

GEMEINDE	LOSSBURG
GEMARKUNG	LOSSBURG
LANDKREIS	FREUDENSTADT

SATZUNGEN

**der Gemeinde Loßburg
über den Bebauungsplan
und die örtlichen Bauvorschriften**

>>PFLEGERSÄCKER II<< 4. ÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 23.07.2019 auf der Grundlage von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl S. 582, ber. S.698) den gemäß § 10 (1) i.V. § 13 b Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2018 (BGB.I.S. 3634) aufgestellten Bebauungsplan **>>Pfleger-säcker II – 4. Änderung<<** und die gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl S.358) aufgestellten örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet **>>Pfleger-säcker II – 4. Änderung<<** jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die übereinstimmenden räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung.

Die genaue Begrenzung des Planbereichs ist durch eine schwarz gestrichelte Linie im Lageplan M 1: 500 gekennzeichnet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil M 1: 500 vom 19.06.2018
geändert am 14.05.2019
ergänzt am 23.07.2019
- den Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 19.06.2018
geändert am 23.07.2019
ergänzt am 23.07.2019

§ 3

Beifügung zum Bebauungsplan

- die Begründung vom 19.06.2018
geändert am 23.07.2019
ergänzt am 23.07.2019
-

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

- Die örtlichen Bauvorschriften

vom 19.06.2018
geändert am 23.07.2019
ergänzt am 23.07.2019

-

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO für den Geltungsbereich des Plangebiets >>Pflegeräcker II – 4. Änderung<< treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 02.08.2019 in Kraft.

Ausgefertigt
Loßburg, den 24.07.2019




.....
Christoph Enderle
Bürgermeister



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE LOSSBURG
GEMARKUNG LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT

BEBAUUNGSPLAN

>>PFLEGERSÄCKER II<<

4. ÄNDERUNG

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
aufgestellt.**

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.8	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.8.1	Sichtfelder
2.9	Herstellen von Verkehrsflächen
2.10	Kabelkästen
2.11	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.11.1	Beleuchtung
2.11.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.11.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.12	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.12.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat <<
2.12.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich <<
2.12.2	Pflanzbindung PFB >> privat <<
2.13	Sammelplatz für Müll- und Wertstoffsammelbehälter
2.14	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – LTR 1
2.15	Kompensationsmaßnahmen
2.15.1	Entfernung von Gehölzen und Abbrucharbeiten
2.15.2	Anbringen von Nisthilfen
2.15.3	Anbringen von Fledermauskästen
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. I. S. 686)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I. S.3370)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I. S.2771)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet **(WA) - § 4 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

gem. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

2.2 Nebenanlagen **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzung des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger
- Oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Rundfunkamateure und kommerzielle Betreiber
- Gewächs- und/oder Gartenhäuser oder Holzlager über 40 m³ umbautem Raum und/oder mehr als 2 Stück

2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Siehe Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichn. Teil)

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

2.4 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<< mit Einzelhäusern gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximale Gebäude- und Traufhöhe ist für jedes Grundstück in Meter über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Flachdächern ist die maximale Traufhöhe mit dem oberen Dachrand einzuhalten.

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

2.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten **(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Für den gesamten Planbereich gilt:

- Die maximale Zahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude wird auf maximal 2 begrenzt.

2.8 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.8.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.9 Herstellen der Verkehrsflächen **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.10 Kabelkästen **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.11 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.11.1 Beleuchtung

Die öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlagen sind mit insektenverträglichen Beleuchtungsmittel (z.B. LED oder Natriumdampf- Niederdrucklampen) auszustatten.

2.11.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern, Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.11.3 Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.12 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.12.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<
Baumpflanzungen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 dargestellten Baumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Der jeweilige Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

2.12.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>öffentlich<<**
Ersatzpflanzung von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Bäume sind als Ersatzpflanzung für abgängige Bäume herzustellen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

2.12.3 **Pflanzbindung PFB - >> privat<<**
Baumpflanzungen

Je Baugrundstück sind mindestens 3 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume (PFF 1) sind darauf anrechenbar. Der Standort kann der örtlichen Situation angepasst werden.

2.13 **Sammelplatz für Müll- und Wertstoffsammelbehälter**
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Müll- und Wertstoffsammelbehälter sind an den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vorgesehenen zentralen Sammelplatz zu verbringen.

2.14 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – LTR 1**
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil eingezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung der Grundstücke 139/1 und 139/3. Diese beiden Grundstücke können über dieses Geh- und Fahrrecht verkehrlich erschlossen werden.

Gleichermaßen dient das Leitungsrecht der Gemeinde und den jeweiligen Ver- und Versorgungsunternehmen zum Verlegen bzw. Unterhalten von Ver- und Versorgungsleitungen.

2.15 **Kompensationsmaßnahmen**

2.15.1 **Entfernung von Gehölzen und Abbrucharbeiten**

Es gilt zu beachten, dass die Eingriffe in die Gehölze im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen sind. In dieser Zeit ist auch der Bewuchs am Gebäude zu entfernen. Mögliche Brutstätten für Gebäudebrüter sind nicht nutzbar zu machen, sofern der Abriss nicht vor Beginn der Brutzeit liegt.

Vor Abbruch des Gebäudes sollte nochmals eine Begehung der Kellerräume durch einen Fledermausexperten erfolgen.

Alle Öffnungen, die eine Zugänglichkeit für die Fledermäuse in den Gewölbekeller verschaffen, sind zu verschließen

Auf eine nächtliche Beleuchtung der Baufläche während der Abrissphase sowie im Rahmen des Neubaus sollte verzichtet werden.

2.15.2 **Anbringen von Nisthilfen**

Im Rahmen der Kompensation der Eingriffe sind für Höhlenbrüter und Spaltenbrüter insgesamt 2 Nisthilfen (jeweils Einflugöffnung ca. 3 – 3,5 cm) zu schaffen weitere 2 Nisthilfen für Spaltbrüter (Schwegler Holzbeton). Diese sind in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde am angrenzenden Laubholzbestand innerhalb oder außerhalb des Baugrundstücks an geeigneten, witterungsgeschützten, nicht oder gering beschatteten Standorten anzubringen.

2.15.3 **Anbringen von Fledermausquartieren**

Im Rahmen der Kompensation der Eingriffe sind folgende künstliche Fledermausquartiere anzubringen:

5 x Spaltenkasten für Fledermäuse

Die künstlichen Fledermausquartiere (Schwegler Holzbeton) sind jeweils mit räumlichem Bezug (angrenzender Laubbaumbestand innerhalb oder außerhalb des Baugrundstücks) an geeigneten, witterungsgeschützten, nicht oder gering beschatteten Standorten anzubringen. Die Montagehöhe sollte zwischen 5 – 8m bzw. 10 m betragen

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,
DENKMALSCHUTZ
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc. oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (Email: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf ist aus Sicht der –Denkmalpflege– zu rechnen.

Aufgestellt:

Loßburg, den 19.06.2018
geändert am 14.05.2019
ergänzt am 23.07.2019



Christoph Enderle
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Loßburg, den 24. Juli 2019



Christoph Enderle
Bürgermeister



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.

STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE LOSSBURG
GEMARKUNG LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN PLANBEREICH

>>PFLEGERSÄCKER II<< **4. ÄNDERUNG**

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Örtliche Bauvorschriften
2.1	Dachformen, Dachneigung
2.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.3	Werbeanlagen
2.4	Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.5	Einfriedungen
2.6	Garagen, Carport und Anzahl von Stellplätzen
3.	Hinweise
3.1	Kanalhausanschlüsse
3.2	Befestigte private Flächen
3.3	Geotechnik

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010
(GBl. S.357, ber. S.416)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachformen, Dachneigungen **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Tonnendächer sind nicht zulässig. Alle weiteren Dachformen sind zulässig. Dachneigungen sind freibleibend.

Nichtreflektierende Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung und Schrägstellung bis zu einer Höhe von 1,5 m über die maximale Traufhöhe zulässig.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen getroffen werden.
- Reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.
- Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen **(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen **(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

2.5

Einfriedungen **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen, gelten folgende Festsetzungen:

- **Entlang den Erschließungsstraßen / Fußwegen**
sind Draht- und/oder Holzzäune bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Entlang Verkehrsflächen ohne Sicherheitsstreifen sind Einzäunungen mindestens 0,50 m vom Verkehrsflächenrand zurückzusetzen.
- **Zwischen Nachbargrundstücken**
sind Draht- und/oder Holzzäune bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

2.6

Garagen, Carport und Anzahl von Stellplätzen **(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Festgesetzt ist die Errichtung von mindestens zwei Anlagen (Stellplätze und/oder Garagen und/oder Carports) je Wohneinheit bis zur Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes.

Garagen, Carport und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Bei senkrechter Zufahrt (von der Straße) zur Garage / Carport gilt:
Der Stauraum von Garage / Carport zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3,0 m betragen.

Bei paralleler Zufahrt (von der Straße) zur Garage / Carport gilt:
Garagen / Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

3.

H I N W E I S E

3.1

Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.2 Befestigte private Flächen

Stellplätze für KFZ, Zufahrten zur Garage und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlichen tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt:

Loßburg, den 19.06.2018
geändert am 14.05.2019
ergänzt am 23.07.2019



Christoph Enderle
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Loßburg, den 24. Juli 2019



Christoph Enderle
Bürgermeister



GEMEINDE **LOSSBURG**
GEMARKUNG **LOSSBURG**
LANDKREIS **FREUDENSTADT**

Bebauungsplan

>>PFLEGERSÄCKER II<< 4. ÄNDERUNG

Begründung

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziel
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten
7.5	Verkehr
7.6	Grünordnung
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Gasversorgung
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Geotechnik
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungen
12.4	Werbeanlagen
13.	Abwägung (Zusammenfassung)
13.1	Öffentliche Belange
13.2	Private Belange
14.	Städtebaulichen Daten
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
14.3	Anzahl der Baugrundstücke
14.4	Anzahl der Wohneinheiten
15.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Loßburg verfolgt seit Jahren die Wiedernutzbarmachung von Innenentwicklungsflächen und Schließung innerörtlicher Potentialflächen.

Eine solche innerörtliche Entwicklungsfläche bietet das Areal des früheren „Höhencafé – Hotel – Schröder“ Das Hotel wurde im Januar 2005 geschlossen; eine Nachfolgenutzung konnte nicht gefunden werden. Seither stehen das Hotel und die dazugehörigen Gebäude leer. Das Gebäude ist augenscheinlich nicht mehr zu sanieren. Ein Abriss ist unumgänglich.

Die Gemeinde hat sich aus diesem Grunde entschieden, dass die Fläche künftig als Wohnbaufläche genutzt werden soll und hat aus diesem Grunde am 19.06.2018 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 19.06.2018 beschlossen, für das Gebiet >>Pflegersäcker II – 4. Änderung<< einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen, und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu erlassen.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Pflegersäcker II“ ist das Flurstück 139/3 als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dies ist mit den künftigen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde Loßburg zwar vereinbar, allerdings sind bebaubare Flächen nur für den vorderen (zur Straße Pflegersäcker gewandten) Bereich ausgewiesen. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde sieht allerdings die komplette Ausnutzung des Flurstücks 139/3 vor. Hier sollen insgesamt 5 Einfamilienhäuser entstehen. Diese städtebauliche Konzeption orientiert sich vor allem auch am angrenzenden Bestand. Das gesamte Areal ist von Einfamilienhäusern und ähnlichen Nutzungen umgeben, die vor allem in Kubatur und Grundfläche sich einheitlich darstellen. Das bisherige Gebäude hat sich hier in Kubatur und Grundfläche deutlich vom angrenzenden Bestand abgesetzt. Mit der Konzeption kann eine Beruhigung der städtebaulichen Situation erfolgen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption sind folgende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften notwendig:

- a) Zur gesamten Erschließung des Areals ist es notwendig eine Stichstraße in die Planung aufzunehmen, welche den hinteren (nördlichen) Teil des Flurstück 139/3 erschließt. Diese Straße wird mit ei-

ner Ausbaubreite von 5,0 m vorgesehen, damit auch Begegnungsverkehr reibungslos funktioniert. Gleichmaßen wurde diese Erschließungsstraße um ein Geh- und Fahrrecht ergänzt, um den Eigentümern des Flurstücks 139/1 weiterhin eine Zufahrt zum Grundstück zu ermöglichen. Die Erschließungsstraße ist als Privatstraße vorgesehen.

- b) Für das gesamte Flurstück 139/3 wird ein Baufenster aufgenommen. Somit kann das gesamte Grundstück für Wohnbauten baulich genutzt werden.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse war im bisherigen Bebauungsplan auf maximal 3 begrenzt. Die gesamte umgebende Bebauung ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Um hier eine Vereinheitlichung der städtebaulichen Situation zu erreichen, wird die 2-geschossige Bauweise auch für das Flurstück 139/3 angewandt.
- d) Die Grundflächenzahl liegt in der bisherigen Planung bei 0,25; die Geschossflächenzahl bei 0,4. Für die künftigen städtebaulichen Absichten sind diese Werte zu gering. Aus diesem Grund werden die GRZ und die GFZ auf die Werte 0,4 bzw. 0,8 erhöht. Die umgebenden Gebäude sind zwar nur mit einer GRZ von 0,2 versehen; allerdings sah die BauNVO 1972 (zur Zeit der Aufstellung des BBP im Jahre 1979 gültig) vor, dass bei der GRZ keine Zufahrten, Zuwegungen und Garagen mitgerechnet werden müssen. Dies hat sich bis heute geändert. Somit muss hier mehr Spielraum gelassen werden.
- e) Im Bereich der Dachformen und Dachneigungen waren bisher Satteldächer (SD) von 25° bis 35° Dachneigung vorgeschrieben. Aufgrund der heutigen Vielfalt an Bau- und Architekturformen soll diese Gestaltungsvorschrift dahingehend geändert werden, dass Dachformen und Dachneigungen freibleibend sein sollen. Ausgenommen davon werden Tonnendächer.

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnbauentwicklung im Bereich >>Pflegeräcker II<< geschaffen.

Die Planung ist so angelegt, dass die Voraussetzungen für eine kurzfristige Wohnbauentwicklung im Bereich geschaffen werden. Vor allem können durch die vorhandenen Infrastrukturen die Erschließungskosten auf einem normalen, auch für junge Familien erträglichen Niveau gehalten werden.

Gleichmaßen können durch die Überplanung des Gebiets wertvolle Flächen im Außenbereich geschont und gleichmaßen eine Bauruine beseitigt werden.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes >>Pflegersäcker II – 4. Änderung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke werden durch die Planung berührt:

139/3

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 19.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan >>Pflegersäcker II– 4. Änderung<< aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg und ihren Teilorten, ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Als Verfahren wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, das Natura 2000 – Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 1.300 m² unter dem Grenzwert von 20.000 m²

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.06.2018 gleichermaßen beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in einer frühzeitigen Beteiligungsphase nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB den Bürgern und den Behörden vorgestellt werden soll.

Nachdem diese beiden Verfahrensschritte durchgeführt wurden, hat der Gemeinderat am 12.02.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen beraten und über diese entschieden. Anschließend wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Gemeinderat hat gleichermaßen beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3(2) BauGB nachfolgend öffentlich ausgelegt werden sollen und nach § 4(2) BauGB die Behörden davon benachrichtigt werden sollen.

Nachdem diese beiden Verfahrensschritte durchgeführt wurden, hat der Gemeinderat am 14.05.2019 über die Stellungnahmen beraten und entschieden. Aufgrund einer Stellungnahme zum zu erhaltenden Lindenbaum, wonach dieser nicht zu erhalten wäre, hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Planung um eine Ersatzpflanzung modifiziert werden soll. Gleichermäßen wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan erneut nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden soll und die TöB entsprechend davon benachrichtigt werden sollen.

Nach Durchführung dieser Verfahrensschritte wurde am 23.07.2019 über die eingegangenen Anregungen beraten und anschließend der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg weist das Gebiet >>Pfleger säcker II – 4. Änderung<< als Wohnbaufläche aus. Somit ist die Planung aus dem FNP entwickelt. Die Planung bedarf somit keiner Genehmigung.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans:

1. >>Pfleger säcker II<<, rechtskräftig seit 06.06.1983

In den Überlagerungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk den bestehenden Bebauungsplan.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet >>Pfleger säcker II – 4. Änderung<< liegt ca. 300 m nordwestlich der Ortsmitte von Loßburg. Das Plangebiet ist derzeit etwa zur Hälfte durch ein früheres Hotel und dessen Parkplätze und Terrassen baulich genutzt. Der hinterliegende Teil des Areals ist als Wiesenfläche vorhanden und von Siedlungsflächen umgeben. Das Planareal

grenzt im Süden an die Straße „Pfleger säcker“. Das Plangebiet ist in leicht hängig und weist eine gute bis sehr gute Besonnung auf, was vor allem hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien wichtig erscheint. Im Plangebiet sind 3 mächtige Linden vorhanden. Hiervon sollte zunächst eine erhalten bleiben. Nachdem hier eine Fachstellungnahme von privater Seite ergab, dass der Baum bereits deutlich geschädigt sei, hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Linde abgängig sein kann und eine Ersatzpflanzung vorgesehen wird.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „ Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiet“ sind folgende Zulässigkeiten geplant:

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur Loßburgs.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe vor allem auch durch ihren Flächenbedarf und ihre Besucherzahlen mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar wären. Gleichermäßen gilt dies für Anlagen für Verwaltungen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche Zwecke wird in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter eine solche Anlage, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet ist, nicht vereinbar wäre. Des Weiteren sind die verkehrlichen Anlagen und Parkmöglichkeiten darauf nicht ausgelegt.

Läden und Speisewirtschaften, die zur Versorgung des Gebiets dienen, werden ausgeschlossen, da bereits ausreichend Speisewirtschaften in der Ortsmitte und unmittelbar angrenzend vorhanden sind. Gleichermäßen sind Läden in zumutbarer Nähe in der Ortsmitte vorhanden. Deshalb soll hier keine weitere Konkurrenzsituation entstehen, zumal die städtebauliche Situation hier ungeeignet für diese Nutzungen erscheint.

7.2

Maß der baulichen Nutzung

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten, wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Damit übernimmt die Planung bei der Grundflächenzahl die nach BauNVO zulässigen maximale mögliche Größe. Dies wird vor allem auf Grund der erfahrungsgemäß stattfindenden Nachverdichtung durch Anbauten und Nebenanlagen notwendig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich zum einen am Bestand und an den topographischen Rahmenbedingungen. Zum anderen sind für verdichtete Wohnformen auch mehrere Geschosse notwendig, um wirtschaftlich bauen zu können. Die Planung findet hier ein ausgewogenes Maß um beidem gerecht zu werden.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Gebäude -und Traufhöhen für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Dabei ist die Gebäudehöhe als Firsthöhe, bzw. höchster Gebäudepunkt bei Dächern ohne First definiert. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe gleich der Gebäudehöhe zu sehen.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht.

Die Planung setzt weiter eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten fest. Diese ist auf 2 Wohneinheiten je Gebäude (bzw. Teilgebäude) begrenzt. Damit stellt die Planung sicher, dass sich die künftigen Gebäude in den Bestand einfügen.

7.3

Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Diese offene Bauweise wird aber dahingehend beschränkt, dass nur Einzelhäuser zulässig sein sollen. Damit werden die Parameter der umgebenden Bebauung fortgeführt.

7.4

Verkehr

7.4.1

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet >>Pflegersäcker II – 4. Änderung<< ist bereits durch die Straße „Pflegersäcker“ an den örtlichen Verkehr angebunden. Aller-

dings ist zur Erschließung der hinteren Bereiche des Flurstück 139/3 eine neue Stichstraße notwendig. Diese „Planstraße A“ wird mit einer Breite von 5,0 m ausgebaut und wird als Mischverkehrsfläche funktionieren. Damit ist ein Begegnungsverkehr ohne Probleme möglich.

7.4.2 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt. Landwirtschaftliche Wege sind im Umkreis des Plangebiets nicht vorhanden.

7.4.3 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

Die Planung setzt hier 2 Stellplätze je Wohneinheit fest. Damit geht die Planung weit über die Grenzen der Landesbauordnung hinaus (1,0 Stellplätze je Wohneinheit) und sorgt somit für einen geordneten ruhenden Verkehr.

Die neu konzipierte Straße wurde mit einer Breite von 5,0 m angelegt. Für eine geordnete Parkierung auf der Straße ist diese zu schmal. Aus diesem Grunde wurden die Vorgaben der LBO hier erweitert und zusätzliche Parkmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken eingefordert.

7.4.4 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird an das örtliche Gehwegnetz angeschlossen. Dazu können die bereits vorhandenen Gehwege an der Straße „Pfleger säcker“ genutzt werden.

Das Plangebiet selbst erhält keine weiteren Gehwege und wird somit als „Mischverkehrsfläche“ angelegt.

Die begründet sich insbesondere auch aus dem nicht zu erwartenden Durchgangsverkehr.

7.5 **Grünordnung**

Die grünordnerische Festsetzungen sind sowohl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen integriert.

Zur inneren Durchgrünung sind private Pflanzungen mit Laub – Hochstämmen festgesetzt, deren Standorte den jeweiligen Rahmenvorgaben der künftigen Nutzungen angepasst werden können.

Eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation liegt der Begründung als Anlage bei. In diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Belange des Artenschutzes untersucht worden.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen (Straße Pflegersäcker) angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehenden Wasserleitungen in der Straße „Pflegersäcker“.

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichend Kapazität vorgehalten, um das künftige Wohnbaugebiet ausreichend versorgen zu können.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden zusammen in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Pflegersäcker“ geleitet. Die Möglichkeit einer Versickerung, bzw. des Aufbaus eines Trennsystems ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht machbar.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die EnBW, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

8.4 Gasversorgung

Die Möglichkeit einer öffentlichen Gasversorgung besteht nicht.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Freudenstadt, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Freudenstadt sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Anlass und Inhalt der Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes >>Pflegersäcker II – 4. Änderung<< in Loßburg ist entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Vorgaben eine Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung durchzuführen. Diese Abhandlung ist Bestandteil dieses, von der Verwaltung durchzuführenden Prüfverfahrens.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

- Die als Schutzgüter genannten Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen.**
- Darüber hinaus die Aspekte **biologische Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgutgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen, und die Nutzung erneuerbarer Energien**

Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt mit einfachen Mitteln. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch

Die Flächen sind bisher teilweise bereits bebaut. Die neue Nutzung soll überwiegend im Bereich Wohnnutzung liegen. Dies korrespondiert zu den Aussagen des bisherigen und künftigen Bebauungsplans.

Das Plangebiet grenzt an die bestehenden Wohngebiete von Loßburg (Pflegersäcker II) an, bzw. liegt inmitten dieses Wohngebiets. Somit sind die Vorbelastungen durch die Bebauung und die bereits erfolgte Bauleitplanung doch enorm. Durch die Reduzierung der Volumina künftiger Gebäude und auch der Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse kann allerdings eine verträgliche Situation attestiert werden.

Schutzgut Boden

Durch das neue Gebäude wird eine bebaute Fläche genutzt. Diese bestehenden baulichen Anlagen samt Zufahrt und Parkplätze weisen eine Vollversiegelung auf. Die bisher nicht mit bebaubaren Flächen belegten Teilbereiche sind komplett unversiegelt als Wiesenflächen und Unland.

Die Grundflächenzahl wird künftig im WA auf 0.4 begrenzt. Durch die Aufstellung eines B-Plans konnten auch Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden. (z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Form).

Die Vorbelastungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind vor allem durch die Vollversiegelung des bebauten Bereichs vorhanden.

In Anbetracht der gesamten Fläche des Bebauungsplans kann man davon ausgehen, dass der Anteil der Versiegelung in etwa gleich hoch sein wird wie zum jetzigen Zeitpunkt. Somit ist festzuhalten, dass durch die Planung das Schutzgut Boden leicht beeinträchtigt wird. Diese Beeinträchtigung wird durch Vermeidungsmaßnahmen teilweise kompensiert. Durch die Überplanung im Innenbereich können allerdings Böden im Außenbereich geschont werden.

Schutzgut Luft/Klima

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Die bestehenden Gebäude sind als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die die Versiegelung der Offenlandflächen ist mit einer weiteren Verminderung der Kaltluftentstehung zu rechnen. Dennoch sind die Vorbelastungen durch die Gebäude weit gravierender als die Neuversiegelung. Dieser Sachverhalt ist aber bei Innenentwicklungsflächen in der Regel immer gegeben. Als positiv kann aber bemerkt werden, dass durch die Planung Offenlandflächen im Außenbereich geschont werden können, welche in der Regel für die Kaltluftentstehung und deren Abfluss von viel größerer Bedeutung sind.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die freien Flächen auf dem Gelände sind überwiegend Wiesenflächen und Unlandflächen. Die bestehende Wiesenfläche als Insel in der Gemeinde ist nicht sonderlich artenreich und somit auch nicht hochwertig. Durch die Planung können hochwertige Bereiche im Außenbereich geschont werden. Im Plangebiet sind 3 mächtige Linden vorhanden. Von diesen 3 Bäumen kann keiner erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurden PFF 1 und PFF 2 in die Planung aufgenommen, damit auch weiterhin Bäume im Plangebiet sein werden.

Artenschutz

Im Rahmen der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die dort vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen wurden beachtet und in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

10. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Plangebietes sichert sich die Gemeinde Loßburg bzw. ein eventueller Investor durch den Erwerb von erforderlichen Flächen.

11. GEOLOGIE

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereiches nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine, Bildstöcke oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird im Rahmen der Beteiligung um Stellungnahme gebeten. Die Hinweise wurden nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Gemeinde Loßburg zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungs- und Architekturformen und somit einen maximalen Spielraum einräumt. Einzig die Dachform „Tonnendach“ wurde vom Gemeinderat ausgeschlossen, da sich diese Dachform städtebaulich nur sehr schwer im Bestand integrieren lässt. Der Ausschluss erfolgte aus städtebaulichen Gründen.

Des Weiteren möchte die Gemeinde zum Ausdruck bringen, dass durch eine freie Dachgestaltung auch die Möglichkeit der Nutzung von regenerativen Energien und deren gestalterischer Umsetzung gefördert werden soll. Deshalb wird in den örtlichen Bauvorschriften auch explizit erwähnt, dass Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig sind. Aus gestalterischen Gründen sind diese aber parallel zu Wand- oder Dachflächen anzuordnen. Blendwirkungen sind ebenfalls zu vermeiden.

Weiter wurde in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Blei usw. nicht unbeschichtet als Dachendeckungen verwendet werden dürfen, da dies umweltschädliche Schwermetallbelastungen herbeiführen könnte.

12.2 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Zäunen sind generell zulässig. Allerdings unterscheidet die Planung dabei nach der angrenzenden Nutzungen und der damit unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit.

Angrenzend an die öffentlichen Erschließungswege und im Übergang zur freien Flur muss mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

Damit kommt die Planung der Sicherheit auf Verkehrswegen und auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entgegen.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

Ebenfalls schließt die Planung die Zulässigkeit von Antennen für Funkamateure und Radionutzung aus. Gleichermaßen werden Antennen und Sendeanlagen für kommerzielle Nutzung ausgeschlossen. Dieser Grundsatz leitet sich aus Landesordnung § 74 (1) ab, wonach gestalterische Gesichtspunkte in die Planung einfließen können.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Ortsbildes Rechnung tragen. Somit sind Lauf-, und Wechsel- oder Blinklichtanlagen nicht zulässig.

Zusätzlich setzt die Planung fest, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sein sollen. Dies ist städtebaulich notwendig.

13. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Loßburg hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Pflegeräckler II – 4. Änderung<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

13.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohnbauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens

- die Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes
- das zur Verfügung stellen von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige (vgl. § 1 Nr. 2 BauGB)
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange der Regionalplanung

13.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange für eine Wohneigentumsbildung der Bevölkerung
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit
- die Belange der Nutzer im Plangebiet
- die wirtschaftliche Erschließung
- die Entfernung zum Ort

14. STÄDTEBAULICHE DATEN

14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil %
Wohnbaufläche (WA)	3.200 m ²	0,32 ha	80%
Verkehrsflächen, öffentlich (Straßen, Gehweg)	800 m ²	0,08 ha	20%
Gesamtfläche	4.000 m²	0,40 ha	100 %

14.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0.4

14.3 Anzahl der Baugrundstücke

Geplant: 5

14.5 Anzahl der Wohneinheiten

Geplant: 10

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Gemeinde Loßburg, bzw. ein Investor die Planung realisieren

Aufgestellt:

Loßburg, den 19.06.2018
geändert am 14.05.2019
ergänzt am 23.07.2019




Christoph Enderle
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Loßburg, den 24. Juli 2019




Christoph Enderle
Bürgermeister