

**Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung**

**Über den Bebauungsplan**

**„Unteres Dottenweiler“**

**in Loßburg**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 23.10.2012 den Bebauungsplan „**Unteres Dottenweiler**“ in Loßburg als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 23.10.2012 maßgebend.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „**Unteres Dottenweiler**“ in Loßburg besteht aus:

1. Lageplan in der Fassung vom 23.10.2012
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.10.2012

**§ 3**

**Beifügung zum Bebauungsplan**

Die Begründung vom 23.10.2012

Als Bestandteil der Begründung  
Umweltbericht vom 23.10.2012

**§ 4**

**Inkrafttreten**

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



Ausgefertigt:  
Loßburg, den 23.10.2012

  
Hauser, 1. Stellvertreter des Bürgermeisters

**Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung**

**Über den Bebauungsplan**

**„Unteres Dottenweiler“**

**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), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010 S. 416)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 23.10.2012 zum Bebauungsplan „**Unteres Dottenweiler**“ in Loßburg bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 23.10.2012 maßgebend.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.10.2012.

**§ 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 23.10.2012



  
Hauser, 1. Stellvertreter des Bürgermeisters

**GEMEINDE LOSSBURG  
KREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"UNTERES DOTTENWEILER"**

**IN LOSSBURG**

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Stand 23.10.2012

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseerstraße 23  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt**  
**Gemeinde Loßburg**

**PLANUNGSRECHTLICHE**  
**FESTSETZUNGEN**

**zum**

**BEBAUUNGSPLAN „ UNTERES DOTTENWEILER“**

---

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**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 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. Nr.7 vom 20.04.2010 S. 357) berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010. S. 416)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. S.1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 09.Mai 2009.

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.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 GELTUNGSBEREICH**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

### **2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs.2 und 3 BauNVO)

#### **2.1 Gewerbegebiet (GE)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 8 BauNVO)

allgemein zulässig sind:

Punkte 1., 2., 4. § 8 BauNVO, Abs. 2

Ausnahmsweise zulässig ist:

Punkt 1. § 8 BauNVO, Abs. 3

Das Wohnhaus zum Gewerbebetrieb ist nur in dem Baufenster mit dem Eintrag Whs zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Lebensmittel-Einzelhandel

### **3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

#### **3.1 Gewerbegebiet**

3.1.1 Die Höhe der Baulichen Anlagen ist geregelt über die maximale Gebäudehöhe, die Dachneigung und die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf NN.

Dabei wird die EFH als gemittelter Wert aller 4 Gebäudeecken, bezogen auf das natürliche Gelände, ermittelt.

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf diese Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH).

3.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

## **4 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

### **4.1 Gewerbegebiet:**

Es wird eine abweichende Bauweise (a = abweichende Bauweise) festgesetzt, nämlich offen, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

## **5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist in begründeten Einzelfällen, sofern dies städtebaulich vertretbar ist, als Ausnahme zulässig.

## **6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)

6.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen (s. Lageplan).

## **7 NEBENANLAGEN**

§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

## **8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden nicht zugelassen.

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

**9 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

- Die zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.
- Die zur Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten Grundstücksflächen erforderlich werdenden Rabattenplatten, Randsteine oder Pflasterstreifen sind Eigentum der Gemeinde. Die dafür erforderlich werdenden Stützfundamente sind auf privaten Grundstücken zu dulden.
- Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.
- PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden.
- Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen mit einer Höhe über 0,8 m ab OK Bezugspunkt Fahrbahnhöhe freizuhalten.

**10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen. Ausnahmsweise können Stützmauern zugelassen werden.

**11. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN GEGEN LÄRM  
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für alle Neubauten bzw. Umnutzungen bestehender Gebäude muss im Rahmen der Baugenehmigung ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" durchgeführt werden.

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen vorgegebenen Schallimmissionsrichtwerte in der DIN 18005, Teil 5, „Schallschutz im Städtebau“ hingewiesen.

Besonders im Immissionsbereich der Wäldener- und Heimbachstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, sind die für Bebauung ausgewiesenen Flächen vorbelastet. Es wird von Seiten des Straßenbaulastträgers darauf hingewiesen, dass er sich an den Kosten aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen wird.

## 12. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

### § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 8a Abs.1 BNatSchG

**Pflanzgebot großkroniger Laubbaum:** An den im Plan festgesetzten Stellen sind großkronige Bäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und zu pflegen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B., Stammumfang mindesten 18-20 cm). Der festgelegte Standort kann um 5 m verändert werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artentsprechend zu ersetzen.

Im Bereich von Stellplätzen ist je 6 PKW-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen

**Pflanzgebot Hecken:** An den im Plan festgesetzten Stellen sind durchgehende freiwachsende Hecken in mindestens 2-reihiger Form zu pflanzen, zulässige Arten und Sorten siehe Pflanzenliste (Sträucher, mind. 2x verpflanzt, o.B., Höhe mindestens 60-100 cm).

**private Grünflächen:** Die nicht überbauten oder für die Anlage von Verkehrsflächen und Lagerflächen erforderlichen Bereiche sind gärtnerisch oder als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

**öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün:** Die Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

### **Pflanzenliste zum B-Plan „Unteres Dottenweiler“**

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauerhaft zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiß erhalten. 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 ausdrücklich nicht erwünscht.

#### **Pflanzgebot großkronige Laubbäume (1)** - Hochstamm mit Ballen, min. 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche		
Im Bereich von Stellplätzen und Verkehrsflächen:		zusätzlich wird für Bäume auf die Verwendung von Arten und Sorten aus der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995 oder aktueller verwiesen	
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie'	Esche		
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde		

**Pflanzgebot Laubbaum an der östlichen Gewerbegebietsgrenze (2) – H. mB, mind. 3xv., StU 16-18 cm**

hier nur Verwendung schmalkroniger Laubbäume wie

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	Prunus avium 'Plena'	gef. bl. Vogelkirsche
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn	Pyrus call. 'Chanticleer'	chin. Wildbirne
Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitzahorn	Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

**Pflanzgebot einreihige Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung (PFG 1)**

Acer campestre	Feldahorn	Ribes alpinum 'Schmidt'	Alp.-Johannisb.
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa rubiginosa	Heckenrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	woll. Schneeball

evtl. vereinzelt eingestreut  
auch nicht heimische  
Blütensträucher möglich

**Pflanzgebot Bäume und Sträucher an Gewässern, Gräben und Sickermulden (PFG 2)**

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	gemeine Esche	Ulmus glabra	Bergulme
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum opulus	gem. Schneeball
Corylus avellana	Haselnuß	Salix fragilis	Bruchweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix eleagnos	Grauweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix triandra	Mandelweide
Rhamnus frangula	Faulbaum	Sambucus racemosa	Traubenholunder

**Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

<i>Parthenocissus quinquefolia</i> var. <i>engelmannii</i>	Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	Efeu /

**IV. HINWEISE**

**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.

Der anfallende und nicht zum Wiedereinbau auf den Grundstücksflächen verwendbare Oberboden ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde auf andere landwirtschaftliche Flächen zur Verbesserung der Bodenqualität zu verbringen, sofern der Boden nicht auf dem Grundstück wiederverwendet werden kann.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

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

Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

## **GEOLOGIE**

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Standsicherheit von Böschungen und Mauern sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

## **GEOTECHNIK**

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

## **WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ**

Mit der tatsächlichen Festlegung der beanspruchten Flächen im Bauantragsverfahren wird ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

## **BODENDENKMALPFLEGE**

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V. m § 27 DSchG).

## **ALTLASTEN**

Im Planbereich sind keine Ablagerungen bekannt.

### **Entwurfsbearbeitung**

Empfingen, den 27.07.2010

geändert:

Empfingen, den 26.07.2011

geändert:

Empfingen, den 22.05.2012

Zuletzt geändert:

Empfingen, den 23.10.2012

Gebhard Gfrörer  
Dipl.Ing. (FH)

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten

### **Anerkannt und ausgefertigt:**

Loßburg, den 23.10.2012

Hausen, 1. Stellvertreter des Bürgermeisters



**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“UNTERES DOTTENWEILER“**

**IN LOSSBURG**

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Stand 23.10.2012

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseerstraße 23  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Loßburg**

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

**zum**

**BEBAUUNGSPLAN „ UNTERES DOTTENWEILER“**

---

**I. Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:**

- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357) berichtigt am 25.05.2010, S.416)
- 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. BAUORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **1. DACHGESTALTUNG**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung:**

Dachformen (siehe Einschrieb im Bebauungsplan)

Dachneigung (siehe Einschrieb im Bebauungsplan)

Im Einzelfall sind auch Ausnahmen zulässig.

#### **1.2 Dachaufbauten:**

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Ausnahmsweise können technisch notwendige Aufbauten wie z.B. Lüftungsschächte, Aufzüge zugelassen werden.

#### **1.3 Dachmaterialien und Grundwasserschutz:**

Nach der Niederschlagsverordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 setzt die schadlose Versickerung von Dachwässern eine Dacheindeckung mit wasserwirtschaftlich unbedenklichen Materialien voraus.

Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink dürfen nur verwendet werden, wenn sie mit einer dafür geeigneten Beschichtung versehen sind.

### **2. Fassadengestaltung:**

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeteile müssen überwiegend in gedeckten Farben ausgebildet werden.

Reflektierende, schwarzfarbige oder grellfarbige Materialien sind nicht zugelassen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig

### **3. UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE; EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN**

#### **3.1 Einfriedungen:**

Einfriedungen sind zulässig als Gitterzaun bis 1,80 m Höhe, diese müssen begrünt werden.

#### **3.2 Stützmauern:**

Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Es gilt das Nachbarrecht. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:2 zulässig.

Zulässig sind Betonmauern im gewerblichen Bereich. Diese sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Im Bereich des Wohnhauses sind nur Natursteinmaterialien, vorwiegend Bundsandsteine, als Stützmauern zulässig.

#### 4. ABFALL, MÜLLTONNEN UND CONTAINER

Abfallbehälter und Abfallcontainer sind einzuhausen, einzugraben oder einzugrünen und der Sicht von öffentlichen Flächen aus zu entziehen.

#### 5. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung, Diese können unbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Verkehr, das Ortsbild bzw. das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Für die Genehmigung gilt die LBO

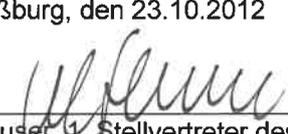
#### Entwurfsbearbeitung:

Empfingen, den 27.07.2010  
geändert:  
Empfingen, den 26.07.2011  
geändert:  
Empfingen, den 22.05.2012  
Zuletzt geändert:  
Empfingen, den 23.10.2012

  
\_\_\_\_\_  
Gebhard Gfrörer  
Dipl.Ing. (FH)  
Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten

#### Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 23.10.2012

  
\_\_\_\_\_  
Hausler, 1. Stellvertreter des Bürgermeisters



**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“Unteres Dottenweiler“**

**IN LOSSBURG-STERNECK**

**BEGRÜNDUNG**

Stand 23.10.2012

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseerstraße 23  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

## **GEMEINDE LOSSBURG**

### **Landkreis Freudenstadt**

## **BEBAUUNGSPLAN „UNTERES DOTTENWEILER“ IN LOSSBURG-STERNECK**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **1 Erfordernisse der Planaufstellung**

Die Firma Horst Jäkle Tief-, Straßen- und Landschaftsbau hat Ihren Firmensitz im Bereich „Unteres Dottenweiler“ zwischen der Wäldener- und der Heimbachstraße auf Ortsgebiet Sterneck.

Neben dem klassischen Straßen- und Tiefbau werden Abbruch- und Recyclingarbeiten durchgeführt.

Der Garten- und Landschaftsbau ergänzt die o.g. Betätigungsfelder.

Im Spezialgebiet Horizontalbohrtechnik ist die Firma über die Kreisgrenze hinaus bekannt.

Das Firmengelände befindet sich derzeit noch im Aussenbereich, einem landschaftlich nicht unsensiblen Bereich, geprägt von einem Bach begleitendem Gehölzstreifen, angrenzendem Landschaftschutzgebiet, einem geschützten Biotop § 32, sowie angrenzenden Waldflächen.

Das Amt für Ordnung, Bau und Umwelt des Landratsamtes Freudenstadt hat die Firma aufgefordert entsprechende Bauantragsunterlagen einzureichen, um den bisher nicht genehmigten Betrieb baurechtlich zu sichern.

Im punktuellen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg wurde dieser Bereich bereits als Gewerbefläche aufgenommen und vom Gemeinderatsbeschluss festgestellt.

Zur Sicherung einer geordneten und sinnvollen betrieblichen Entwicklung hat sich die Firmenleitung nun entschlossen, einen Bebauungsplan zusammen mit der Gemeinde Loßburg aufzustellen.

In Vorgesprächen mit Fachbehörden des Landratsamtes wurden der Umfang und die Art der baulichen Nutzung festgelegt.

#### **2 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Landwirtschaftliche Fläche mit Bestandsgebäuden festgesetzt. Im abgeschlossenen Änderungsverfahren ist die Fläche als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Mit Gemeinderatsbeschluss wurde die Planung festgestellt und dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.

#### **3 Beschreibung des Planbereiches**

##### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unteres Dottenweiler" umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha und ist in dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 dargestellt.

Er wird begrenzt

im Norden: durch das Flurstück (Heimbachstr., K 4778)

im Westen: durch die Flurstücke Nr. 249 und 254/3 (Wäldener Str., L 412)  
im Süden: durch das Flurstück Nr. 202/2 i.T., 202/4 (Bach) und 255/1  
im Osten: durch das Flurstück Nr. 202/2 i.T., 202/4 i.T. (Bach) und 250 i.T.

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke  
202/2 i.T., 202/4 i.T. (Bach), 249, 250 i.T., 250/1, 251, 252 i.T. (Bach), 253/3.

#### **4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet ist im noch gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.  
Die Änderung zu Gewerbegebiet liegt derzeit beim Landratsamt zur Genehmigung.

#### **5 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen geordneten Gewerbebetrieb mit möglicher baulicher Erweiterung geschaffen werden.

##### **5.1 Städtebauliche Konzeption und Verkehrserschließung**

Derzeit befinden sich im Plangebiet unterschiedliche Gebäude teilweise älterer Bausubstanz mit früherer landwirtschaftlich/wohnbaulicher Nutzung, An- und Umbauten als Wohn- und Büronutzung sowie Lagerbereiche und ein Gebäude eines früheren Sägewerksbetriebes.

Die Verkehrsanbindung erfolgt derzeit über die Wäldenerstraße.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde Loßburg

Nach der Planung entstehen auf der Seite zwischen Bach und Heimbachstraße zusätzliche Flächen für Außenlager, Ausstellungsflächen, überdachte Lager- und Maschinenräume sowie für den Betriebsinhaber ein Wohnhaus.

Die nördliche Grundstückzufahrt an der Heimbachstraße wird nur noch als Zufahrt genutzt.

Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt in die Heimbachstraße soll die beengten Verhältnisse beim bestehenden Betriebsgebäude verbessern. Wichtig wird die Eingrünung des gesamten Areals sowohl entlang der Heimbachstraße als auch innerhalb des Betriebsgeländes.

Auf der Seite zwischen Bach und Wäldener Straße sollen im ehemaligen Sägewerksgebäude Maschinen und Spezialwerkzeuge untergebracht werden. Zusätzliche Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter und weitere Büroräume sind hier vorgesehen.

Die Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt erfolgt unterhalb dieses Gebäudes.

Ein Weg entlang des Baches verbindet die beiden oben beschriebenen Teilbereiche.

Hier sollen auch die notwendigen Stellplätze für die Mitarbeiter und weitere Lagerflächen entstehen.

Ein bepflanzter Erdwall trennt die Wäldener Straße vom Firmengelände.

##### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet (GE)

Die Gemeinde legt Wert darauf, dass zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen wird, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Loßburg auszuschließen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Baugrenzen, Grundflächen-, Geschossflächenzahl sowie der max. Gebäudehöhe (s. Einschrieb im Lageplan).

### **5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gestaltungsauflagen sind so festgesetzt, dass eine städtebauliche Ausgestaltung dem landschaftstypischen Charakter gerecht wird.

### **5.5 Festsetzungen der Grünordnung zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft** (siehe auch 'Textliche Erläuterungen zum Grünordnungsplan

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen mittleren naturschutzrechtlichen Eingriff i.S. von § 8a BNatSchG dar. Dennoch möchte die Gemeinde durch einen gesonderten Grünordnungsplan, dessen Maßnahmenempfehlungen möglichst weitgehend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet werden, eine Minimierung des Eingriffs und insbesondere eine Durchgrünung des Plangebietes erreichen.

Schwerpunkte grünordnerischer Festsetzungen sind deshalb:

- Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen durch geeignete Gestaltung der Belagsflächen
- Evtl. gezielte Behandlung und Ableitung von unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser
- Durchgrünung des Plangebietes durch entsprechende Pflanzgebote

### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Abwasser: Anschlußpunkte für die Abwasserführung sind bereits vorhanden, die Entsorgung erfolgt durch die Gemeinde.

Oberflächenwasser Das unbelastete Oberflächenwasser aus den Bestandsgebäuden und den unbedenklichen Lagerflächen wird in den Fuchsbach eingeleitet. Das Oberflächenwasser aus dem Bereich des neuen Wohnhauses soll in einen Retentionsteich im südöstlichen Planbereich eingeleitet werden.

Die Berechnung des Rückhaltebeckens erfolgt auf der Grundlage undurchlässiger Bodenverhältnisse. Der Teich soll über ein Stauvolumen das Oberflächenwasser aufnehmen und gedrosselt bis zur Reservestauenebene wieder abgegeben.

Frischwasser: Die Frischwasserversorgung ist ebenfalls über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt, der Anschluß erfolgt durch die Stadt.

Elektrizität: Die Versorgung erfolgt durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Aufgrund der bisherigen Nutzung des B-Plan-Gebietes kann von einer ausreichend dimensionierten Versorgung ausgegangen werden.

## 6 Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

### 6.1 Sichtschutz

Die bisherige unbefriedigende Situation in der Landschaft wird durch die geplanten Neupflanzungen erheblich verbessert.

### 6.2 Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz

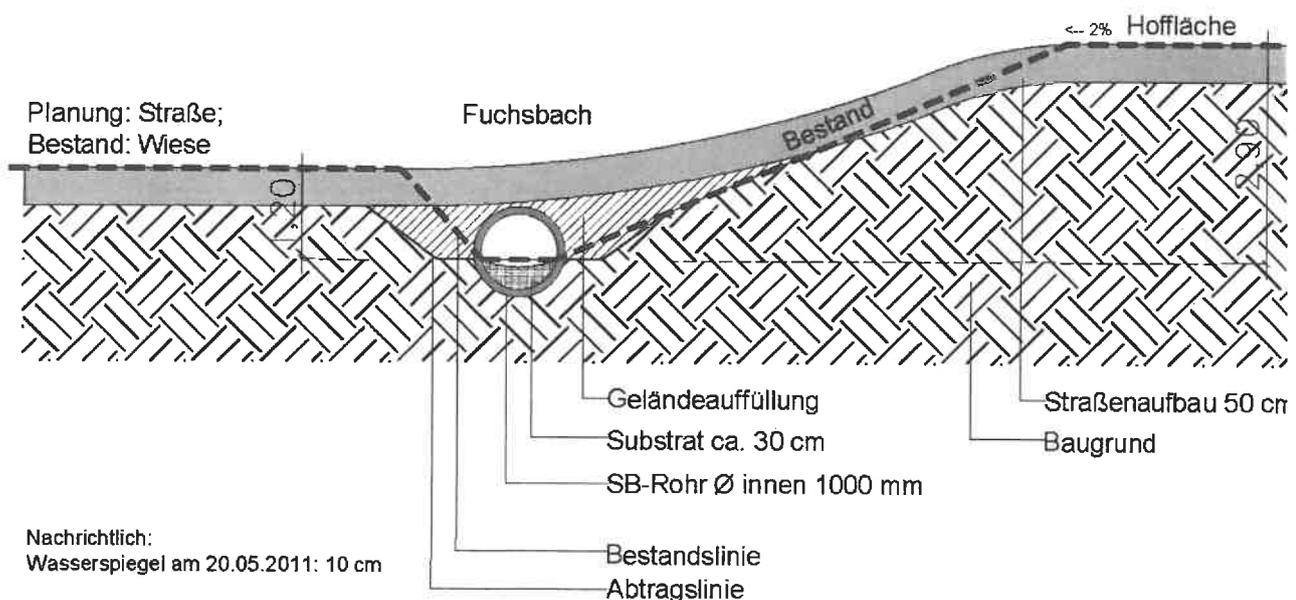
Der begleitende Grünordnungsplan untersucht die möglichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna sowie auf das Orts- bzw. Landschaftsbild und zeigt die Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich und zum ggf. erforderlichen Ersatz von schädlichen Umweltauswirkungen auf. Diese fließen in den Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan mit ein und werden mit der Übernahme in den Bebauungsplan rechtskräftig.

Aus diesem Grund wird auf eine nähere Darstellung der Thematik an dieser Stelle verzichtet.

### 6.3 Gestaltung der Bachquerung

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wird eine Betonröhre in das Bachbett des Fuchsbaches eingegraben, sodass die Sohle mit min. 30 cm Erdsubstrat gefüllt wird. Dadurch wird eine nachhaltige Störung des Biotops Nr. 2742 (naturnahe Auwälder) – Bachlauf mit landschaftsprägendem Auwaldstreifen- nicht erheblich und eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

## PRINZIPIESKIZZE M 1:100



Die geplante Röhre im Bereich des Straßendurchlass (Wäldener Straße) hat einen Durchmesser von 600 mm.

Das notwendige Wasserrechtsverfahren für die Bachquerung wird erst mit der Realisierung durchgeführt.

## 7 Planverwirklichung

### 7.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, bei Bedarf werden private Grenzregelungen durchgeführt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Familie Jäkle.

## 8 Flächenbilanz

Eine ausführliche Flächenbilanzierung mit Gegenüberstellung von Bestand und Planung ist dem Erläuterungstext zum Grünordnungsplan beigelegt.

## 9 Kosten

Die Kosten für Planung und Erschließung werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger geregelt.

### Ausgefertigt Loßburg/Empfingen:

den 27.07.2010

geändert:

am 26.07.2011

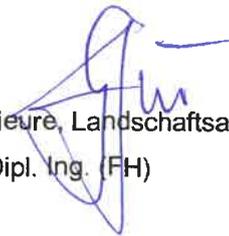
geändert:

Empfingen, den 22.05.2012

zuletzt geändert:

Empfingen, den 23.10.2012

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten  
Gebhard Gfrörer Dipl. Ing. (FH)



### Anerkannt:

Loßburg, den 23.10.2012

Bürgermeisteramt



Hauser, 1. Stellvertreter des Bürgermeisters

