Gemeinde Loßburg Landkreis Freudenstadt

Satzung

der Gemeinde Loßburg über den Bebauungsplan „Kalkofen II“ in Wittendorf

---

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 12.10.1999 den Bebauungsplan „Kalkofen II“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 29.09.1998

§ 2
Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan im Maßstab 1: 500 vom 29.09.1998
2. den textlichen Festsetzungen (Textteil) mit den Örtlichen Bauvorschriften vom 08.05.1998 / 10.09.1998 / 29.09.1998
3. den Längenschnitten A – D vom 09.07.1999
4. den Geländequerschnitten A – B vom 29.09.1998

(2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung mit Anlagen vom 08.05.1998 / 10.09.1998 / 29.09.1998.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 74 der LBO handelt, wer auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB und den von § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 12. Oktober 1999

Gemeinde Loßburg • Landkreis Freudenstadt •

H a u s e r
Stellv. Bürgermeister

---

6 . Fertigung

Gemeinde Loßburg
Gemarkung Wittendorf
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Kalkofen II“

Textteil
(Stand: 29.09.1998)

Projektleiter:
Gerhard Stöckle, Dipl.-Ing. (FH)

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Frank Kössler
Dipl.-Ing. Hellmuth Bartholomä
Gabi Rudolph

KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH
BACHWIESENSTRASSE 25 A
70199 STUTTGART
TELEFON 07 11/64 54-0
TELEFAX 07 11/64 54-100

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

Inhaltsverzeichnis

		Blatt
1	**Rechtsgrundlagen**	
1.1	BauGB	3
1.2	BauNVO	3
1.3	LBO	3
1.4	PlanzVO	3
2	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Bauweise	5
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.5	Stellung baulicher Anlagen	6
2.6	Verkehrsflächen	6
2.7	Anschluß von Flächen an Verkehrsflächen	6
2.8	Versorgungsflächen	7
2.9	Grünflächen	7
2.10	Leitungsrechte	7
2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
2.12	Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	8
2.13	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	8
3	**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**	
3.1	Äußere Gestaltung	9
3.2	Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung	9
3.3	Werbeanlagen	9
3.4	Gestaltung der Stellplätze	10
3.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	10
3.6	Einfriedungen	10
3.7	Außenantennen	10
3.8	Niederspannungsfreileitungen	11
3.9	Ordnungswidrigkeiten	11

Fortsetzung Blatt 2 bis 17

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

Inhaltsverzeichnis

4 Kennzeichnung von Flächen

4.1 Kennzeichnung von Flächen 12

5 Nachrichtliche Übernahme

5.1 Pflichten des Eigentümers 13
5.2 Waldabstand 13

6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

6.1 Geltungsbereich 14

7 Begründung

7.1 Begründung 15

8 Bearbeitungshinweise

8.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster 16
8.2 Geländehöhen 16
8.3 Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung 16
8.4 Straßenplanung 16
8.5 Bebauungsplan 16

9 Aufstellungsvermerk

9.1 Bearbeitet 17
9.2 Aufgestellt 17

*

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

1 Rechtsgrundlagen (Stand 12.03.1998)

1.1 BauGB

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).

1.2 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekannmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.3 LBO

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521).

1.4 PlanzVO

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58).

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind ausgewiesen:

a) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

b) Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

c) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

2.1.2 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme und nur bis 20 m³ umbautem Raum zugelassen werden.

Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete z.B. mit Strom, Telefon und Kabelfernsehen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig und soweit derzeit bekannt als „Versorgungsfläche“ festgesetzt.

2.1.3 Einschränkungen und Ausschlüsse im Gewerbegebiet

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GEe) nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Allgemein sind nicht zulässig:

a) Speditionen

b) Betriebe, bei denen mit erheblichem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GEe) ebenfalls nicht zulässig:

a) Betriebe, die mit Brennstoffen oder anderen umweltgefährdenden Stoffen handeln (§ 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)

b) Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

c) Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.1.4 Wohnen im Gewerbegebiet

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist im GEe allgemein zulässig 1 Wohnung pro Gewerbegrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wobei die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muß.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Vollgeschoß, Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan.

2.2.2 Höchstgrenze der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Die maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens (EFHmax.) ist für jedes Baufenster einzeln im Lageplan dargestellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. mit § 9 Abs. 2 BauGB).

Die Traufhöhe (Höhe des Schnittpunkts der Dachhaut mit der Hauswand über dem tatsächlichen Erdgeschoßfußboden) ist festgesetzt auf:

- 5,0 m im GEe
- 6,2 m im MI.

Die Firsthöhe (Höhe des Firstes über dem tatsächlichen Erdgeschoßfußboden) ist im GEe auf 8,0 m festgesetzt.

2.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:

o: offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

2.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellten Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gliedern sich in:

a) Fahrbahnen (Fahrverkehr)
b) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger)
c) Geh- und Fußwege (Fußgänger)
d) Verkehrsgrünflächen sowie
e) Land- und forstwirtschaftliche Wege.

2.7 Anschluß von Flächen an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Ein Anschluß (Ein- und Ausfahrt) von Flächen an die Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Im Südosten sowie im Nordosten sind die Grundstückszufahrten verbindlich festgelegt.

Im Nordwesten (entlang „Kalkofen“) darf die max. Breite der Grundstückszufahrt 6,0 m nicht überschreiten.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

KOMMUNALENTWICKLUNG

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.8 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. An Versorgungsflächen sind festgesetzt:

a) eine Trafostation für die Stromversorgung der Energie-Versorgung-Schwaben AG.

2.9 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Es ist eine private Grünfläche (Wiese), die als Ausgleichsfläche dient, festgesetzt (Flst. 537/2 und 519).

2.10 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Je angefangene 750 m² Gewerbegrundstück sowie je angefangene 300 m² Wohnbaugrundstück ist ein Baum zu pflanzen. Je angefangene 6 PKW-Stellplätze sowie je LKW-Stellplatz ist ebenfalls ein Baum oder 4 Sträucher auf dem Gewerbegrundstück zu pflanzen. Erhaltene Bäume und Sträucher werden darauf angerechnet.

Eine Empfehlung zur Art der Pflanzen für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen ist aus der Begründung zu entnehmen.

Die Fassaden an den südwestlichen Gebäudeseiten sind auf 1/3 der Wandfläche zu begrünen. Dazu ist je angefangene 3,0 m Gebäudelänge eine Kletterpflanze zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.12 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,7 m ab Oberkante der Verkehrsflächen vorgesehen.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Äußere Gestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig, als Ausnahme kann Metall zugelassen werden.

3.2 Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Zulässig sind für Gebäude Satteldächer mit Ziegeln, Betondachsteinen oder Dachbegrünung. Als Ausnahme können Metalldächer zugelassen werden. Andere Dachformen, insbesondere Flachdächer sind (auch als Ausnahme) nicht zulässig.

Das Dachdeckungsmaterial ist für Ziegel und Betondachsteine nur in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun zulässig.

Die Dachneigung wird im GEe auf 10° bis 15° festgelegt. Als Ausnahme kann für Wohngebäude im GEe eine Dachneigung bis max. 30° zugelassen werden.

Für Wohngebäude im MI ist die Dachneigung auf 33° - 38° festgelegt.

3.3 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder grellem Licht.

Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen sind so zu gestalten und zu betreiben, daß sie nicht zur Verwechslung mit Verkehrszeichen oder zu einer Blendwirkung für den Straßenverkehr führen.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.4 Gestaltung der Stellplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

PKW-Stellplätze sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen; die Oberfläche muß wasserdurchlässig sein.

3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Geländeverlauf können nur als Ausnahme und nur bis 2,0 m zugelassen werden.

3.6 Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung dürfen nur

- beidseitig begrünte Drahtzäune
- Hecken und Sträucher aus heimischen, standortgerechten Arten (vgl. Pflanzenliste in der Begründung)

verwendet werden.

Geschlossene Einfriedungen im Sinne des § 20 Satz 2 Nachbarrechtsgesetz sind als Einfriedungen nicht zulässig.

3.7 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Außenantenne zulässig.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.8 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3.9 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

4 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

4.1 Kennzeichnung von Flächen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Keine Flächen.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Pflichten des Eigentümers
(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

5.2 Waldabstand
(§ 4 Abs. 3 LBO)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Der Waldabstand von Gebäuden und baulichen Anlagen ist mit 30 m grundsätzlich einzuhalten. Die Ausweisung eines Baufensters erfordert eine Unterschreitung, zu der die Forstverwaltung zustimmen muß. Unterschreitungen sind nur als Ausnahme und mit Zustimmung der Forstverwaltung möglich.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

7 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

7.1 Begründung

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung der KOMMUNALENTWICKLUNG.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

8 Bearbeitungshinweise

8.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 wurde vom Vermessungsbüro Fischer, Calw, hergestellt.

8.2 Geländehöhen

Im Lageplan sind Höhenlinien dargestellt, aufgenommen durch das Ingenieurbüro Wössner, Sulz.

8.3 Vorentwuf zur Entwässerung und Wasserversorgung

Für die Entwässerung und Wasserversorgung wurde je ein Vorentwurf vom Ingenieurbüro Wössner, Sulz, erarbeitet.

8.4 Straßenplanung

Den Vorentwurf zur Straßenplanung erarbeitete die KOMMUNALENTWICKLUNG; der Entwurf wurde von Ingenieurbüro Wössner, Sulz, gefertigt.

8.5 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus:

a) Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
b) Textteil
c) Längsschnitte.

Die Begründung mit Anlagen und Anhang ist dem Bebauungsplan beigefügt.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

Aufstellungsvermerk

9.1 Bearbeitet

Stuttgart, den 08.05.1998 / 10.09.1998 / 29.09.1998
St/Kö/rud

KOMMUNALENTWICKLUNG

i.A. Stöckle

9.2 Aufgestellt

Loßburg, den 20. Dez. 1999
Bürgermeisteramt

Schmid, Bürgermeister

Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Genehmigt!
Freudenstadt, den 12. März 2000

LANDRATSAMT
FREUDENSTADT

6 . Fertigung

Gemeinde Loßburg
Gemarkung Wittendorf
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Kalkofen II“

Begründung
(Stand: 29.09.1998)

Projektleiter:
Gerhard Stöckle, Dipl.-Ing. (FH)

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Frank Kössler
Dipl.-Ing. Hellmuth Bartholomä
Gabi Rudolph

KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH
BACHWIESENSTRASSE 25 A
70199 STUTTGART
TELEFON 07 11/64 54-0
TELEFAX 07 11/64 54-100

Inhaltsverzeichnis

1 Angaben zur Gemeinde Blatt

1.1 Lage im Raum 4
1.2 Verwaltungsgemeinschaft 4
1.3 Verkehrsanbindung für Loßburg 4
1.4 Gemeindefläche 4
1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner 5
1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr 5
1.7 Infrastruktur 5

2 Ziele und Zwecke

2.1 Ziele und Zwecke 6
2.2 Landschaftsbild 8
2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung 8

3 Überörtliche Planung

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 9
3.2 Regionalplan (Reg.Plan) 9

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan 10
4.2 Vorhandene Bebauungspläne 10

5 Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage 11
5.2 Größe 11
5.3 Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund 11
5.4 Altlasten 11

6 Flächenbilanz, Baugrundstücke, Nutzungsdichten

6.1 Flächenbilanz 12
6.2 Anzahl der Gewerbebaugrundstücke 12

Inhaltsverzeichnis

7 Kosten, Finanzierung

7.1 Kosten ... 13
7.2 Finanzierung ... 13

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung ... 14
8.2 Entwässerung ... 14
8.3 Gasversorgung ... 14
8.4 Fernsprechleitungen, Kabelfernsehen ... 14
8.5 Stromversorgung, Straßenbeleuchtung ... 15
8.6 Briefpostversorgung ... 15
8.7 Verkehrserschließung ... 15
8.8 Müllentsorgung ... 15
8.9 Bodenordnung ... 15
8.10 Pflanzgebot ... 15
8.11 Erschließungsbeiträge ... 16

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung ... 17
9.2 Nebenanlagen ... 17
9.3 Maß der baulichen Nutzung ... 18
9.4 Bauweise ... 19
9.5 Überbaubare Grundstücksflächen ... 19
9.6 Stellung der baulichen Anlagen ... 19
9.7 Öffentliche Verkehrsanlagen ... 20
9.8 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen ... 20
9.9 Versorgungsflächen ... 20
9.10 Grünflächen ... 20
9.11 Leitungsrechte ... 20
9.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ... 21
9.13 Flächen zur Erhaltung von Bäumen ... 21
9.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers ... 21
9.15 Landwirtschaft ... 21

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Äußere Gestaltung, Dachgestaltung ... 22
10.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen ... 22
10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze ... 22

Inhaltsverzeichnis

11 Nachrichtliche Übernahme

11.1 Pflichten der Eigentümer 23
11.2 Waldabstand 23

12 Grünordnerische Empfehlungen

12.1 Bestand 24
12.2 Pflanzenliste 24

13 Fertigungs- und Aufstellungsvermerk

13.1 Bearbeitet 26
13.2 Aufgestellt 26

Anlagen

1 Gemeinde- und Kreiskarte
2 Straßenbauamtskarte
3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lombach
4 Flächennutzungsplanentwurf der VG Loßburg / Betzweiler-Wälde 1993
5 Flurkarte
6 Luftbild

Anhang

1 Gelände- und Gebäudequerschnitt A - B der KE vom 08.05.1998
2 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung des Büros Wein vom Januar 1998
3 Schalltechnische Untersuchung der DEKRA vom 30.07.1998

Fortsetzung Blatt 4 bis 26

1 Angaben zur Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Loßburg als Luftkurort gehört zum Landkreis Freudenstadt und besteht aus den Ortsteilen Lombach, Rodt, Schömberg, Sterneck, Vierundzwanzig-Höfe und Wittendorf sowie dem Hauptort Loßburg (vgl. Anlagen 1 und 2). Der Kreis Freudenstadt bildet mit dem Enzkreis und dem Landkreis Calw die Region „Nordschwarzwald“.

Der Ortskern von Loßburg liegt ca. 7 km südlich des Stadtkerns von Freudenstadt und ca. 8 km nördlich von Alpirsbach; Loßburg ist eine Fremdenverkehrsgemeinde im nördlichen Schwarzwald mit bedeutenden Gewerbe- und Industriebetrieben.

Der Ortskern von Wittendorf liegt ca. 3 km östlich des Ortskerns von Loßburg.

1.2 Verwaltungsgemeinschaft

Zwischen den Gemeinden Loßburg und Betzweiler-Wälde besteht eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, erfüllende Gemeinde ist Loßburg (vgl. Anlagen 1 und 2).

1.3 Verkehrsanbindung für Loßburg

An Verkehrsanschlüssen sind aufzuführen:

- Bundesstraße 294 (B 294) Pforzheim - Freudenstadt - Freiburg
- Landesstraßen 406, 408 und 412 (L 406, L 408, L 412)
- Kreisstraße 4756 und 4777 (K 4756, K 4777)
- Buslinien Freudenstadt - Dornhan - Oberndorf und Freiburg - Freudenstadt - Stuttgart sowie Freudenstadt - Alpirsbach - Hausach
- Bahnlinie von Freudenstadt nach Hausach mit Haltepunkt.

1.4 Gemeindefläche

Die Gemeindefläche der Gemeinde Loßburg umfaßt ca. 6.900 ha, davon werden ca. 497 ha als bebaute Fläche (Siedlungsfläche) genutzt.

1 Angaben zur Gemeinde

1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner

Von 1981 bis 1989 stagnierte die Einwohnerzahl von Loßburg. In den Jahren 1989 und 1990 war ein Zuwachs von ca. 3-4% zu verzeichnen.

Loßburg mit den Teilorten verzeichnete

- zum 31. Dezember 1990 6.072 Einwohner
- zum 31. Dezember 1994 6.089 Einwohner
- zum 31. Dezember 1995 6.440 Einwohner
- zum 31. Dezember 1997 6.633 Einwohner.

1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr

Durch die Ausweisung und Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten in den letzten 40 Jahren hat die Gemeinde Arbeitsplätze geschaffen und wichtige Betriebe angesiedelt. Parallel dazu wurde der Fremdenverkehr gefördert und zu der heutigen Bedeutung geführt.

Loßburg ist als „Staatlich anerkannter Luftkurort“ eine Fremdenverkehrsgemeinde mit erheblichem Gewerbe- und Industriebestand. Den Gästen stehen mehrere Hotels und Pensionen, private Fremdenzimmer und „Ferien auf dem Bauernhof“ zur Auswahl.

1.7 Infrastruktur

An Infrastruktureinrichtungen sind im Hauptort z.B. vorhanden:

- Grundschule
- Hauptschule
- Realschule
- Hallenbad mit Sauna, Freibad, Sportplatz, Tennisanlagen
- Jugendmusikschule, Kreisvolkshochschule
- Turn- und Festhalle
- Kindergärten
- eine evangelische, katholische und neuapostolische Kirche
- Friedhöfe
- Kurgarten, Haus des Gastes („KinzigHaus“), Bürgerhaus
- Seniorenzentrum mit betreuten Altenwohnungen (bezugsfertig Ende 1998)
- Räume für offene Jugendarbeit mit Freizeiteinrichtungen.

Die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur Deckung des Tagesbedarfs sind im Hauptort vorhanden.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Ziele und Zwecke

Bedarf

Um Zielsetzungen des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes sowie der örtlichen Nachfrage nach Gewerbeflächen zu erfüllen, steht die Gemeinde Loßburg vor der Aufgabe, weitere Gewerbeflächen auszuweisen.

Das Gewerbegebiet „Kalkofen II“ ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes (2. Fortschreibung 1993) als gewerbliche Baufläche aufgenommen. Es schließt nördlich an den Ortsrand an (vgl. Anlage 3-5) und bildet den künftigen Abschluß in Richtung Nordosten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat deshalb am 17.06.1997 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Eine Baulandumlegung ist aufgrund der bestehenden Grundstücksaufteilung nicht erforderlich.

Die Lage des Gebietes wäre hervorragend, um eine aufgelockerte Wohnbebauung zu realisieren. Da jedoch in Wittendorf keine anderen Flächen für Gewerbebebauung zur Verfügung stehen, wurde dieses Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zur Bedarfsdeckung ausgewiesen.

Gewerbe und Wohnen

Die Gemeinde Loßburg strebt ein Gewerbegebiet an, das möglichst geringe geruchliche oder akustische Emissionen erzeugt. Deshalb sind einige der sonst in Gewerbegebieten üblichen Betriebe ausgeschlossen. Grundsätzlich sollen nur Betriebe entstehen, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.

Hierzu wurde von der DEKRA Umwelt GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das dieser Begründung als Anhang 3 beiliegt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, daß die Forderung nach nicht wesentlicher Störung des angrenzenden Wohnens nur dann erfüllt werden kann, wenn keine Betriebe angesiedelt werden, die einen erhöhten Betriebsverkehr aufweisen (Anlieferung, Abholung, Kundenbesuche). Dazu zählen Betriebe wie Speditionen, Kurierdienste, Einkaufszentren oder Auslieferungslager.

Das Gutachten schlägt außerdem vor, den innerbetrieblichen Verkehr möglichst in den nördlichen Bereich der Grundstücke gelegt wird, damit die Betriebsgebäude als Schallschutz zum Wohnen fungieren.

Aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet werden darüber hinaus Tankstellen, Betriebe des Brennstoffhandels und Betriebe, die mit umweltgefährdenden Stoffen handeln, ausgeschlossen.

Die exponierte Lage macht es erforderlich, die Größe und die Höhe der Gebäude zu beschränken.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Natur und Landschaft

Aufgrund der exponierten Lage des Gewerbegebiets sowie der Nähe zum wasserschutzgebiet sind weitere Gesichtspunkte zu berücksichtigen, insbesondere

a) eine sparsame Ausweisung von Verkehrsflächen (geringer Flächenverbrauch, Reduzierung der versiegelter Flächen, Reduzierung der Kosten für die Erschließung)

b) eine funktionierende Verkehrserschließung mit guter Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz

c) einer Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude auf ein landschaftlich verträgliches Maß (Landschaftsbild)

d) eine optische Einbindung des Gebiets in die Landschaft

e) eine Begrünung und Bepflanzung bzw. Erhaltung der bestehenden Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Reduzierung der Eingriffe in die Natur sowie Ausgleich), insbesondere durch

- Ausweisung von Verkehrsgrün und privaten Grünflächen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze (z.B. durch Beton- oder Natursteinpflaster)
- Anpflanzung standortheimischer Gehölze (vgl. Nr. 12.2)
- Festsetzung eines standortheimischen Baumes je angefangene 750 m² Gewerbegrundstück, je angefangene 300 m² Wohnbaugrundstück, je angefangene 6 Pkw-Stellplätze und je Lkw-Stellplatz.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Loßburg 1995 und in den Vorjahren durch mehrere „Obstbaumaktionen“ die Streuobstwiesen erhalten, verbessert und vergrößert. Außerdem wurden 1995 Bachrand- und Wegrandbepflanzungen durchgeführt. Diese Aktionen sollen weitergeführt werden.

Auf den zukünftigen Baugrundstücken wird sich die Anzahl von Bäumen und Sträuchern gegenüber dem jetzigen Bestand der landwirtschaftlich genutzten Flächen sogar erhöhen.

Damit diese Ziele in einem angemessenen Rahmen erreicht werden können, bedarf es Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und für den bauordnungsrechtlichen Teil nach der Landesbauordnung (LBO). Die Festsetzungen für diesen Bebauungsplan richten sich nach der Erforderlichkeit der konkreten planerischen Aufgabe.

Bei der Auswahl der Festsetzungen hat man sich insbesondere an den privaten und öffentlichen Belangen, den beabsichtigten planerischen Nutzungen und den topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten des Plangebietes orientiert.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.2 Landschaftsbild

Die exponierte Lage des Gewerbegebiets (starke Fernwirkung) erfordert besondere Maßnahmen zur optischen Einbindung in das Landschaftsbild, insbesondere

a) Festsetzung von Verkehrsgrün- und privaten Grünflächen entlang der Straßen und Wege

b) Beschränkung der max. Breite von Grundstückszufahrten

c) Festsetzung von Bäumen und Sträuchern zum Anpflanzen entlang der Gewerbeflächen

d) Höhenbeschränkung der Gebäude

e) Einschränkungen bei Fassadenverkleidungen und bei Dachdeckungsmaterialien

f) Fassadenbegrünung.

2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (siehe Anhang 2 zur Begründung) erstellt.

Im Bebauungsplan sind umfangreiche Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs und zum Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe vorgesehen. Deshalb geht die Gemeinde davon aus, daß die Bilanz der Eingriffsreduzierung und der Ausgleichsmaßnahmen die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt; ein vollständiger Ausgleich ist jedoch nicht möglich.

3 Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Nach dem LEP vom 12.12.1983 (Fassung 1983, GBl. S. 37) gehört bzw. liegt die Gesamtgemeinde Loßburg:

- in der Entwicklungsachse Gaggenau/Gernsbach - Freudenstadt - Alpirsbach - Wolfach - Hausach - Haslach (LEP 3.6.2)
- zum ländlichem Raum (LEP Anhang zu Plansatz 1.10.1)
- im Erholungsraum „Schwarzwald“ (LEP 3.6.4)
- zum Mittelbereich Freudenstadt (LEP Anhang zu Plansatz 1.5.21).

3.2 Regionalplan (Reg.Plan)

Nach dem Reg.Plan 2000 Nordschwarzwald, genehmigt am 08.10.1990 und seit 08.01.1991 verbindlich, gilt:

- Loßburg ist Kleinzentrum im ländlichen Raum im Mittelbereich Freudenstadt (Reg.Plan 2.1.6.7)
- bei der räumlichen Ausformung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes ist Loßburg Siedlungsbereich (Reg.Plan 2.3.1)
- als Naherholungsraum bzw. Naherholungsschwerpunkt ist das Glatt-Dorngäu mit Teilen der Gemeinde Loßburg (Hauptort) verstärkt zu entwickeln (Reg.Plan 3.2.4.3)
- aus Gründen der besseren Auslastung vorhandener Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur, sind Teile der Gemeinde Loßburg, insbesondere des Ortsteils Wittendorf, als schutzbedürftige Bereiche zu Zwecken der Erholung weiter zu entwickeln (Reg.Plan 3.2.4.3).
- Loßburg ist Teil des regionalen Grünzuges Freudenstadt-Alpirsbach (Strukturkarte).

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan

In dem am 29.12.1972 genehmigten Flächennutzungsplan Wittendorf ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (vgl. Anlage 3).

Derzeit wird der Flächennutzungsplan für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft überarbeitet; das Plangebiet ist als gewerbliche Baufläche (G) in der 2. Fortschreibung 1993 aufgenommen (Anlage 4).

4.2 Vorhandene Bebauungspläne

An den Bebauungsplan „Kalkofen II“ grenzen an :

a) im Westen der Bebauungsplan „Steingen II“

b) im Südwesten der Bebauungsplan „Kalkofen“.

Die Bebauungspläne „Kalkofen“ und „Steingen II“ bleiben durch den Bebauungsplan „Kalkofen II“ unverändert.

5 Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage

Das Plangebiet wird begrenzt:

a) im Nordwesten, Nordosten und Südosten durch landwirtschaftliche Flächen

b) im Südwesten durch den Bebauungsplanes „Kalkofen“

c) im Westen durch den Bebauungsplan „Steingen II“.

5.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 3,3 ha (vgl. Nr. 6.1).

5.3 Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund

Vom höchsten Punkt (Kreuzung der beiden landwirtschaftlichen Wege unterhalb des Wasserbehälters) fällt das Gelände nach Südwesten ab. Die Höhe des Plangebiets liegt zwischen ca. 657 m ü. NN. und ca. 646 m ü. NN.

Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 8,0%, im steileren Teil werden Geländeneigungen bis 20% erreicht, im flacheren Teil nur etwa 2,5%.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nach der geologischen Spezialkarte von Württemberg (III. Auflage, Stand 1930) gehört das Plangebiet zum Bereich des mittleren Muschelkalks. Weitergehende Baugrunduntersuchungen erstellte die Gemeinde nicht, da es keine Hinweise auf einen problematischen Baugrund gab.

5.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, eine weitergehende Untersuchung erscheint nicht notwendig, da es keine Anhaltspunkte auf Altlasten und kontaminierte Böden gibt.

6 Flächenbilanz, Baugrundstücke, Nutzungsdichten

6.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt :

a)	Bruttobauland	=	ca.	273 a	=	ca.	83,7%
b)	private Grünflächen	=	ca.	53 a	=	ca.	16,3%
	Fläche des Geltungsbereiches	=	ca.	326 a	=	ca.	100,0%

Das Bruttobauland unterteilt sich in:

–	öffentliche Verkehrsflächen	=	ca.	65 a	=	ca.	23,8%
	davon Verkehrsgrünflächen	=	ca.	22 a	=	ca.	8,1%
–	geplante Gewerbefläche (GE)	=	ca.	193 a	=	ca.	70,7%
–	geplantes Mischgebiet (MI)	=	ca.	12 a	=	ca.	4,4%
–	geplantes Dorfgebiet (MD)	=	ca.	3 a	=	ca.	1,1%
	Fläche des Bruttobaulandes	=	ca.	273 a	=	ca.	100,0%

6.2 Anzahl der Gewerbebaugrundstücke

Im Bebauungsplan sind 9 neue Baugrundstücke in offener Bauweise ausgewiesen.

7 Kosten, Finanzierung

7.1 Kosten

An Kosten für Ver- und Entsorgung sowie Erschließung, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen werden, wurden überschlägig ermittelt (Kostenschätzung Ingenieurbüro Wössner):

-	Wasserversorgung	ca.	232.000,00 DM
-	Entwässerung	ca.	387.000,00 DM
-	Straßenbau einschließlich Straßenbeleuchtung	ca.	553.000,00 DM
-	Verkehrsgrünflächen	ca.	28.000,00 DM
	Gesamtkosten (innere Erschließung)	ca.	1.200.000,00 DM

Durch die Erweiterung des Wasserversorgungs- und des Entwässerungsnetzes werden weitere Maßnahmen außerhalb des Gebietes notwendig.

Bei der Verwendung der Kostenangaben ist zu berücksichtigen, daß die Baukosten unter anderem durch die Konjunktur und im Wettbewerb durch in der Regel öffentliche Ausschreibung entstehen und sich deshalb erheblich ändern können.

Kosten für Telefon- , Strom- und Gasanschlüsse sind von den privaten Bauherren voll zu tragen und belasten die Gemeinde nicht.

7.2 Finanzierung

Der Anteil der Gemeinde an den Anschlußkosten nach dem Kommunalabgabengesetz und an den Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch kann aus dem Haushalt in Verbindung mit Gebühren und Beiträgen finanziert werden.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser, bezogen auf Menge und Druck, ist gesichert. Die Wasserversorgung betreibt die Gemeinde als Eigenbetrieb.

Das Gebiet „Kalkofen II“ wird an das bestehende Wasserleitungsnetz im Kalkofen angeschlossen.

Feuerwehrtechnische Anforderungen werden bei der Entwurfsbearbeitung der Wasserversorgung mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes ist durch den Anschluß an die bestehende mechanisch-biologische Kläranlage Wittendorf (Eigenbetrieb der Gemeinde) gewährleistet. Die Kapazität der Kläranlage ist auf die zusätzliche Belastung ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde vom Regionalverband ein Trennsystem für Abwasser und Oberflächenwasser vorgeschlagen. Grundsätzlich ist ein Trennsystem wünschenswert, jedoch müssen dafür auch außerhalb des Plangebietes die Rahmenbedingungen erfüllt sein. Da bisher in Wittendorf nur die Mischwasserkanalisation hergestellt worden ist, würden der Gemeinde bei der Realisierung eines Trennsystems infolge dessen hohe Kosten für die äußere Erschließung entstehen.

Deshalb hat die Gemeinde Loßburg entschieden, auch für das geplante Gewerbegebiet die Entwässerung im Mischsystem vorzunehmen.

8.3 Gasversorgung

Für die Baugrundstücke ist der Anschluß an das Gasversorgungsnetz in Loßburg ist vorgesehen; für die Gasversorgung zuständig sind die Gasbetriebe Emmendingen.

8.4 Fernsprechleitungen, Kabelfernsehen

Durch die Deutsche Telekom AG wird die Verkabelung der Fernsprechleitungen vorgenommen; ein Kabelanschluß für Hörfunk und Fernsehen ist nicht vorgesehen.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.5 Stromversorgung, Straßenbeleuchtung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Stromversorgung und Straßenbeleuchtung des Gebietes wird durch die Energie-Versorgung-Schwaben AG (EVS) zur Verfügung gestellt. Im Plangebiet wird eine Trafostation benötigt, deren Fläche im Lageplan ausgewiesen und mit der EVS abgestimmt ist.

8.6 Briefpostversorgung

Die Deutsche Post AG benötigt innerhalb des Gemeindegebiets Postablagekästen zur Zwischenlagerung der zuzustellenden Briefpost.

8.7 Verkehrserschließung

Die Verkehrsflächen sind erstmalig herzustellen; der Entwurf zu den Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan mit Lage- und Höhenangaben aufgenommen.

8.8 Müllentsorgung

Zuständig für die Haus- und Gewerbemüllentsorgung ist der Landkreis Freudenstadt.

8.9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach BauGB ist nicht erforderlich, da die Grundstücke bereits bebaubar geformt sind.

Notwendige Grenzkorrekturen werden zwischen den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern privatrechtlich geregelt. Fehlende öffentliche Grundstücksflächen will die Gemeinde Loßburg von den jeweiligen Grundstückseigentümern kaufen.

8.10 Pflanzgebot

Im Bebauungsplan sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher dargestellt; sofern es der Gemeinde als notwendig erscheint, besteht die Möglichkeit, Pflanzengebote i. S. von § 178 BauGB durch Bescheid zu erlassen.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.11 Erschließungsbeiträge

Die Gemeinde geht davon aus, daß das gesamte Plangebiet als ein Abrechnungsgebiet behandelt wird.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (2. Fortschreibung von 1993) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) aufgenommen. Aufgrund der Rahmenbedingungen (Landschaftsbild, optische Einbindung, angrenzende Wohnbebauung, angrenzende Landwirtschaft) kann im Bebauungsplan nur ein eingeschränktes GE ausgewiesen werden.

Das schalltechnische Gutachten der DEKRA Umwelt GmbH stellt fest, daß bei Betrieben, wie z.B. Speditionen oder Einkaufszentren, die Lärmemission für das angrenzende WA überschritten werden. Aus diesem Grund werden Speditionen, Vergnügungsstätten und Betriebe, bei denen mit erheblichem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet sind Tankstellen, Betriebe des Brennstoffhandels sowie Betriebe, die mit umweltgefährtenden Stoffen handeln, nicht zulässig.

Eine Wohnung pro Gewerbegrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist allgemein zulässig.

Mit der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ist vorgesehen, ein Gewerbegebiet zu ermöglichen, dessen Betriebe das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.

In Absprache mit dem Eigentümer des Flst. 519 und unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes „Kalkofen“ wurde eine Baufläche zur Wohnbebauung (MI) ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über den öffentlichen bzw. privaten Weg, der im Bebauungpslan „Kalkofen“ ausgewiesen ist.

9.2 Nebenanlagen

Im allgemeinen besteht kein Anlass, Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären. Die Errichtung von Gebäuden (als Nebenanlage) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) ist städtebaulich nicht gewünscht und deshalb nur als Ausnahme bis max. 20 m³ umbauten Raum zulässig. Dadurch soll erreicht werden, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen erhalten bleiben und bei der Standortwahl eines Gebäudes als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Gemeinde ein Mitwirkungsrecht erhält.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind ebenfalls als Ausnahme zulässig.

Standorte für Verteiler- und Verstärkerkästen wurden bisher nicht festgelegt. Die Standorte sollen sich nach Möglichkeit in den öffentlichen Verkehrsgrünflächen befinden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie GRZ, Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhen, sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, daß diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche erhöht werden kann.

Im gesamten Gewerbegebiet wurde eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Mit der Überschreitung um 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt dies eine überbaubare Fläche von 0,75. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde von der IHK Nordschwarzwald eine GRZ von 0,8 angeregt. Durch die exponierte Lage des Gebietes sowie aus ökologischen Gründen wird angestrebt, daß große, möglichst begrünte Freiflächen zwischen den Gebäuden entstehen. Mit der Festlegung einer GRZ von 0,5 müssen somit mindestens 25% der Fläche begrünt werden.

Für das Mischgebiet wurde eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese GRZ entspricht damit den in Wittendorf für Wohnbebauung im Ortsbereich üblichen Größenordnung.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß. Die maximal möglichen Traufhöhen sind im Geländequerschnitt schematisch dargestellt.

Die Traufhöhe überläßt dem Bauherren die Wahl zwischen einem sogenannten Kniestock und der Höhe des Erdgeschoßfußbodens und soll nur den städtebaulich notwendigen äußeren Rahmen beschränken.

Die Zahl der Vollgeschosse mit II entspricht den in Loßburg typischen Gebäudehöhen und den Vorstellungen der Bauherren. Auf diese Weise ist ein vertretbares und angemessenes Maß der Höhenentwicklung in der Schwarzwaldlandschaft gewährleistet. Der Dachraum kann grundsätzlich für Aufenthaltsräume genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für einzelne Gruppen (Nutzungsschablone) festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse mit der Traufhöhe begrenzen die Höhenentwicklung der Gebäude. Die GRZ ist eine Relativzahl und bezieht sich auf die Fläche des Baugrundstükkes. Obwohl die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke (Flurstücke) im Bebauungsplan nicht eingetragen werden und die Flurstücke unterschiedliche Größen haben, gilt die GRZ für eine Gruppe. Die mögliche bauliche Nutzung ergibt sich durch das Zusammenwirken von der zulässigen GRZ mit der überbaubaren Grundstücksfläche. Beide Festsetzungen bilden gleichzeitig Obergrenzen und beschränken sich gegenseitig. Ein Anspruch auf die volle Ausnutzung der GRZ, Zahl der Vollgeschosse oder überbaubare Grundstücksfläche besteht nicht.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das einzelne Baugrundstück im Bebauungsplan ist nicht zweckmäßig, da sonst die Klarheit, Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Bebauungsplanes darunter leiden würde.

Das Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan ist deshalb für die Berechnung von Anliegerbeiträgen innerhalb der spezifischen Funktion und Aufgabe des Bebauungsplanes mit Vorsicht anzuwenden. Es kann nicht Aufgabe des Bebauungsplanes sein, eine gerechte, auf das Beitragsrecht ausgerichtete einfache und doch auf den Einzelfall zutreffende Berechnungsgrundlage zu bilden.

9.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise und dadurch des seitlichen Abstandes der Gebäude von den Grundstücksgrenzen dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

Für alle Baufenster wurde die offene Bauweise gewählt; hier können Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen bis maximal 50 m Gebäudelänge errichtet werden.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB erhalten soll, ist eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) abgestimmt. Die Abstandsflächen sind nach der Landesbauordnung einzuhalten, soweit durch Baugrenzen nicht größere Abstände gefordert werden. In der Regel sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 5,0 m zur geplanten Grundstücksgrenze konstruiert, um in der Abstandsfläche Garagen zu ermöglichen .

9.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan soll eine städtebaulich-planerische Gestaltung sichern und zugleich die Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden gewährleisten.

Die Definition der Stellung der baulichen Anlagen gibt die Hauptfirstrichtung an, wobei andere untergeordnete Firstrichtungen zulässig sind, z.B. Winkelanbauten.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Kalkofen, Am Laiberg und die Neunecker Straße zur Ortsmitte und damit zur nach Loßburg und ins Glatttal führenden K 4756.

Der Kalkofen wird mit einer baulichen Trennung von Fahrbahn und Gehweg vorgesehen, die zuführenden Anliegerstraßen nur als Mischfläche mit gemeinsamer Nutzung von Fußgängern und Fahrzeugen.

Es ist geplant für das gesamte Gebiet „Kalkofen II“ eine Zone mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km zu schaffen.

Durch den Ausbau des Weges (Flst. 732) wird die Erschließung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht behindert.

9.8 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen

Der Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche als Ein- und Ausfahrtsverbot soll verhindern, daß zu viele Ein- und Ausfahrten je Baugrundstück entstehen (Landschaftsbild).

9.9 Versorgungsflächen

Mit der EVS ist eine Umspannstation abgestimmt und im Lageplan dargestellt.

9.10 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes ist eine private Grünfläche ausgewiesen. Sie dient einerseits als Grünzäsur zwischen den künftigen Gewerbebetrieben und dem Ortskern und andererseits als Ausgleichsfläche.

9.11 Leitungsrechte

Ebenfalls im Lageplan eingetragen sind Leitungsrechte (LR 1), zur Führung von Abwasserkanälen. Aufgrund der durchschnittlichen Neigung des Gebietes von ca. 8% können einzelne Kanäle nur über private Flächen geführt werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Baugrundstücken sollen je angefangene 750 m² Gewerbegrundstück, je 300 m² Wohnbaugrundstück sowie je LKW- und je 6 Pkw-Stellplätze ein Baum oder 4 Sträucher gepflanzt werden. Die Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht festgelegt, um die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken.

9.13 Flächen zur Erhaltung von Bäumen

Im Lageplan sind im Kreuzungsbereich der beiden landwirtschaftlichen Wege zwei markante Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt, die aus Gründen des Landschaftsbildes zu erhalten sind.

9.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen, deren Betonrückenstützen sich auf den privaten Grundstücken befinden.

9.15 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bis auf die Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, werden aus den landwirtschaftlichen Flächen gewerblich genutzte Flächen. Bedenken gegenüber der Umwandlung wurden vom ALLB Horb im Interesse der Eigenentwicklung des Ortes zurückgestellt.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Äußere Gestaltung, Dachgestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten, wurden geneigte Dächer als Satteldächer bauordnungsrechtlich festgesetzt. Die Dachneigung im GEe ist von 10° bis 15° zulässig. Bei Wohngebäuden im GEe kann als Ausnahme die Dachneigung maximal 30° betragen. Wohngebäude im MI dürfen Dachneigungen zwischen 33° und 38° haben. Im übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit; sie dürfen in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe jedoch „nicht verunstaltend“ wirken.

Fassadenverkleidungen sind in Putz, Holz oder Stein zulässig. Als Ausnahme kann Metall, z.B. für Giebelteile oder Gauben zugelassen werden.

Aus städtebaulichen Gründen sollen in der Regel Satteldächer errichtet werden, da sie den in Wittendorf üblichen Dachformen entsprechen. Zur Dachdeckung können Ziegel, Betondachsteine, Dachbegrünung oder als Ausnahme Metalldächer zugelassen werden. Die Metalldächer müssen sich jedoch in das Landschaftsbild einfügen. Reflektierende Dächer sind aufgrund der exponierten Lage nicht zugelassen.

10.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen in der Fremdenverkehrsgemeinde Loßburg nicht zulässig. Niederspannungsleitungen können unterirdisch verlegt werden. Der Anschluß an das Kabelfernsehen ist derzeit nicht möglich, da im gesamten Ortsteil Wittendorf noch kein Kabelfernsehen besteht. Deshalb ist eine Außenantenne pro Gebäude zugelassen.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze

Flächen, die nicht überbaut oder als Stellplätze befestigt werden, sind aus landschaftlichen und ökologischen Interessen zu bepflanzen. Der Begründung ist eine Pflanzenliste beigefügt (vgl. Nr. 12.2). Die Überbauung und Versiegelung bisher offener landwirtschaftlicher Flächen hat Auswirkungen auf die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt, das Kleinklima sowie die Tier- und Pflanzenwelt. Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflußt; mit aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

11 Nachrichtliche Übernahme

11.1 Pflichten der Eigentümer

Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung, insbesondere Masten und Leitungen sowie sonstige Hinweisschilder müssen die Eigentümer auf privaten und öffentlichen Grundstücken dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

11.2 Waldabstand

Nach LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein. Ausnahmen können zugelassen werden.

Bei der Festlegung des nordwestlichen Baufensters auf Flurstück 723 wurde der in der LBO vorgeschriebene Waldabstand unterschritten (21,71 m). Dabei wurden berücksichtigt:

- der Wunsch des Eigentümers der Knopffabrik, das Baufenster bis auf die Höhe des bereits bestehenden Fabrikgebäudes zu erweitern
- der Zustand des Wäldchens, dessen Waldtraufe eventuell zurückzuverlegen wäre
- die zwischen Wäldchen und Baufenster verlaufende Straße („Kalkofen“) mit einseitigem Gehweg.

Diese Punkte sprechen für die Ausweisung der Baugrenze in der Verlängerung des Fabrikgebäudes, auch wenn dadurch der Waldabstand unterschritten wird.

Grundsätzlich müssen Unterschreitungen des Waldabstandes von der Forstverwaltung als Ausnahme genehmigt werden.

12 Grünordnerische Empfehlungen

12.1 Bestand

Die unbebauten Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen (Weideland) genutzt.

12.2 Pflanzenliste

Fassadenbegrünung (Wohn- und Nebengebäude)

Efeu	(Hedera helix)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelieber	(Lonicra caprifolium)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

Hecken (innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen)

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Cartaegus)
Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Obstbäume (auf den landwirtschaftlichen Flächen, entlang der Feldwege und innerhalb der Grünflächen)

Apfel- und Pflaumensorten	(regional bewährte, pflegeextensive Hochstammarten)

12 Grünordnerische Empfehlungen

Gehölze

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Traubeneiche	(Quercus petrea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Buche	(Fagus sylvatica)
gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba, bis 20 m)
Feldahorn	(Acer campestre, bis 20 m)
Hasel	(Corylus avellana, bis 10 m)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea, bis 5 m)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crateagus monogyna, bis 5 m)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus, bis 5 m)
Kornelkirsche	(Cornus mas, bis 5 m)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum, bis 5 m)

Straßenbäume

Ahorn	(Acer platanoides; ´Columnare´)
Birke	(Betula pendula; ´Fastigiata´)
Hainbuche	(Carpinus betulus; ´Fastigiata´)
Buche	(Fagus silvatica; ´Fastigiata´)
Esche	(Fracinus excelsior; ´Globosum´)
Eberesche	(Sorbus aucuparia; ´Fastigiata´)

Bei ausreichend großen Standräumen sollte die Normalwuchsform der Säulenform vorgezogen werden.

13 Fertigungs- und Aufstellungsvermerk

13.1 Bearbeitet

Stuttgart, den 08.05.1998 / 10.09.1998 / 29.09.1998
St/Kö/rud

KOMMUNALENTWICKLUNG

i.A. Stöckle

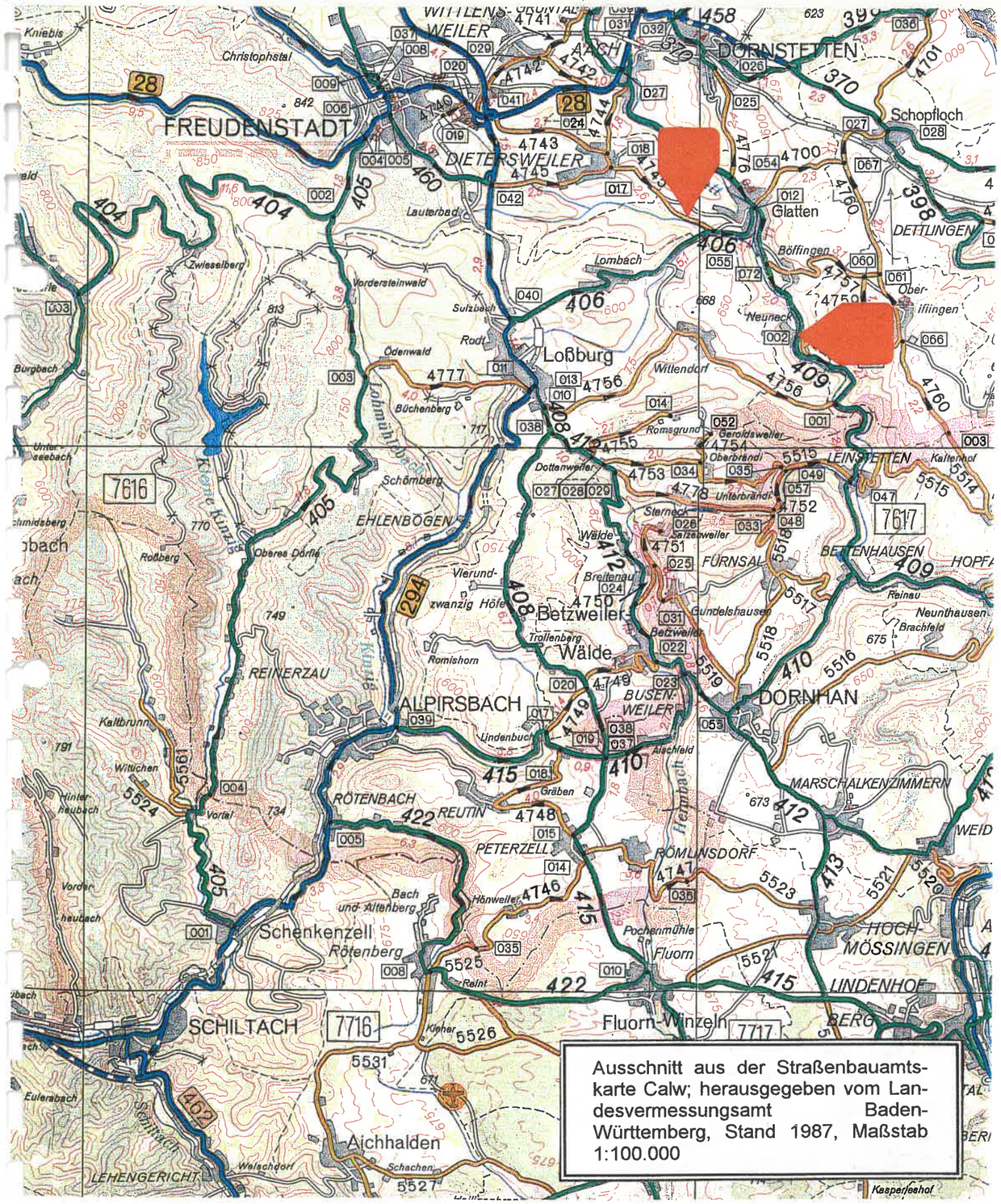
13.2 Aufgestellt

Loßburg, den 20. Dez. 1999
Bürgermeisteramt

Schmid, Bürgermeister

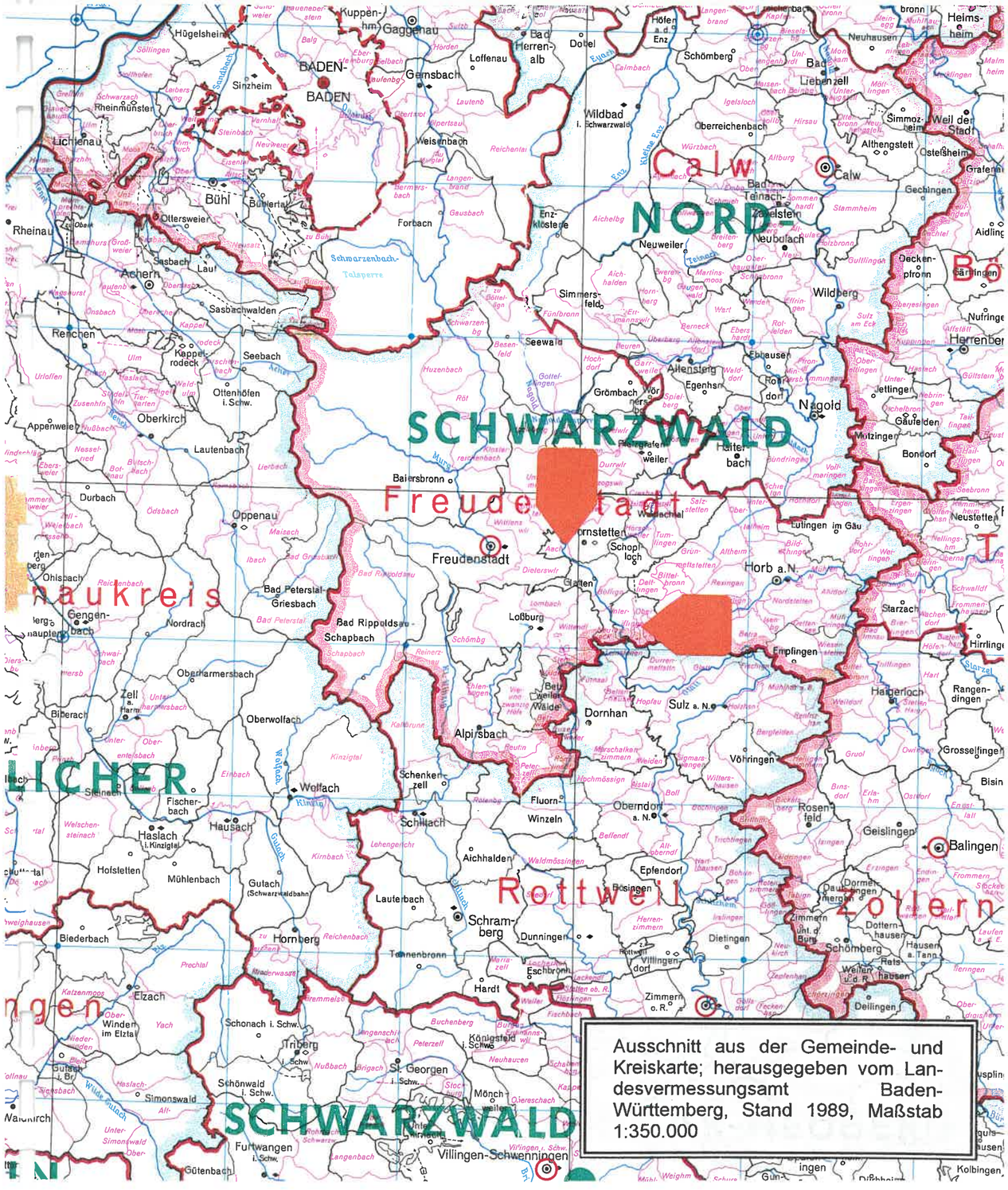
Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Straßenbauamtskarte



Ausschnitt aus der Straßenbauamtskarte Calw; herausgegeben vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Stand 1987, Maßstab 1:100.000

Gemeinde- und Kreiskarte



Ausschnitt aus der Gemeinde- und Kreiskarte; herausgegeben vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Stand 1989, Maßstab 1:350.000

Bebauungsplan „Kalkofen II“
in Loßburg-Wittendorf, Landkreis Freudenstadt

Begründung

Flächennutzungsplan 1972

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
WITTENDORF

Ausschnitt im Maßstab 1 : 5 000
genehmigt am 29. 12. 1972

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Wittendorf, Maßstab 1:5.000, wirksam seit 29.12.1972

Anlage 4

Bebauungsplan „Kalkofen II“
in Loßburg-Wittendorf, Landkreis Freudenstadt

Begründung

Flächennutzungsplanentwurf 1993 (2. Fortschreibung)

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
LOSSBURG / BETZWEILER-WÄLDE

VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
2. Änderung

Gemeinde Loßburg
ORTSTEIL WITTENDORF

Bestand	Planung	
		Wohnbaufläche
	Mi	Mischgebiet
	GE	Gewerbefläche
		Gemeinbedarfsfläche
		öffentliche Grünfläche
		private Grünfläche
		landwirtschaftlich genutzte Fläche
		Natur- und Landschaftsschutzgebiet
W	W	Wasserschutzgebiet

N

0 50 100 150 200 250 m

Maßstab 1 : 5000

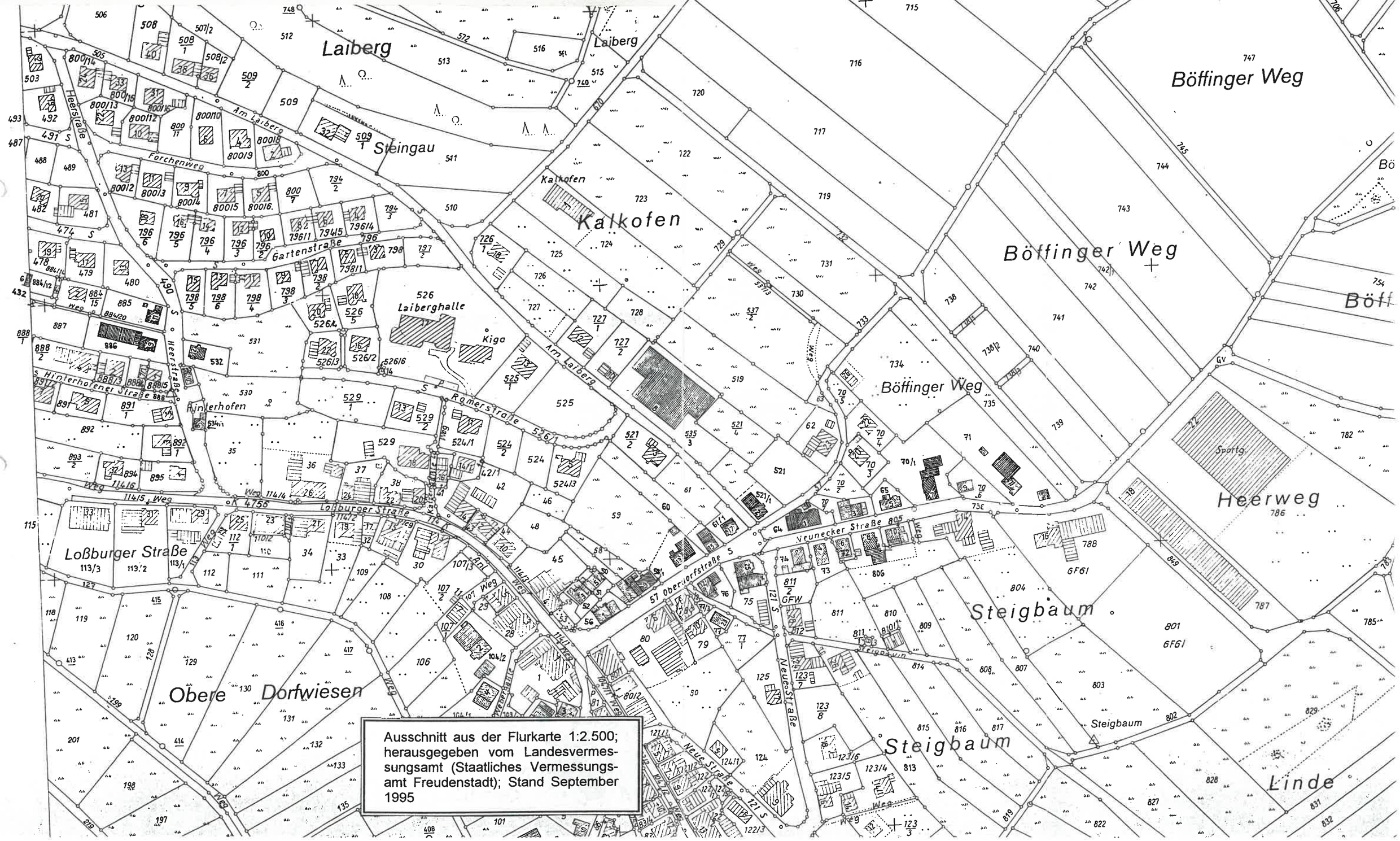
Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf der Verwaltungsgemeinschaft Loßburg / Betzweiler-Wälde (2. Fortschreibung), Maßstab 1:5.000, Stand 1993

Bebauungsplan „Kalkofen II“
in Loßburg-Wittendorf, Landkreis Freudenstadt

Begründung

Flurkarte



Ausschnitt aus der Flurkarte 1:2.500; herausgegeben vom Landesvermessungsamt (Staatliches Vermessungsamt Freudenstadt); Stand September 1995

Luftbild

Luftbild; herausgegeben vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg; im Maßstab 1:2.500; Aufnahme vom 03.05.1995