

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Satzung

Über den Bebauungsplan

„Ortsmitte I – Erweiterung“

in Loßburg

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 29.07.2014 den Bebauungsplan „Ortsmitte I – Erweiterung“ in Loßburg als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 29.07.2014 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Ortsmitte I – Erweiterung“ in Loßburg besteht aus:

1. Lageplan in der Fassung vom 29.07.2014 im Maßstab 1 : 500
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.07.2014

§ 3

Beifügung zum Bebauungsplan

1. Begründung vom 29.07.2014
2. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Darstellung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen, Bestandsplan Biotope und Nutzungen sowie Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 29.07.2014
3. Abgrenzungsplan vom 29.07.2014 im Maßstab 1 : 2.500

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt:
Loßburg, den 29.07.2014



Christoph Enderle
Christoph Enderle, Bürgermeister

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Satzung

Über den Bebauungsplan

„Ortsmitte I – Erweiterung“

in Loßburg

- Erlass von örtlichen Bauvorschriften -

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 29.07.2014 zum Bebauungsplan „Ortsmitte I – Erweiterung“ in Loßburg örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 29.07.2014 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.07.2014.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Loßburg, den 29.07.2014



Christoph Enderle
Christoph Enderle, Bürgermeister

GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT

BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE I - ERWEITERUNG"

in Loßburg – Gemarkung Loßburg

Örtliche
Bauvorschriften
29.07.2014

Genehmigt!
Freudenstadt, den 13. FEB. 2015



Stevdinger

Büro Gfrörer

Architekten, Ingenieure,
Sachverständige und
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

**GEMEINDE LOSSBURG – Gemarkung Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"ORTSMITTE I - ERWEITERUNG"
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389,440)
- Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Dachformen und Dachneigungen sind freigestellt.

1.2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig.

1.3. Dachdeckung und Fassadengestaltung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dach- und Fassadenflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

1.4. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind nicht zugelassen.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.1. Gestaltung der Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind sämtliche Park-, und Abstellflächen mit einer wasser-durchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

2.2. Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die grünordnerischen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

2.3. Einfriedungen

Für die Höhe der Einfriedungen ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg maßgebend.

Einfriedungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,5 m haben.

Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist eine dauerhafte Einfriedung ohne Öffnung vorzusehen.

3. HINWEISE

3.1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

3.2. Geotechnik

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser und dergl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen."

3.3. Geothermie

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de). Die Genehmigung für Erdwärmebohrungen ist beim Landratsamt Freudenstadt einzuholen.

3.4. Denkmalschutz

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG LV.m. § 27 DSchG).

3.5. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs und Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen. Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o.g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen; er kann stattdessen eine angemessene Entschädigung in Geld zahlen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

3.6. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³ / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich. (Technische Regeln Arbeitsblatt 405 DVGW). Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar fallen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

3.7. mögliche Immissionen aus den angrenzenden Bahnanlagen

Durch die Nähe zu bestehenden Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Gefertigt:

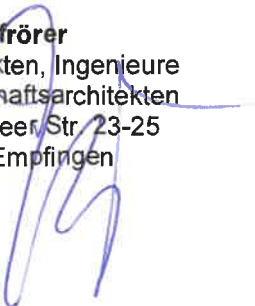
Empfingen, den 23.07.2013

zuletzt geändert:

Empfingen, den 29.07.2014

Büro Gfrörer

Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Loßburg, den 15. AUG. 2014




Christoph Enderle, Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“ORTSMITTE I - ERWEITERUNG“**

in Loßburg – Gemarkung Loßburg

BEGRÜNDUNG

29.07.2014

Büro Gfrörer

Architekten, Ingenieure,
Sachverständige und
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

**GEMEINDE LOSSBURG – Gemarkung Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"ORTSMITTE I - ERWEITERUNG"
BEGRÜNDUNG**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nach dem Tagesbetreuungsausbaugesetz in Baden-Württemberg hat zum 01.08.2013 jedes Kind im Alter zwischen 1 und 6 Jahren einen Rechtsanspruch auf Betreuung in einer entsprechenden Kindertagsstätte.

Für die Gemeinde Loßburg mit 6 Ortsteilen und derzeit ca. 7.380 Einwohnern bedeutet dies den Neubau eines Kinderhauses an einem zentralen Standort.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Kinderhauses mit 5 Kindergarten- und 4 Krippengruppen einschließlich der notwendigen Nebenräume, Außenspielflächen und Verkehrsfläche.

Der Standort befindet sich in Loßburg, nordöstlich anschließend an Rathaus, Kinzighaus und evangelischem Gemeindezentrum.

Für diesen Standort wurde bereits ein Architektenwettbewerb durchgeführt, aus dem eine Realisierungsvariante hervorgegangen ist. Zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit für dieses Projekt ist die Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens erforderlich.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 2,478 ha befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Loßburg, anschließend an Rathaus, Kinzighaus und evangelisches Gemeindezentrum. Südöstlich bildet die tief eingeschnittene Trasse der Bahnlinie die Begrenzung des Plangebietes, südwestlich schließt die vorhandene Bebauung an das Plangebiet an. Im Nordwesten begrenzt die Bahnhofstraße den Geltungsbereich, im Nordosten schließen Wiesenflächen im Übergangsbereich an die freie Landschaft an.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 424, 425, 426/1 und 431 sowie eine Teilfläche von Flurstück Nr. 1089/1, die für die Gemeinbedarfsflächen und die erforderlichen Stellplatzflächen und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Hinzu kommen Teile der Bahnhofstraße (Flurstücke Nr. 1090 und 491).

Da auf eine ursprünglich im Vorentwurf vorgesehene Kreisverkehrlösung verzichtet wird, werden die bisher im Geltungsbereich enthaltenen Teilflächen der Unteren Schulstraße (Flurstücke Nr. 180/1, 180/2 und 1091) sowie der Hauptstraße bzw. Freudenstädter Straße (Flurstücke Nr. 182 und 182/2 sowie Nr. 5 – B 294) und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 1089/3 aus dem Geltungsbereich heraus genommen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Nordwesten: durch die Flurstücke Nr. 491 (Bahnhofstraße), 500, 500/6, 500/5, 500/4, 501/13 (Lilienstraße), 501/8, 501, und 501/12.

im Südwesten: durch die Flurstücke Nr. 5 (Freudenstädter Straße/ B 294) bzw. Nr. 182 (Hauptstraße / B 294), 423/1 und 1089/1

im Südosten: durch die Flurstücke Nr. 182/7 (Weg an Hauptstraße), 423/1, 1089/3, 1086/1 und 490 (Bahnlinie) sowie

im Nordosten: durch das Flurstück Nr. 431/1.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im südwestlichen Teil bereits als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, diese umfasst auch Rathaus, Gemeindezentrum und das KinzigHaus. Der nordöstliche größere Teilbereich ist derzeit als öffentliche Grünfläche (geplanter Festplatz) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird damit erforderlich. Ggf. ist vorgesehen, diese Anpassung im Zuge der anstehenden generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten sowie FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten oder Wasserschutzgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Lt. Regionalplan 2015 ist das Plangebiet teilweise als bestehende Siedlungsfläche dargestellt, teilweise als sonstige Flur.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist dem § 35 Abs.2 und 3 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen und ist nicht privilegiert. Für den Geltungsbereich bestehen keine sonstigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Satzungen. Es grenzen jedoch folgende Bebauungspläne an:

- Bahnhofstraße 1. Änderung
- Bahnhofstraße I
- Ortsmitte I
- Ortsmitte I, 1. Änderung
- Hauptstraße-Bahnhofsweg II.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bahnhofstraße I wird im Mündungsbereich Lilienstraße – Bahnhofstraße teilweise überplant.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines gemeinsamen Kinderhauses für die Gemeinde Loßburg und ihre Ortsteile in zentraler Lage und unter kommunaler Trägerschaft geschaffen werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

5.1. Standort- und Planungsalternativen sowie Bedarfsbegründung

Zur Standortfindung wurden bereits im Vorfeld der Planung umfassende Untersuchungen durchgeführt. Im Hauptort Loßburg ist nahezu die Hälfte der Gesamtbevölkerung der Gemeinde mit derzeit ca. 7.380 Einwohnern angesiedelt. Es sind sämtliche Verkehrsanbindungen einschließlich Bus- und Bahn vorhanden, ebenso ist die entsprechende Infrastrukturausstattung vorhanden, so daß nur Loßburg selbst als zentraler Standort für die Errichtung des Kinderhauses in Frage kommt.

Auch bezüglich der Lage selbst bietet sich das nunmehr überplante Gebiet ohne weitere Alternativen an. Der Busbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe, die evangelische Kirchengemeinde mit Kirche und Gemeindehaus ist unmittelbar benachbart und soll in das Betreuungskonzept einbezogen werden, ebenso schließen Verwaltung und KinzigHaus als Standort für zahlreiche kulturelle Veranstaltungen mit zugehörigem Umfeld direkt an. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und verfügt über eine ausreichende Größe. Die verkehrliche Erschließung ist über die Bahnhofstraße gesichert.

Planungsalternativen wurden über die Durchführung eines Architektenwettbewerbs geprüft. Aus diesem ist ein Entwurf hervorgegangen, der sich nunmehr in der Genehmigungs- und Realisierungsplanung befindet. Er dient als Grundlage für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

5.2. Bedarfsbegründung

Die Errichtung eines Kinderhauses wird erforderlich, nachdem mit dem Inkrafttreten des Tagesbetreuungs-gesetzes in Baden-Württemberg alle Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahren zum 01.08.2013 einen Rechtsan-spruch auf Betreuung in einer entsprechenden Kindertagesstätte haben. Die Gemeinde Loßburg muß die- sem Rechtsanspruch durch entsprechende Maßnahmen Rechnung tragen.

Vorgesehen ist deshalb die Errichtung eines Kinderhauses mit 5 Kindergartengruppen (Kinder 3 bis 6 Jahre) und 4 Krippengruppen (Kinder 1 bis 3 Jahre) unter öffentlicher Trägerschaft, wobei auch die evangelische Kirchengemeinde Loßburg in das Konzept mit einbezogen wird.

Neben der Flächen für den aktuellen Bedarf soll der Bebauungsplan auch zukünftige Erweiterungsmöglich- keiten sicherstellen.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das Grundstück des evangelischen Gemeindehauses, des Rathau- ses und des Kinzighauses an. Es wird nördlich von der Bahnhofstraße und südlich von der in das Gelände eingeschnittenen Trasse der Bahnlinie begrenzt und fällt von Nordwesten nach Südsten leicht ab.

Das Gebiet wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Innerhalb der Fläche befindet sich ein steilerer klingenarti- ger Bereich, der mit Bäumen bestanden ist.

5.3. Städtebauliche Konzeption

Der Wettbewerbs-Entwurf sieht zwei räumlich getrennte eingeschossige Bauteile für Kinderkrippe und Kin- dergarten vor, die entsprechend der der Topographie auf unterschiedliche Ebenen angelegt sind. Verbunden sind beide Baukörper über einen zentralen zweigeschossigen Bereich mit Eingangshalle, Verwaltung etc.

Als Dachformen sind größtenteils Pultdächer, teilweise auch Flachdachbereiche vorgesehen, mit einzelnen solitären Aufbauten. Die Nutzung von Solarenergie wird angestrebt.

Der Hauptzugang befindet sich im Westen, Parkierung und Hauptzufahrt erfolgen über den Anschluss an die Bahnhofstraße. Fußläufige Verbindungen sind vom Gemeindezentrum und von Rathaus bzw. vom Kinzig- Haus vorgesehen.

Ein Teil der Bahnhofstraße ist bis zur Freudenstädter Straße zusätzlich in den Geltungsbereich einbezogen, um die verkehrliche Erschließung sicherzustellen (Gehweg, Straßenbreite und Kreuzungsgestaltung).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an diesen planerischen Vorgaben, entsprechend erfolgt auch die Festsetzung der Baugrenzen.

Der nördliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche zur Bahnhofstraße orientiert soll derzeit nicht überbaut wer- den und steht als potentielle Erweiterungsfläche zur Verfügung. Er kann zwischenzeitlich z.B. als Festplatz oder temporäre Parkfläche bei Veranstaltungen genutzt werden.

5.4. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf in der die Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Kin- dertagesstätte in öffentlicher Trägerschaft zulässig ist.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Baugrenzen, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässi- ge Gebäudehöhe bezogen auf m ü. NN. Diese Gebäudehöhe darf nur für durch einzelne Dachaufbauten überschritten werden.

5.4.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wobei Flachdächer bei Garagen und Carports nur zulässig sind, wenn diese begrünt werden. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen jedoch in wasserdurchlässiger Belagsausbildung hergestellt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten und über einen bestehenden Graben dem Tannbach zuzuführen. Ansonsten sind ebenfalls die vorhandenen angrenzenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu nutzen. Weitere Festsetzungen in Bezug auf die Erschließung des Gebietes sind nicht erforderlich.

5.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich im Wesentlichen auf Festsetzungen zum Grundwasserschutz in Bezug auf die verwendeten Materialien für Dachdeckung und Fassadengestaltung und das Verbot von Werbeanlagen und Automaten.

Für Parkplätze und Abstellflächen werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Außerdem wird auf die Nähe zum Bahngelände am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs hingewiesen und ein feste Einzäunung zum Bahngrundstück hin gefordert.

5.6. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Durch das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen ist. Hierzu wird entsprechend § 2 bzw. § 2a BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gesonderter Umweltbericht erstellt.

Dieser ist den den Unterlagen zur Offenlage beigelegt. Erforderliche grünordnerische Festsetzungen sind in den Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kommt zu dem Ergebnis, daß planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Lage sowie Art und Umfang der Maßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt.

5.7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Vorgesehen ist ein einseitiger Gehweg vom Kinderhaus entlang der Bahnhofstraße zur Hauptstraße / Freudenstädter Straße. Die verbleibenden Flächen der Bahnhofstraße sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt, die konkrete Ausgestaltung bleibt einer gesonderten Fachplanung vorbehalten, die mit den betroffenen Anliegern abzustimmen und an das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzupassen ist.

Hierfür wird eine gesonderte Fachplanung erstellt, die auch die Anbindung und verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich zur Hauptstraße / Freudenstädter Straße mit berücksichtigt. Auf eine im Vorentwurf noch angedachte Kreisverkehrlösung wird verzichtet.

Die Abgrenzung der Parkplatz- und Zufahrtsflächen des Kinderhauses erfolgt so groß, dass innerhalb der Fläche ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine verkehrssichere Anordnung der Stellplätze, der Zufahrt und der Gehwegbereiche sowie für die angrenzenden Verkehrsgrünflächen verbleiben. Die konkrete Parkplatzgestaltung erfolgt im Zuge der Bau- und Erschließungsplanung.

5.8. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anschlussmöglichkeiten für Schmutz- und Regenwasser befinden sich am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches, die betreffenden Leitungen verlaufen parallel zur Trasse der Bahnlinie an der Böschungsoberkante.

Die Wasserversorgung erfolgt von der Bahnhofstraße her. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Anschlusspunkte für Strom und Kommunikation befinden sich im Bereich der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung bzw. werden ebenfalls von der Bahnhofstraße her erfolgen. Dies wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

6. Planverwirklichung und Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde.

7. Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren und die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche werden von der Gemeinde getragen.

8. Flächenbilanz einschließlich Gegenüberstellung von Bestand und Planung**Teilbereich Kinderhaus**

Fläche für Gemeinbedarf	19.346 m ²	86%	
Strasse / Zufahrt / Gehweg Parkplatz / Verkehrsgrün	2.260 m ²	10%	
Gehweg	220 m ²	1%	
Grünflächen	560 m ²	3%	
Kinderhaus gesamt:	22.386 m²	100%	90%

Teilbereich Bahnhofstraße

Straße	1.840 m ²	77%	
Gehweg	360 m ²	15%	
Strasse / Zufahrt / Gehweg Parkplatz / Verkehrsgrün	30 m ²	1%	
Verkehrsgrün	162 m ²	7%	
Bahnhofstraße gesamt:	2.392 m²	100%	10%

Geltungsbereich gesamt:	24.778 m²	100%	
--------------------------------	-----------------------------	-------------	--

9. Anlagen

Abgrenzungsplan

M 1 : 2.500

Lageplan zum Bebauungsplan

M 1 : 500 (im Original)

Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung mit ergänzenden Angaben zum Artenschutz, mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie Bestandsplan der Biotope und Nutzungen (wird ergänzt).

Gefertigt:

Empfingen, den 23.07.2013

zuletzt geändert:

Empfingen, den 29.07.2014

Anerkannt und ausgefertigt:**Büro Gfrörer**

Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Loßburg, den 15. AUG. 2014



Christoph Enderle, Bürgermeister

GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT

**BEBAUUNGSPLAN
“ORTSMITTE I - ERWEITERUNG“**

in Loßburg – Gemarkung Loßburg

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

29.07.2014

Genehmigt!
Freudenstadt, den 13. FEB. 2015



[Handwritten signature]
Stuedinger

Büro Gfrörer

Architekten, Ingenieure,
Sachverständige und
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

**GEMEINDE LOSSBURG – Gemarkung Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"ORTSMITTE I - ERWEITERUNG"
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22. 07 2011 (BGBl. I S 1509)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

**II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)**

**1. GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

**2.1. Flächen für den Gemeinbedarf - Kinderhaus
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**

Zulässig sind:

1. Kindergarten und Kindertagesstätte in öffentlicher Trägerschaft mit den zugehörigen Freiflächen.

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone im graphischen Teil (Lageplan) des Bebauungsplanes.

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GR/GRZ und GF/GFZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

**4. BAUWEISE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

**5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- u. Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

**6. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt und ist angegeben in m über NN.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für einzelne Dachaufbauten ist bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

**7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder direkt anzubauen. Dachneigung, Dachdeckung und äußere Gestaltung der Garagen sind bei einem Anbau dem Hauptgebäude anzupassen.

Abweichend hiervon sind Flachdächer auf Garagen dann zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen werden. Carports sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung versehen werden.

**8. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen. Hierzu gehören auch Überdachungen von Aufenthaltsbereichen, Gerätehütten und Spielgeräte.

**9. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS
(§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Die Entwässerung der Gemeinbedarfsflächen hat im Trennsystem zu erfolgen. Der Nachweis zur ordnungsgemäßen Ableitung der beiden Abwasserströme (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist durch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zu erbringen.

10. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Freileitungen sind möglichst zu vermeiden.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

12. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung werden Baumpflanzungen als hochstämmige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume (Streuobst) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt. Der jeweilige Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

12.1. Pflanzenliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

Pflanzgebot (PFG) hochstämmige, gebietsheimische Obstgehölze:

Für Obstbäume ist die Verwendung ortsüblicher und bewährter Sorten des Streuobstbaus zulässig, die keiner besonderen Pflege bedürfen sowie alternativ die Pflanzung von Wildobstbäumen (siehe nachfolgende Liste).

Qualität: Hochstamm 2x verpflanzt Stammumfang 10-12 cm ohne Ballen.

Prunus avium / Vogel-Kirsche	Sorbus domestica / Speierling
Sorbus aucuparia / Eberesche	Malus sylvestris / Holz-Apfel
Sorbus torminalis / Elsbeere	

Pflanzgebot (PFG) hochstämmige standortgerechte Laubbäume

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Acer campestre /Feld-Ahorn	Acer platanoides / Spitzahorn
Acer pseudoplatanus / Bergahorn	Carpinus betulus / Hainbuche
Prunus avium / Vogelkirsche	Sorbus aucuparia / Mehlbeere
Tilia cordata / Winterlinde	Fraxinus excelsior / Esche

sowie züchterisch bearbeitete Arten und Sorten der vorgenannten Gehölze

Vordringlich zu verwendende Pflanzenarten im Bereich der planexternen Ausgleichsmaßnahmen:
(siehe Umweltbericht)

**13. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN
(§ 1 Abs.3 Satz 1 BauGB)**

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die unter den Ziffern 11 und 12 getroffenen Festsetzungen nicht vollständig im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

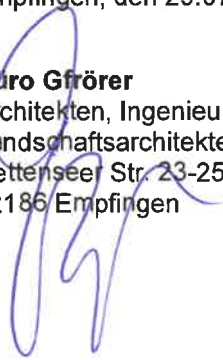
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen ausschließlich dem Kinderhaus, entsprechend werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vollständig diesem Vorhaben zugeordnet.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind durch vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde noch vor dem Satzungsbeschluss zu sichern.

Gefertigt:
Empfingen, den 23.07.2013

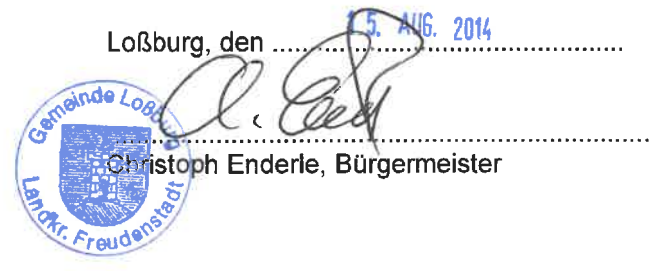
zuletzt geändert:
Empfingen, den 29.07.2014

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen



Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 5. AUG. 2014



Christoph Enderle, Bürgermeister