

Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan für das Gebiet "Obere Schulstraße-Schloßgässle-Birkenweg" in Loßburg-Rodt

Aufgrund der §§ 1,2,2a und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 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 25. Mai 1982 den Bebauungsplan für das Gebiet

"Obere Schulstraße-Schloßgässle-Birkenweg"
auf Gemarkung Loßburg-Rodt

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 vom 1.7.1981/1.9.1981 mit Deckblatt vom 22.1.1982, Übersichtsplan und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan *bzw. Einarbeitung
2. der Begründung zum Bebauungsplan vom 1.7.1981
3. dem Straßenhöhenplan vom 12.12.1980.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

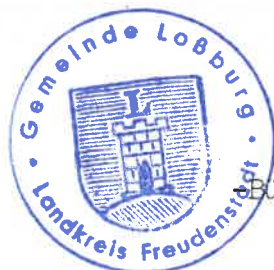
Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 25. Mai 1982



Münich
Bürgermeister-

16



Gemeinde Loßburg
Kreis Freudenstadt

Bebauungsplan "Obere Schulstraße-
Schloßgäble-Birkenweg"

Begründung (2. Fertigung)



BEBAUUNGSPLAN "OBERE SCHULSTRASSE-SCHLOSSGÄSSLE-
BIRKENWEG" IN 7298 LOSSBURG, KREIS FREUDENSTADT

BEGRÜNDUNG
INHALTSVERZEICHNIS

INHALT	BLATT
ZIELE UND ZWECKE	2
ÜBERGEORDNETE PLANUNG	
- Landesentwicklungsplan '72	2
- Regionalplan	2
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT	2
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	
- Wasserversorgung	4
- Entwässerung	4
- Stromversorgung	4
BODENORDNUNG	4
KOSTEN	4
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
- Lage	4
- Topographie	5
- Größe	5
- Art der baulichen Nutzung	5
- Maß der baulichen Nutzung	5
- Nebenanlagen	5
- Bauweise und Firstrichtung	5
- Flächenverteilung	6
- Wohneinheiten	6
- Wohnungsdichte	6
- Einwohner	6
- Bruttowohndichte	6
- Nettowohndichte	6
- Sichtfelder	6
- Höhenlage der Verkehrsflächen	7
- Gebäudehöhe	8
- Friedhof	9
- Fließender Verkehr, Fußgänger	9
- Ruhender Verkehr	9
- Spielflächen	9
- Waldabstand	9
- Grünordnungsplan	10
*	

Bearbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes

zuständiger Geschäftsführer: Wolfram Kaltenbacher
Projektleiter: Gerhard Stöckle
Mitarbeiter: Ursula Hartwig
Sonja Poznachiwsky



BEBAUUNGSPLAN "OBERE SCHULSTRASSE-SCHLOSSGÄSSLE-
BIRKENWEG" IN 7298 LOSSBURG, KREIS FREUDENSTADT

BEGRÜNDUNG

Um den Zielen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes gerecht zu werden und um den Eigenbedarf an Wohnungen zu decken, ist die Gemeinde Loßburg gezwungen, weitere Wohngebiete zu erschließen. Dabei muß berücksichtigt werden, daß durch den Ausbau der vorhandenen Industrie die Nachfrage nach Wohnungen weiter steigt. Obwohl die Gemeinde Loßburg bereits vor vielen Jahren dazu übergegangen ist, Bauplätze nur an Einheimische bzw. nur an solche Auswärtige, die hier berufstätig sind, zu verkaufen, ist die Nachfrage nach Bauplätzen unvermindert hoch; mit ein Grund dafür dürfte auch der hohe Freizeitwert der Gemeinde sein. In den letzten Jahren konnte man feststellen, daß die Gemeinde Loßburg zu einem beliebten Wohnort für die Bevölkerung aus dem Raum Freudenstadt geworden ist. Das Plangebiet ist teilweise bebaut, verschiedene Bauvoranfragen liegen vor. Zur Sicherung der bestehenden Bebauung und für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung ist es notwendig, einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen.

ZIELE UND ZWECKE

Der Gemeinderat Loßburg hat deshalb am 6.11.1979 beschlossen, für das Gebiet "Obere Schulstraße - Schloßgässle-Birkenweg" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluß wurde am 16.11.1979 im Amtsblatt der Gemeinde Loßburg bekannt gemacht.

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Loßburg an der Entwicklungsachse Gaggenau/Gernsbach-Freudenstadt-Alpirsbach-Haslach-Hausach.

ÜBERGEORDNETE PLANUNG
- Landesentwicklungsplan '72

Der Regionalplan, seit 28. April 1980 verbindlich, weist Loßburg an der Entwicklungsachse Baiersbronn-Freudenstadt-Loßburg-Alpirsbach als Kleinzentrum aus. Loßburg gehört zum Mittelbereich Freudenstadt. Loßburg ist eine Fremdenverkehrsgemeinde mit erheblichem Industriebestand. Der Regionalplan sieht unter anderem verstärkte Siedlungsentwicklung und eine Erweiterung des Fremdenverkehrs vor.

- Regionalplan

Die Gemeinde Loßburg mit den Teilorten Rodt, Lombach, Schömberg, Sterneck, Vierungszwanzig-Höfe und Wittendorf hatte am 31.06.1980 5.400 Einwohner, Loßburg mit dem Ortsteil Rodt 2.900 Einwohner. Die Gemeinde Loßburg bildet mit der Gemeinde Betzweiler-Wälde eine Verwaltungsgemeinschaft. Loßburg gehört zum Landkreis Freudenstadt und zur Region Nordschwarzwald.

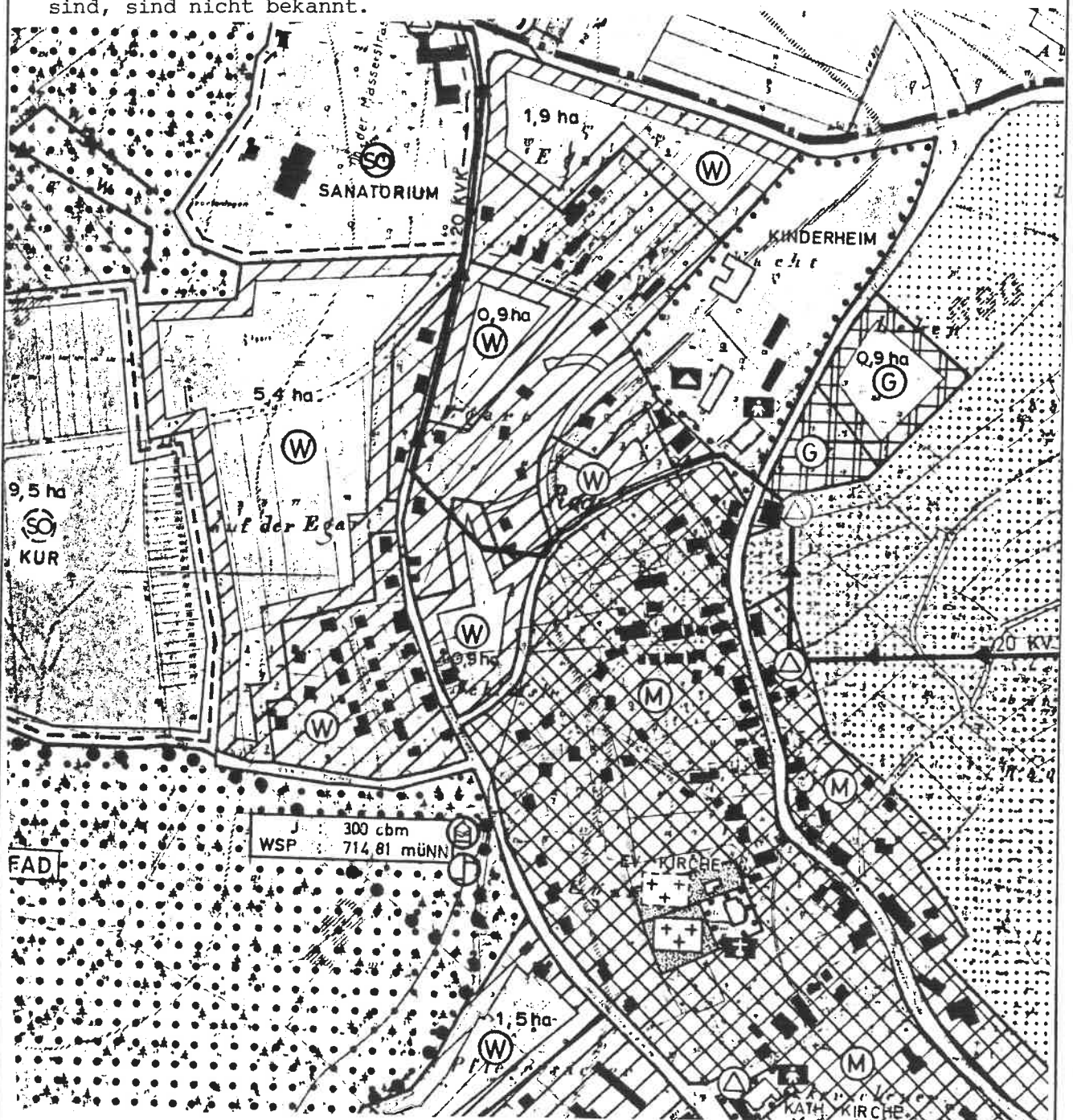
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

BEBAUUNGSPLAN "OBERE SCHULSTRASSE-SCHLOSSGÄSSLE-
BIRKENWEG" IN 7298 LOSSBURG, KREIS FREUDENSTADT

BEGRÜNDUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt 1972, ist das Baugebiet als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Östlich des Baugebiets ist der bestehende Friedhof mit einer geplanten Erweiterung dargestellt. Die Ausweisung der Bauflächen im Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO wurde deshalb vorgenommen, da dies der tatsächlich vorhandenen und geplanten Bebauung entspricht bzw. entsprechen soll. Die bestehende Bebauung hat die Eigenart eines WA, die Nutzung umfaßt im wesentlichen Wohnen und Beherbergungsbetriebe. Belästigungen oder Störungen, die für ein WA unzumutbar sind, sind nicht bekannt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i.M. 1:5000

BEBAUUNGSPLAN "OBERE SCHULSTRASSE-SCHLOSSGÄSSLE-
BIRKENWEG" IN 7298 LOSSBURG, KREIS FREUDENSTADT

BEGRÜNDUNG

Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde selbst betrieben.

MASSNAHMEN ZUR VER-
WIRKLICHUNG
- Wasserversorgung

Die Entwässerung des Baugebietes ist durch den Anschluß an die mechanisch-biologische Kläranlage des Zweckverbandes "Oberes Glattal" gewährleistet. Die Kapazität der Kläranlage ist auf die zusätzliche Belastung ausgelegt.

- Entwässerung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Versorgung wird durch die EVS-Freudenstadt zur Verfügung gestellt. Auf Flst. 56/4 befindet sich eine Umspannstation.

- Stromversorgung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Eine Umlegung ist jedoch nicht notwendig. Die Gemeinde hat bereits mit den Eigentümern über freiwilligen Grenzausgleich bzw. über die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen Gespräche geführt, dabei wurde mit den Grundstückseigentümern die im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücksgrenzen vereinbart.

BODENORDNUNG

An Erschließungskosten wurden überschlägig ermittelt (Stand 12/80):

KOSTEN

o Wasserversorgung	DM	70.000,--
o Entwässerung	DM	180.000,--
o Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	DM	215.000,--

Summe	DM	465.000,--
-------	----	------------

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

FESTSETZUNGEN DES
BEBAUUNGSPLANES

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Rodt und ist von der Bundesstraße (B 294) über das Schloßgässle, den Birkenweg und die Schröderstraße zu erreichen.

- Lage

BEBAUUNGSPLAN "OBERE SCHULSTRASSE-SCHLOSSGÄSSLE-
BIRKENWEG" IN 7298 LOSSBURG, KREIS FREUDENSTADT

BEGRÜNDUNG

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

- o im Norden von der Bebauung im Schloßgässle
- o im Osten von der Bebauung im Birkenweg, Flst. 53/2 vom bestehenden Friedhof und von Flst. Schröderstr. 12
- o im Süden vom unbebauten Flst. 50
- o im Westen von der "Oberen Schulstraße"

Von 712 m ü.N.N. im Westen fällt das Gelände auf 698 ü.N.N. im Osten und hat damit ein durchschnittliches Gefälle von 9 %.

- Topographie

Das Baugebiet ist ca. 1,9 ha groß und weist außer den örtlichen Verkehrsflächen 21 (bebaute und geplante) Baugrundstücke aus.

- Größe

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Um den Anforderungen einer Fremdenverkehrsgemeinde gerecht zu werden, sind als Ausnahme Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und nicht als Mischgebiet wie im Flächennutzungsplan dargestellt, entspricht der Eigenart der bestehenden Bebauung. Es kann davon ausgegangen werden, daß dies der Konzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Der Flächennutzungsplan muß bei der Fortschreibung das Baugebiet entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan darstellen.

- Art der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Gebiet WA1 zwei Vollgeschosse mit einer den Bauplatzgrößen angepaßten Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO festgesetzt. In Anpassung an die Topographie und aus städtebaulichen Gründen wurde im WA2 und WA3 das zweite Geschöß als anrechenbares Untergeschoß festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, daß Gartenflächen als Freiflächen erhalten bleiben.

- Nebenanlagen

Im Gebiet sind die Gebäude in der offenen Bauweise als Einzelhäuser ausgewiesen. Die Baugrenzen sind teilweise relativ eng festgelegt, da die beabsichtigte gelockerte Überbauung eine gute Sicht und Besonnung gewährleisten soll. Mit aus diesem Grunde wurden die Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zwingend festgesetzt. Die festgelegten Firstrichtungen sollen eine gute Durchsicht zwischen den Baukörpern gewährleisten.

- Bauweise und Firstrichtung

BEBAUUNGSPLAN "OBERE SCHULSTRASSE-SCHLOSSGÄSSLE-
BIRKENWEG" IN 7298 LOSSBURG, KREIS FREUDENSTADT

BEGRÜNDUNG

Die festgelegten Firstrichtungen sind als Hauptfirstrichtung zu betrachten, die Winkelanbauten zuläßt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bruttobauland) gliedert sich in: - Flächenverteilung

o Verkehrsfläche ¹⁾	17 a =	9 %
o Verkehrsgrünflächen	2 a =	1 %
o Nettobauland	171 a =	90 %

Gesamtfläche	190 a =	100 %
--------------	---------	-------

WA ₁ bestehende Bebauung	=	10 WE	- Wohneinheiten
geplante Bebauung	=	4 WE	
WA ₂ bestehende Bebauung	=	5 WE	
geplante Bebauung	=	12 WE	
WA ₃ bestehende Bebauung	=	1 WE	
geplante Bebauung	=	4 WE	

Summe bestehende Bebauung	=	15 WE
Summe geplante Bebauung	=	20 WE

Summe	=	35 WE
-------	---	-------

Bei der Ermittlung der Wohneinheiten wurde anstatt Fremdenzimmer mögliche Wohnungen angenommen.

Bei 1,9 ha Bruttobauland und 35 WE ergibt sich eine Wohnungsdichte von 18,4 WE/ha. - Wohnungsdichte

Bei Zugrundelegung von 2,7 EW/WE ergeben sich 54 EW für die geplante Bebauung, für die gesamte Bebauung 94 EW. - Einwohner

Die Bruttowohndichte bei 1,9 ha Bruttobauland und 94 EW beträgt 49 EW/ha. - Bruttowohndichte

Die Nettowohndichte bei 1,71 ha Nettobauland und 94 EW beträgt 55 EW/ha. - Nettowohndichte

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden an den Einmündungen Sichtfelder aufgenommen. - Sichtfelder

1) wobei der neue Teil des Birkenweges teilweise nur einseitig angebaut wird.



BEBAUUNGSPLAN "OBERE SCHULSTRASSE-SCHLOSSGÄSSLE-
BIRKENWEG" IN 7298 LOSSBURG KREIS FREUDENSTADT

BEGRÜNDUNG

Im qualifizierten Bebauungsplan ist bereits die ingenieurmäßige Straßenplanung eingearbeitet. Die Höhen der Verkehrsflächen sind in den Längenschnitten dargestellt, Visierbrüche und Prozentangaben über das Gefälle wurden in den Lageplan zur Groborientierung und als Verbindung Lageplan zu den Längenschnitten aufgenommen. Böschungen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

- Höhenlage der Verkehrsflächen

BEBAUUNGSPLAN "OBERE SCHULSTRASSE-SCHLOSSGÄSSLE-
BIRKENWEG" IN 7298 LOSSBURG, KREIS FREUDENSTADT

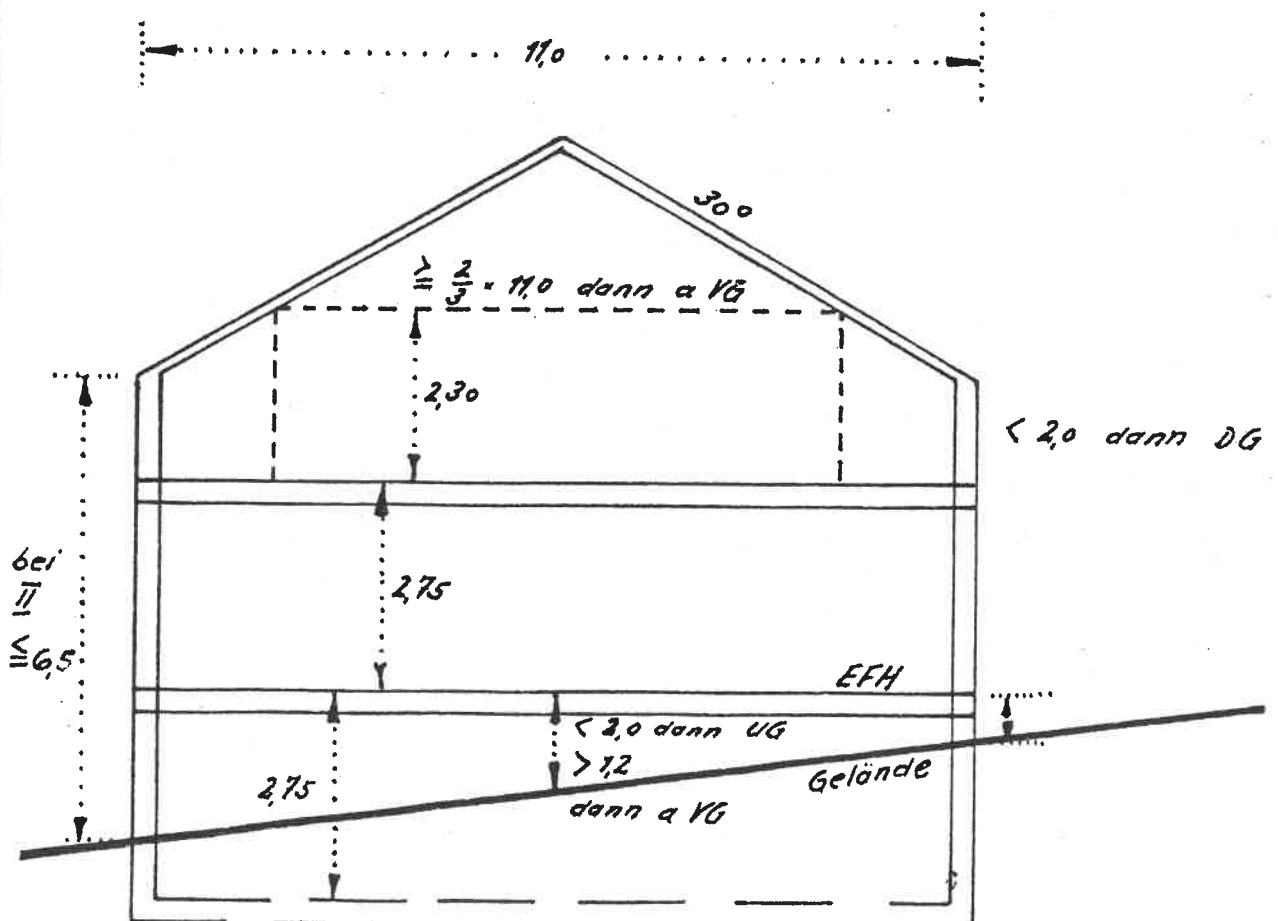
BEGRÜNDUNG

Um die Höhenentwicklung der Gebäude einem städtebaulich vertretbaren Maß und dem Gelände anzupassen, wurde die talseitige Gebäudehöhe beschränkt; festgelegt wurde die maximale Traufhöhe, die jeweils zwischen dem Schnittpunkt der Hauswand mit dem bestehenden Gelände bzw. der Dachhaut gemessen wird. Die Gesamthöhe des Gebäudes ergibt sich durch die vorgegebene Dachneigung.

- Gebäudehöhe

Begriffe nach § 2 LBO vom 20.06.1972

- VG Vollgeschoß
- DG Dachgeschoß
- UG Untergeschoß
- aVG anrechenbares VG
- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe



- BEBAUUNGSPLAN "OBERE SCHULSTRASSE-SCHLOSSGÄSSLE-
BIRKENWEG" IN 7298 LOSSBURG, KREIS FREUDENSTADT

BEGRÜNDUNG

Nach § 3 Abs. 1 des Bestattungsgesetzes sind von Gräberfeldern zu Gebäuden mindestens 25 m Abstand einzuhalten; Absatz 2 läßt hiervon jedoch Ausnahmen zu, wenn dies mit nachbarlichen Belangen vereinbar ist, Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen. Die bestehende Gräberreihe hat von den geplanten Gebäuden einen Abstand von ca. 22 bis 24,5 m. Bei der Einhaltung dieser Abstände und durch den erheblichen Höhenunterschied der geplanten Bebauung zum Friedhof ist die Abweichung von 25 m Sollabstand vertretbar und führt zu keinen Beeinträchtigungen.

- Friedhof

Das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen im neuen Teil des Birkenweges kann nur bedingt über das "Schloßgässle" jedoch voll über den Breuningerweg/Masselstraße und die Schröderstraße in die B 294 abgeleitet werden, der Ortskern Lossburg ist über die Obere Schulstraße zu erreichen. Der Birkenweg soll nur den Anliegerverkehr aufnehmen und wird deshalb als befahrbarer Wohnweg mit einer Breite von 5,0 m hergestellt, zuzüglich beiderseitige Schrammborde mit je 0,45 m. Gesonderte Gehwege sind nicht erforderlich, die Kennzeichnung des neuen Teiles des Birkenweges könnte nach der Straßenverkehrsordnung (StVO) mit dem Zeichen Nr. 325 für verkehrsberuhigte Bereiche vorgenommen werden.

- fließender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind in Form von Einzelgaragen möglich. Grundsätzlich können Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit eine Zufahrt möglich ist, errichtet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den dafür ausgewiesenen Flächen. Soweit möglich sollen Garagen aus gestalterischen Gründen unter das abgeschleppte Dach des Wohngebäudes einbezogen werden. Durch die Größe der Bauplätze können in ausreichender Zahl Garagen und/oder Stellplätze auch für die Besucher geschaffen werden. Auf die Ausweisung von öffentlichen Parkflächen wurde deshalb verzichtet.

- ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind keine Spielflächen ausgewiesen. Beim Schulzentrum, das ca. 250-200 m entfernt ist, besteht ein Kinderspielplatz; ein Abenteuerspielplatz ist "Auf der Egart" geplant, Abstand ca. 500 m.

- Spielflächen

Der Waldabstand nach § 4 Abs. 4 LBO von 30 m wird durch die bestehende und geplante Bebauung unterschritten. Zwischen den Baugrenzen und der Waldgrenze beträgt der Abstand zwischen 22,5 u. 26,5 m.

- Waldabstand

BEBAUUNGSPLAN "OBERE SCHULSTRASSE-SCHLOSSGÄSSLE-
BIRKENWEG" IN 7298 LOSSBURG, KREIS FREUDENSTADT

BEGRÜNDUNG

Auf die Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes wurde verzichtet, ökologische Belange sind gewährleistet. Bei den bebauten Grundstücken sind die nicht überbaubaren Flächen ausreichend bepflanzt, dies kann auch bei den noch zu bebauenden Grundstücken erwartet werden.

- Grünordnungsplan

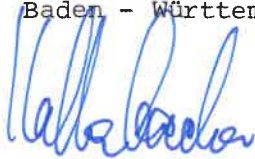
Gefertigt:

Aufgestellt:

Stuttgart, den 1.07.1981

Loßburg, den 1. Juli 1981

Kommunalentwicklung
Baden - Württemberg



Kaltenbacher



Stöckle



Bürgermeisteramt



Schmid, Bürgermeister