° zulässig.

6.3. Länge der Gebäude

Die Gebäude im Änderungsbereich dürfen eine Länge bis maximal 100 m haben. Diese Begrenzung wurde aus städtebaulichen Gründen vorgenommen.

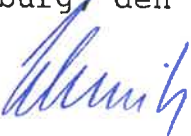
7. Erschließung des erweiterten Gewerbegebietes

Die straßenmäßige Erschließung des Änderungsbereiches kann über den Falkenweg, die Arthur-Hehl-Straße und die Max-Eyth-Straße erfolgen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der beiden letztgenannten Straßen werden auch sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Ein Anschluß des erweiterten Gewerbegebietes an das Erdgasnetz ist möglich bzw. gesichert.

Die Verlängerung der Max-Eyth-Straße mit verkehrsgerechtem Anschluß an die Arthur-Hehl-Straße ist Teil der Sanierungsmaßnahme "Härten II", weil die Gemeinde keine Erschließungsbeiträge mehr erheben kann. Die Gemeinde wurde mit der Verlagerung der Firma Völkle und mit verschiedenen Erschließungsmaßnahmen in das Landes-sanierungsprogramm aufgenommen. Zwei Drittel der Kosten werden vom Land Baden-Württemberg übernommen, ein Drittel hat die Gemeinde zu tragen.

Die Erschließungskosten belaufen sich laut Kostenvoranschlag des Ing.-Büros Wössner + Partner, Sulz auf circa 280.000 DM. Der auf die Gemeinde entfallende Eigenanteil von von einem Drittel beträgt rund 92.000 DM. Er kann aus dem allgemeinen Haushalt finanziert werden.

Loßburg, den 12. März 1991


S c h m i d
Bürgermeister



Deckblatt der KE vom 8. 2. 1991

Arthur Hehl-Strasse

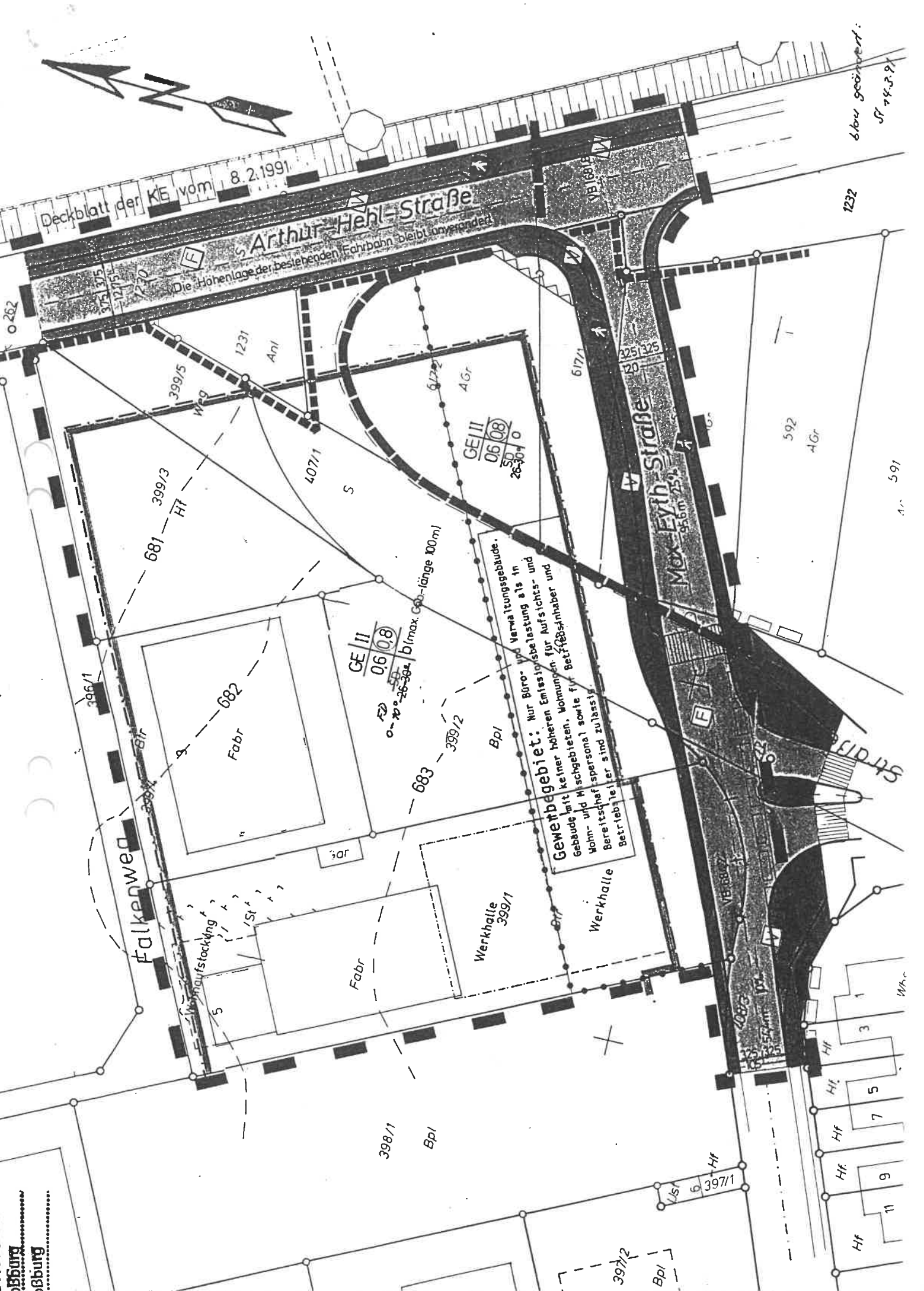
Die Höhenlage der bestehenden Fährbahn bleibt unverändert

bau gezeichnet:
ST 74.3.91

Falkenweg

Max Eyth-Strasse

St. Elisabeth-Strasse



GE II
06/08
50/10
263/010

GE II
06/08
50/10
263/010

b (max. Geb.-länge 100m)

Gewerbegebiet: Nur Büro- und Verwaltungsgebäude. Gebäude mit keiner höheren Emfängerbelastung als in Wohn- und Mischgebieten. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter sind zulässig.

St. Elisabeth-Strasse

11 9

7 5

3 1

11 9

3 1

7 5

3 1

11 9

3 1

7 5

3 1

11 9

3 1

7 5

3 1