



Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan
"Kalkofen III"
im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB
Gemeinde Loßburg
Ortsteil Wittendorf
in der Fassung vom 24.03.2015
dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **24.03.2015**
zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Loßburg, den 25. MRZ. 2015
(Ort, Datum)

(Christoph Enderle), Bürgermeister





Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

SATZUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplans
"Kalkofen III"
im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB

und

SATZUNG

über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Kalkofen III"
im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB



Satzungstext Bebauungsplan:

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am **24.03.2015** den Bebauungsplan "Kalkofen III" als Satzung beschlossen.

SATZUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplans

"Kalkofen III"

im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB

Gemeinde Loßburg

Ortsteil Wittendorf

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Ingenieurteams Oberer Neckar vom 23.03.2015 maßgebend.

§ 2

Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan (gefertigt vom Ingenieurteams Oberer Neckar, Sulz a. N.) besteht aus:

- dem Bebauungsplan Planzeichnung M 1:500 (Anlage 1) vom 24.03.2015
- den Textlichen Festsetzungen des Textteils (Anlage 2) vom 24.03.2015

Beigefügt ist

- die Begründung (Anlage 3) vom 24.03.2015
- der Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan (Anlage 3a) vom 24.03.2015
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 3b) vom 24.03.2015

§ 3

Inkrafttreten

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



Satzungstext örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010, i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Loßburg am **24.03.2015** in öffentlicher Sitzung folgende Satzung:

SATZUNG

über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Kalkofen III"
im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB
Gemeinde Loßburg
Ortsteil Wittendorf

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Ingenieurteams Oberer Neckar vom 24.03.2015 maßgebend.
Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus:

- den Örtlichen Bauvorschriften des Textteils (Anlage 2) vom 24.03.2015

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach §75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



Hinweise:

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung kann bei der Gemeinde Loßburg, im Rathaus im Rathaus, Hauptstraße 50, 72290 Loßburg (Bauamt), während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann ist hierzu befugt und kann auch über seinen Inhalt Auskunft erlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs.4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs.2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs.3Satz2 BauGB sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Loßburg geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Des weiteren ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften nach § 4 Abs.4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden ist. Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Loßburg geltend zu machen.



Ausgefertigt:

Loßburg, den 25.03.2015


.....
(Christoph Enderle)
Bürgermeister

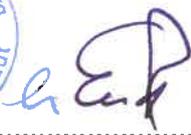


Die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurde am 04. SEP. 2015
öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Kalkofen III" ist somit seit dem 04. SEP. 2015 rechtsverbindlich.

Loßburg, den 05. SEP. 2015


.....
(Christoph Enderle)
Bürgermeister





Gemeinde Loßburg
Ortsteil Wittendorf

Bebauungsplan “Kalkofen III“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



INHALT

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	WA – Allgemeines Wohngebiet	4
1.2	MI – Mischgebiet	4
1.3	Nebenanlagen	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)	5
2.1.	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	5
2.2.	Zahl der Vollgeschosse	5
2.3.	Gebäudehöhen.....	5
2.4	Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).....	5
3.	Bauweise	6
4.	Überbaubare Grundstücksfläche	6
5.	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	6
6.	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	6
7.	Räume und Gebäude für freie Berufe	6
8.	Herstellen von Verkehrsflächen	6
9.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	7
9.1	Sichtfelder	7
9.2	Leistungsrechte	7
10.	Private Grünflächen	7
11.	öffentliche Grünflächen	7
12.	Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen	7
13.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft	8
14.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	8
II.	Hinweise	9
1.	Straßenbautechnisch erforderliche Böschungen	9
2.	Regelung der Bauzeiten	9
3.	Verwendung insektenfreundlicher Lampen	9
4.	Bodenschutz.....	9
5.	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	9
6.	Denkmalschutz.....	9
7.	Artenschutz	9
8.	Entwässerungsanlagen	9
9.	Geruchsimmissionen	9
III.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
1.1	Dachform und Dachneigung	10
1.2	Dacheindeckung.....	10
2.	Außenwandgestaltung von Gebäuden	11
3.	Gestaltung befestigter Flächen	11
4.	Einfriedungen	11
5.	Stellplatzverpflichtung.....	12
6.	Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
7.	Versorgungsleitungen.....	12
8.	Werbeanlagen	12
9.	Außenantennen.....	12
10.	Versorgungsleitungen.....	12
11.	Auffüllen und Abgraben	13
12.	Kanalhausanschluss.....	13
13.	Regenwasserrückhaltungen und Dränungen.....	13



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der aktuell gültigen Fassung.



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO) gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind

(§ 4 Abs.3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind

(§1 Abs.5 BauNVO)

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

(§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 MI - Mischgebiet

(§ 6 BauNVO) gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlage für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind:

(§1 Abs.5 BauNVO)

- Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

nicht zulässig sind

(§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets



1.3 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
weitere Festsetzungen zu Ziffer 1.1, und 1.2

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

Es gilt dabei zu beachten, dass sie auf den nach Ziffer 9. dieser Vorschriften freizuhaltenen Flächen sowie im Bereich der straßenseitigen Vorgartenfläche gänzlich ausgeschlossen sind.

nicht zulässig sind:

- Hundezwinger
- Gewächshäuser, Holzlager und Gerätehäuser insgesamt über 40 m³ umbauten Raum. Die Anzahl ist begrenzt auf nicht mehr als zwei.
- Holzschutzzäune, die nicht in Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen und/oder höher als 2 m (über Terrassenboden) sind, bzw. eine Länge von 6 m überschreiten
- oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Funkamateure und kommerzielle Betreiber.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind in der Planzeichnung eingetragen.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Als Ausnahme kann bei der Zahl der Vollgeschosse, bedingt durch die natürlichen Geländebeziehungen eine Erhöhung um 1 Geschoss nach § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden, wenn die Geschossfläche entsprechend der festgesetzten Geschossflächenzahl und die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) nicht überschritten werden.

2.3. Gebäudehöhen

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) ist wie folgt festgesetzt, sofern sie nicht in der Planzeichnung eingetragen ist (Bestandsgebäude):

- für Gebäude mit einer Dachneigung von 0° - 16° GH_{max} = 7,50 m über EFH
- für Gebäude mit einer Dachneigung von 17° - 30° GH_{max} = 8,00 m über EFH
- für Gebäude mit einer Dachneigung > 30° GH_{max} = 8,50 m über EFH

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut bzw. der höchste Punkt des Daches.

2.4 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) ist durch Eintragung im Lageplan in müNN festgesetzt.

Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Endgültig festgelegt wird die EFH im Baugenehmigungsverfahren.

Bei versetzten Geschossen ist die festgesetzte EFH auf die der erschließenden Verkehrsfläche zugewandte Ebene anzuwenden.



3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

gemäß Planeinschrieb

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ungeachtet dessen sind die Abstände nach LBO einzuhalten.

5. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Die Zahl der Wohneinheiten wird pro Gebäude auf max. **drei** festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Darüber hinaus sind im Plangebiet Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 3,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.

Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

7. Räume und Gebäude für freie Berufe

(§ 13 BauNVO)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Räume und im Mischgebiet (MI) Gebäude zulässig.

8. Herstellen von Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung von Straßenkörpern erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Für die Erschließung des Gebietes sind Verkehrsflächen gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung herzustellen.

Anschluss der angrenzenden Grundstücke:

Auf den privaten Grundstücken ist der Einbau von Stütz- und Fundamentbeton der Verkehrsflächeneinfassung einschließlich der Unterbauverbreiterung von Verkehrsflächen sowie die Straßenbeleuchtung zu dulden. Straßenbeleuchtungskabel in diesen Bereichen sind in die erforderliche Duldung eingeschlossen.

Als durchgängiger Anschluss entlang der Verkehrsflächen, ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken, außer im Bereich von Zufahrten, ein 50 cm breiter verbreiteter niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasen- / Wiesenfläche oder wasserdurchlässig befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.



9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen, die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen, wie z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

9.2 Leitungsrechte

Die hierfür ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, Einlegung, Unterhaltung und bei Bedarf zur Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

10. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Zweckbestimmung Pferdekoppel

Einfriedungen sind zulässig.

11. öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Zweckbestimmung Spielplatz

In der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahren ausgewiesen. Auf dieser Fläche sind einzelne Spielmöglichkeiten unterschiedlicher Ausgestaltung zu schaffen.

Der Spielplatz ist mit standortgerechten einheimischen Arten einzugrünen.

Auf die Benutzung ungiftiger Pflanzenarten ist zu achten. Einfriedungen sind zulässig.

12. Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

• PFF 1 privat - Vorgartenflächen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen sind in den Vorgartenflächen unzulässig.

An den gekennzeichneten Stellen ist ein einheimischer Laubbaum (Anhang Pflanzenliste 1) zu pflanzen. Der Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Die mit PFF 1 bezeichnete Vorgartenfläche darf auf einer Länge von max. 6,00 m für Zufahrten unterbrochen werden.

• PFF 2 privat - Ortsrandeingrünung

Auf der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Fläche PFF2 sind je Grundstück 2 heimischen Laubbäumen zu pflanzen. (Anhang Pflanzenliste 1 oder 3), artgerecht zu pflegen und ggf. nach zu pflanzen. Der Standort kann, innerhalb der PFF2 dargestellten Fläche, den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. In der mit PFF 2 bezeichneten Fläche zur Ortsrandeingrünung sind Garagen und Nebenanlagen zulässig

• PFF 3 öffentlich - Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Die im Plan mit PFF3 ausgewiesenen Flächen sind, außer für den Bereich des Kinderspielplatzes, als extensive Wiesenfläche anzulegen, sowie teilweise mit groß- und/oder mittelgroßen heimischen Laubbäumen (Anhang Pflanzenliste 1) zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind 3-4x jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren.

Die Baumstandorte können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.



- **PFF 4 öffentlich - Anlage von Streuobstflächen**

Die im Plan gekennzeichneten 2 Flächen sind als Streuobstflächen durch Pflanzung von 9 Obsthochstämmen und Anlage einer extensiven Wiesenfläche zu gestalten (Anhang Pflanzenliste 3), artgerecht zu pflegen und abgängige Obsthochstämmen ggf. nach zu pflanzen.

An den Bäumen ist je ein Fledermaus- oder Vogelnistkasten anzubringen.

Die Wiesenflächen sind 2x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Die Obstbäume sind mit einem „Dreibock“ zu sichern und ggf. mit einem Stammschutz zu versehen.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 10 Abs. 1 LBO)

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 Baugrund aufzubringen.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser auf diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von 1 : 2 oder flacher anzulegen.

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße und des Nachbargrundstücks anzupassen.

Notwendige Geländeangleichungen im Übergang zu den Erschließungsanlagen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.



II. Hinweise

1. Straßenbautechnisch erforderliche Böschungen

Im Bebauungsplan sind die straßenbautechnisch erforderlichen Böschungen eingetragen. Es handelt sich um flach geneigte Böschungen (Neigung 1 : 1,5). Diese Böschungen werden im Bebauungsplan als Bauland bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Kosten für die erstmalige Herstellung sind Bestandteil des Erschließungsaufwands.

2. Regelung der Bauzeiten

Um beim Bau das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach §44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nicht vom 01. März bis 30. September (Brutzeit der Vögel, Schutz Fledermäuse) zulässig. Abweichungen sind mit dem Landratsamt Freudenstadt abzustimmen.

3. Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Aus Gründen des Insektenschutzes sind bei der Neuinstallation oder dem Austausch der Außenbeleuchtung im Gebiet nur insektenfreundliche Leuchten (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

4. Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach §1 BodSchG) zu berücksichtigen (Insbesondere Vermeidung von Verdichtung, sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens).

5. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und andere zu befestigende Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss (z.B. Porenbetonpflaster, Rassegitter, Drän-Asphalt) zu versehen.

6. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes bei zufälligen Bodenfinden das Regierungspräsidium Karlsruhe, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist.

7. Artenschutz

Aufgrund der Ortsrandlage und der umliegenden Biotopstrukturen wird das Anbringen von Fledermaus- und Vogelnistkästen auch auf den privaten Grundstücken an Gebäuden und Bäumen empfohlen.

8. Entwässerungsanlagen

Es wird empfohlen, die Hausanschlüsse mit Rückstauverschlüssen zu versehen.

9. Geruchsimmissionen

Im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Nutzungen, wie Reiterhof, Legehennenbetrieb, usw temporär mit Geruchsimmissionen zu rechnen (siehe Anlage 3a).

III. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

nicht zulässig sind:

- Tonnendächer

weitere Festsetzungen:

- Satteldächer sind auch einhüftig oder versetzt zulässig, der Versatz darf max. 1,5m betragen.
- Für sonstige Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Dachform und Dachneigung freibleibend. Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und in Wandflächen und als Terrasseneinfassungen zulässig.
- Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.2 Dacheindeckung

- Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Der Einbau von Dachflächenfenstern ist zulässig. Die Fläche der Dachfenster darf jedoch max. 15% der Fläche der jeweiligen Dachseite betragen.

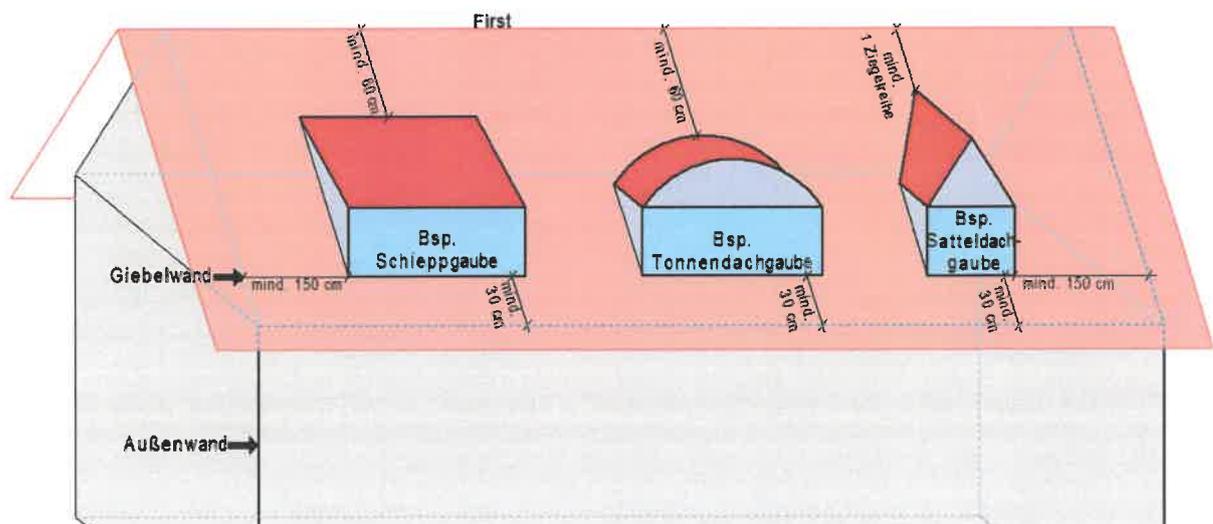
Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen unzulässig. Metalldeckungsarten, wie Aluminium- bzw. Edelstahldächer sind auch unbeschichtet zulässig.

1.3 Dachaufbauten

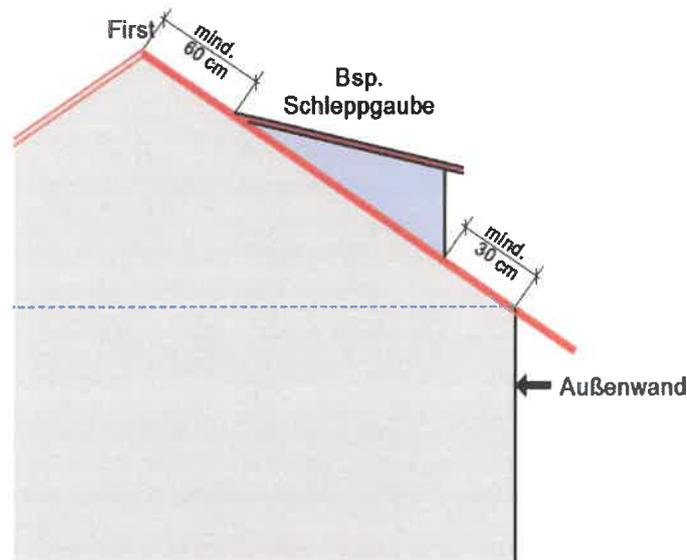
Dachaufbauten und –einschnitte sind **nur bei Sattel- und Walmdächern** mit einer Dachneigung von mehr als 32° zulässig.

Dabei gilt:

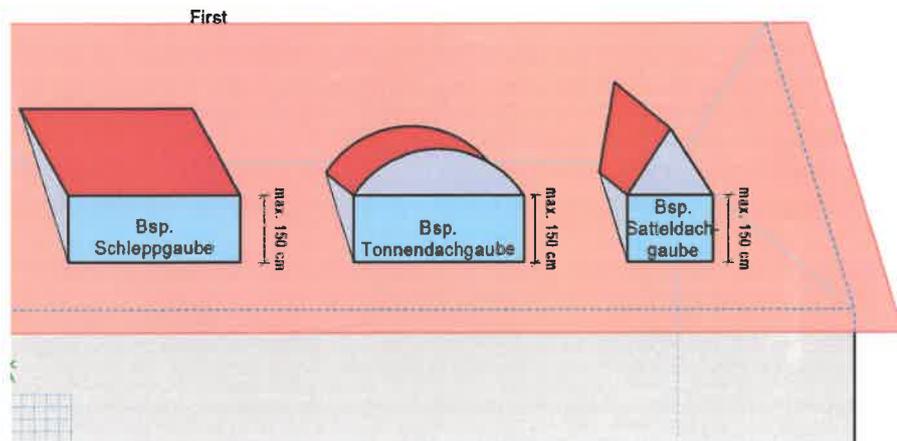
- Der Abstand der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 0,60m zum First, bei Satteldachgauben 1 Ziegelerihe, und mindestens 1,50m zur Giebelwand betragen.



- Für Dachaufbauten (Dachgauben) muss der Abstand von AK Außenwand bis VK Gaube mind. 30 cm betragen.



- Die max. Höhe über Dachfläche (Ansichtshöhe im Traufbereich) ist bei allen Gauben auf max. 1,50 m begrenzt.



2. Außenwandgestaltung von Gebäuden (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Größere Glasflächen sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Gefahrenquelle für wildlebende Vögel und Insekten werden.

3. Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf den privaten Grundstücksflächen und Privatwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Kiesbelag, Rasenpflaster, Grasweg, etc.) zu gestalten.

4. Einfriedungen

Allgemein gilt:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.



Im gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

- Entlang der Erschließungsstraßen

Einfriedungen sind bis max. 1,50 m Höhe, unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts, zulässig.

- Zwischen Nachbargrundstücken

Hier gilt das Nachbarschaftsrecht.

5. Stellplatzverpflichtung

(§74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Entsprechend den geplanten Nutzungen sind die Stellplätze wie folgt nachzuweisen (notwendige Stellplätze):

- Einfamilienhaus 2 Stellplätze
- Für jede weitere Wohneinheit 1 Stellplatz

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- Die nicht überbauten, befestigten Nutzflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Garagenzufahrten, Hauszugänge und Terrassen zu beschränken. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material wie z.B. Schotterfläche, Rasenfugenpflaster, etc. auszuführen.
- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Müllbehälterstandorte:

Standorte für Müllbehälter sind mit baulichen Anlagen (z.B. Wohngebäude, Garagen, Mauern) zu verbinden. Ihre Türen dürfen nicht in den Verkehrsraum aufschlagen.

7. Versorgungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Sämtliche Fernmelde- und Stromversorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig. Verteilerschränke sind auf privaten Grundstücken mit einem Abstand von 0,50 m von der Verkehrsfläche zu dulden.

8. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und in unbeleuchteter Art zulässig.

9. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Sende- und Empfangsanlagen für Funkamateure sowie für kommerzielle Betreiber sind nicht zulässig.

10. Versorgungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Planungsbereich nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Gebäude.



11. Auffüllen und Abgraben

- Auffüllungen müssen niveaugleich mit den Erschließungsstraßen erfolgen.
- Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,50 m sind zulässig.
Über 1,50 m können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Stützmauern:

Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.

12. Kanalhausanschluss

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

13. Regenwasserrückhaltungen und Dränungen

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser und Dränungen dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.



Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Fachbereich Bauleitplanung
M.Sc. Stadt- und Raumplanung Nadin Rückmann

Satzungsbeschluss:
Loßburg, den 24.03.2015

(Christoph Enderle)
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Loßburg, den 25.03.2015

(Christoph Enderle)
Bürgermeister





Ortsteil Wittendorf
Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan “Kalkofen III“

BEGRÜNDUNG



Inhalt

1. Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Anlass der Planaufstellung	4
3. Örtliche Gegebenheiten	5
4. Planinhalt.....	7
4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.2 Örtlichen Bauvorschriften	8
4.3 Verkehrliche Erschließung	9
4.4 Ver- und Entsorgung	9
5. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung.....	10
5.1 Regionalplan	10
5.2 Flächennutzungsplan	10
5.3 bestehende Bebauungspläne.....	11
5.4 Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung.....	13
6. Trennungsgebot § 50 BImSchG.....	14
6.1 Geruchsimmissionsprognose	14
6.1 Lärmimmissionsprognose	16
7. Rechtliche Grundlagen	17
8. Anhang 1	18



1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Wittendorf, Gemeinde Loßburg, angrenzend an die „Paul-Franz Straße“, und „Kalkofenstraße“.



Abb.: Ausschnitt - google earth pro -.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Bandierung dargestellt und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,8 ha (28.941 m²).

Folgende Flurstücke auf der Gemarkung Wittendorf werden durch den Bebauungsplan erfasst:

Flurstück Nr.	Fläche in m ²	davon im Geltungsbereich in m ²
722	6.383	6.383
723	6.063	6.063
724	1.374	1.374
724/3	2.690	2.690
724/4	535	535
729	438	438
730	2.739	2.739
731	4.213	1.790
732, best. Feldweg	3.126	915
670, Kalkofenstraße	9.759	583
537/2	1.048	1.048
725/1	799	799
725/2	649	649
725	795	795
728	932	932
519	3.917	1.208
Summe gesamter Geltungsbereich		28.941

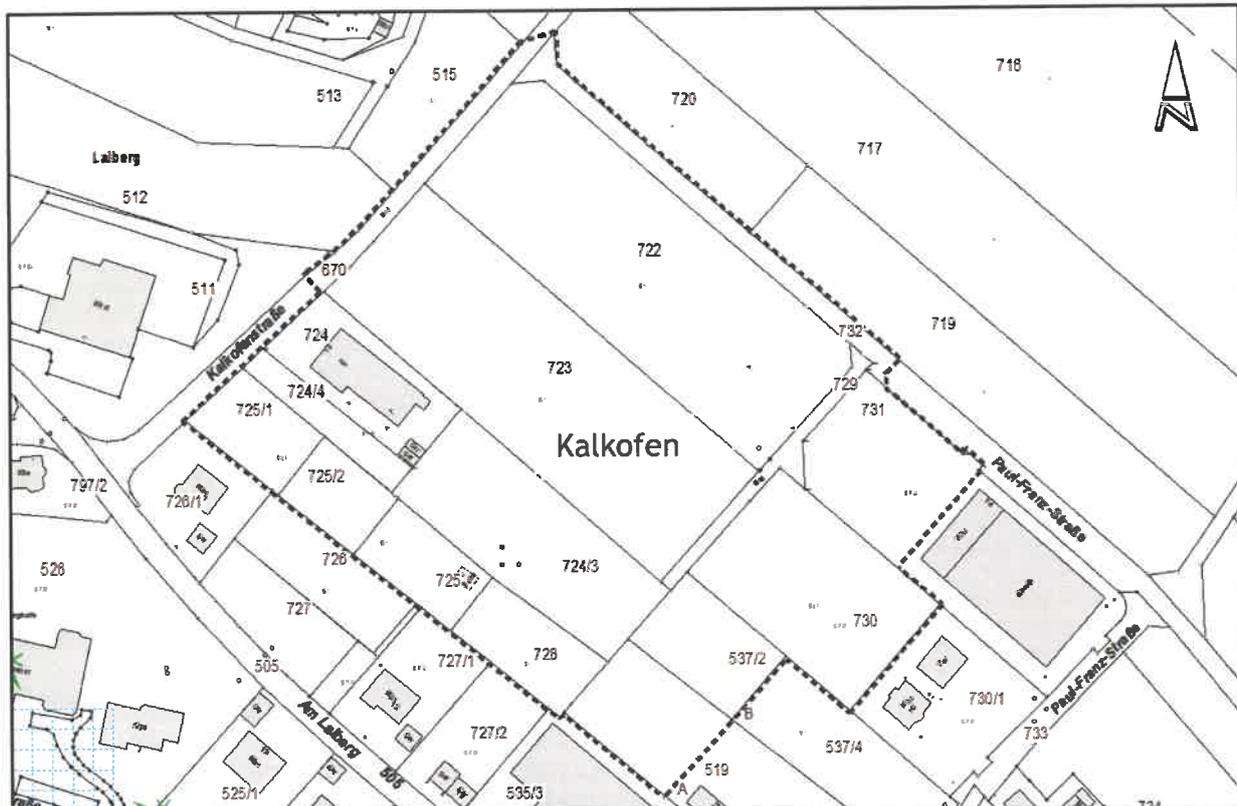


Abb.: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs

2. Anlass der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Kalkofen III“ soll für ein bereits beplanten Bereich am nördlichen Rand von Wittendorf das bestehende Baurecht geändert werden.

Ziel der Bauleitplanung ist primär die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von GE (Gewerbe gem. § 8 BauNVO) in WA (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) und MI (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO) sowie die Teilung und Bebauung der Fläche für ca. 30 freistehende Einfamilienhäuser (durchschnittl. Bauplatzgröße ca. 680m²), welche mittels einer Ringstraße von der „Kalkofenstraße“ her im modifizierten Trennsystem erschlossen werden sollen. Dies kann bedarfsorientiert in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

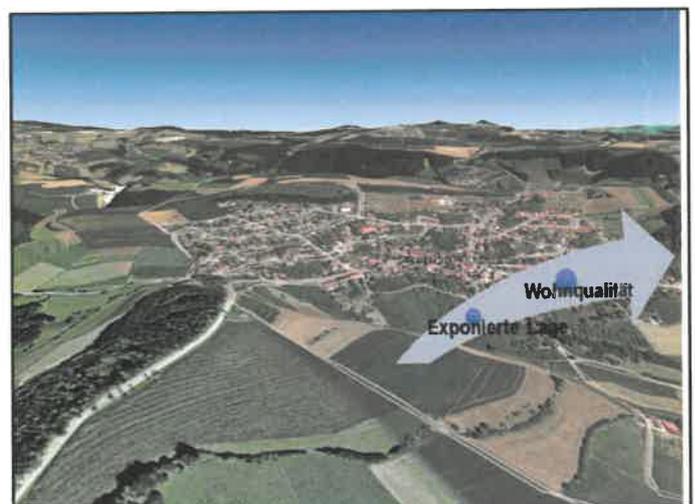


Abb.: Ausschnitt - google earth pro -.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Loßburg den Wohnflächenbedarf in Wittendorf zu decken.

Der Ortsteil Wittendorf hat, und das geht aus dem aktuellen Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplanes hervor, keine weiteren Siedlungs-Entwicklungsflächen.



Das momentan noch für Gewerbe ausgewiesene Gebiet Kalkofen II (B-Plan „Kalkofen II“, rechtskräftig seit 07.04.2000) und die Flächen des Mischgebietes Kalkofen (B-Plan „Kalkofen“ rechtskräftig seit 15.02.1974) wurden in der Vergangenheit nur teilweise erschlossen. Bis auf eine paar einzelne Betriebe im Randbereich zeichnete sich kein nennenswerter Bedarf für die festgesetzten Gewerbegebietsflächen ab.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine exponierte Lage an einem Süd West Hang aus und wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten für ein Gewerbegebiet als ungeeignet bewertet.

Aufgrund der beabsichtigten Änderung des bereits bestehenden Planungsrechts im Siedlungsgebiet, zur Schaffung von Wohnraum, soll der Bebauungsplan parallel zum Flächennutzungsplan geändert werden.

3. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Wiesengrundstücken, teils mit Streuobstbestand. Das Gebiet grenzt im Norden an einen Feldweg und im Westen an die Kalkofenstraße an. Das Plangebiet neigt sich topographisch nach Südwesten mit einem Höhendifferenz von ca.10m (645m ü.NN bis ca. 655m ü.NN.). In südlicher Richtung zum Ortskern hin besteht Wohnbebauung.



Abb.: Blick Richtung Süden, angrenzende Wohnbebauung



Abb.: Blick Richtung Südost, Reitanlage links im Bild.



Für die im Plangebiet befindlichen und auch angrenzenden teils gewerblich genutzten Gebäude wurde im Vorfeld eine Bestandsanalyse (Teil von Anlage 3) durchgeführt. Diese diente der städtebaulichen Einschätzung in Bezug auf die Verträglichkeit mit einer zukünftigen angrenzenden Wohnnutzung und wurde auch den Gutachtern (Lärm/Geruch) zur Verfügung gestellt.



Abb.: Informationsplan zu angrenzender Nutzungen (reine Wohngebäude ausgeschlossen).



Abb.: Ausschnitt - google earth pro -

Hinweis:

Information zur Nummerierung
siehe Tabelle auf der nächsten Seite



Nr.	Nutzung	Detailinformation
1	<ul style="list-style-type: none">• Autohaus mit Werkstatt Karosserie,• Mechanik (4 bis 5 Fahrzeugplätze) Autowaschanlage• Lackiererei (geschlossener Raum in Werkstatt für ein Fahrzeug) Wasserlacke + Klarlack	Siehe Anlage 3 (Schallimmissionsprognose ->Bestandsanalyse)
2	<ul style="list-style-type: none">• Wohnung• Lager für KFZ Teile• Services - Wagen	Siehe Anlage 3 (Schallimmissionsprognose ->Bestandsanalyse)
3	<ul style="list-style-type: none">• Lager für Forst- und Landmaschinen• Lager für Hilfsgüter	Siehe Anlage 3 (Schallimmissionsprognose ->Bestandsanalyse)
4	<ul style="list-style-type: none">• Wohnung• Lager für Holz und Geräte	Siehe Anlage 3 (Schallimmissionsprognose ->Bestandsanalyse)
5	<ul style="list-style-type: none">• Wohnung• Schweinehaltung (läuft in den nächsten Jahren aus, laut Eigentümer)	Siehe Anlage 3 (Schallimmissionsprognose ->Bestandsanalyse)
6	<ul style="list-style-type: none">• Wohnung• Reitanlage• Koppel	Siehe Anlage 3 Fachgutachterliche Untersuchung – Geruch - (IMA, Richter Röckle)
7	<ul style="list-style-type: none">• Legehennenhaltung	Siehe Anlage 3 Fachgutachterliche Untersuchung – Geruch - (IMA, Richter Röckle)

Tab.: Informationsplan zu angrenzender Nutzungen (reine Wohngebäude ausgeschlossen).

4. Planinhalt

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es ist beabsichtigt die südlichen, bisher als Mischgebiet festgesetzten Bauplätze planerisch zu übernehmen. Angrenzende Freiflächen und die Flächen entlang der Kalkofenstraße, die bisher als GE festgesetzt waren, werden ebenfalls als Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO ausgewiesen um das bestehende Mischgebiet in seiner Funktion zu stärken und die Verträglichkeit mit den angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten.

Zur Vermeidung zukünftiger potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und nicht Wohnnutzung, wird auch der im Geltungsbereich bestehende KFZ-Handel mit Wohnen (Teilflurstück Nr. 724) in das Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einbezogen.

Angrenzend an das Mischgebiet wird Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Diese Gebietstypen entsprechen der angestrebten Struktur und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Wittendorf.

Nach Absprache mit den Eigentümern der Pferdeanlage (Flurstück Nr.731), wird die angrenzende Fläche als private Grünfläche (Pferdekoppel) ausgewiesen. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privater Grünfläche (Pferdekoppel) ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und erhält somit keine Zufahrtsmöglichkeit von der geplanten Ringstraße. Die private Grünfläche wird somit nicht von

der Ringstraße erschlossen. Um dies zu verdeutlichen wird zusätzlich ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Zentral im Plangebiet, im Bereich des abgesetzten Gehweges ist ein Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre geplant.

Im Plangebiet werden, auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs, Baufenster, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhen (EFH und max. Gebäudehöhen) festgesetzt.

4.2 Örtlichen Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) beschränken sich auf ein Mindestmaß an Vorschriften um dem Interesse von Bauwilligen zeitgenössischer Architektur Rechnung zu tragen und einen größeren städtebaulichen Rahmen für eine individuelle ausgerichtete Bebauung, einzuräumen.



Abb.: Ausgangslage, städtebaulicher Entwurf Kalkofen III





4.3 Verkehrliche Erschließung

Die vorliegende Planung sieht eine Ringerschließung vor. Diese wird mit einem einseitigen Gehweg, in Teilbereichen abgesetzt, auch fußläufig erschlossen.

Um das Plangebiet vollständig zu erschließen ist zusätzlich eine Stichstraße notwendig. Die Stichstraße ist mit einer Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (gem. RAST06) geplant und dient der Erschließung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstücke im Mischgebiet.

Ruhender Verkehr:

Im Plangebiet sind insg. 8 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Desweiteren wird das Plangebiet die bestehende 30-iger Zone der Kalkofenstraße weiter führen, so dass bei einer Straßenbreite von 5,00m ein Parken auf der Straße für Besucherverkehr möglich ist und sich verkehrsberuhigend auswirkt.

Laut den Planungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechend den geplanten Nutzungen (max. 3 Wohneinheiten pro Grundstück) Stellplätze wie folgt nachzuweisen:

- Einfamilienhaus 2 Stellplätze
- Für jede weitere Wohneinheit 1 Stellplatz

Da Garagen einen Stauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen und nur bei Parallelstellung dieser Abstand reduziert werden darf, ist ein Abstellen der Fahrzeuge der Bewohner gewährleistet.

4.4 Ver- und Entsorgung

Strom

Das Gebiet kann an die bestehenden Stromversorgungsleitungen angeschlossen werden.

Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Universaldienstleistungen nach § 78TKG wird von Seiten der Telekom sichergestellt.

Standorte für Kabelverteilerschränke sind im Plangebiet gekennzeichnet.

Wasserversorgung

Im HB Wittendorf ist eine Druckerhöhungsanlage eingebaut. Derzeit wird der Druck um 3 bar angehoben, somit ergibt sich eine Höhe (HB 665 m üNN plus 30 m über Pumpen) von 695 m üNN.

Bei einer EG-Höhe von 656 m üNN ist somit ein Druck ($695 - 656 \text{ m üNN} = 39 \text{ m}$) von 3,9 bar vorhanden. Nach AVB WasserV muss im EG mindestens ein Druck sein von 2,0 bar; pro Stockwerk sind 0,35 bar hinzuzurechnen. Bei einer 2-geschossigen Bebauung wären es somit 2,7 bar (= 27 m Wassersäule). Vorhanden sind 39 m Wassersäule. Die Drucksteigerung besteht aus 2 Pumpen mit je 28,8 m³/h Förderleistung bei 30 m Förderhöhe, somit sind für den Löschwasserbedarf ca. 57,6 m³/h vorhanden; gefordert im Wohngebiet sind 48 m³/h.

Neben dem Trinkwasserbehälter ist ein Löschwasserbehälter mit 120 m³ Inhalt, zum Baugebiet ist die Entfernung ca. 50 – 300 m. Im Umkreis von ca. 250 – 300 m gibt es mehrere Möglichkeiten, an der Niederzone noch Löschwasser zu entnehmen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt nach Art eines modifizierten Mischsystems, da für die Ableitung des Wassers im Trennsystem bis zur Einleitung in einen Vorfluter kein ausreichend leistungsfähiger Regenwasserkanal zur Verfügung steht. Das anfallende Schmutzwasser wird zusammen mit dem Oberflächenwasser der Straßen in einem Mischwasserkanal gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Am Laiberg“ und über diesen letztendlich der Kläranlage in Wittendorf zugeführt. Das anfallende Regenwasser der Baugrundstücke wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und unter Zwischenschaltung eines ausreichend groß dimensionierten Stauraumkanals gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der



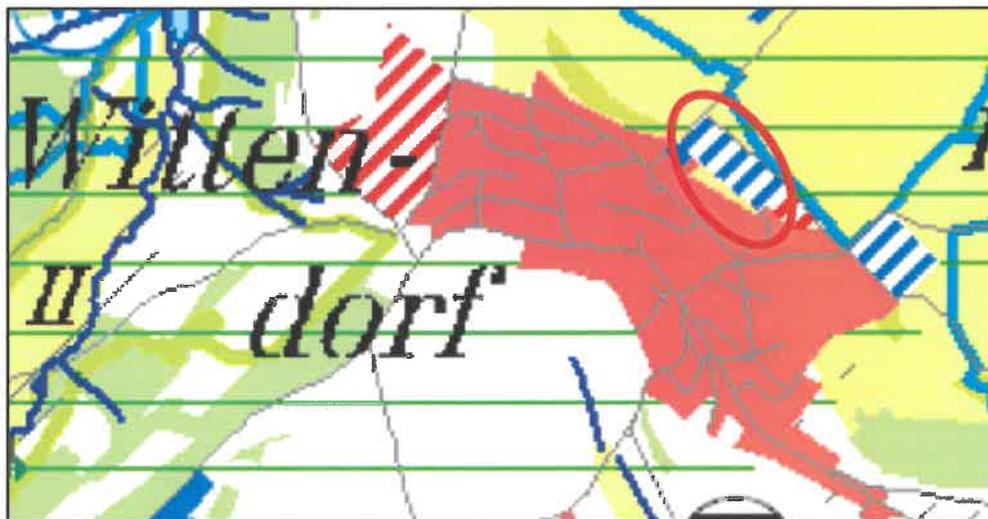
Oberdorfstraße eingeleitet. Über diese vorhandene Regenwasserkanalisation wird das Oberflächenwasser letztendlich einem Seitenbach des Lippbach zugeleitet.

5. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung

5.1 Regionalplan

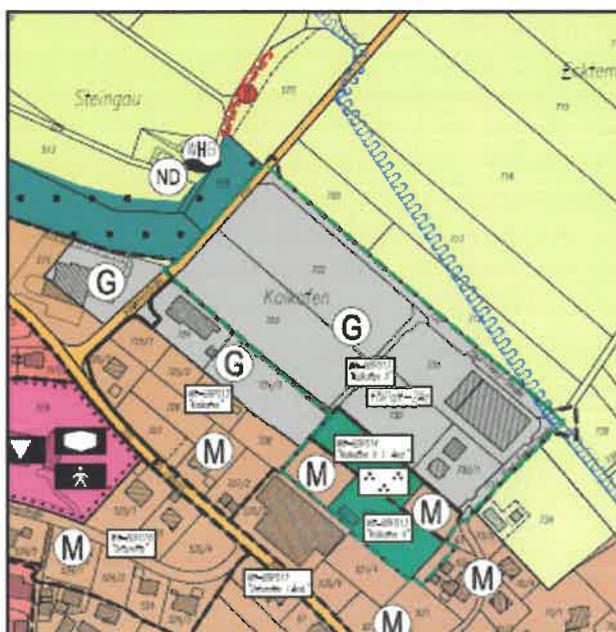
Der Regionalplan Nordschwarzwald weist für das Plangebiet konform zu den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen „Gewerbe geplant“ aus.

Schutzbedürftige Bereiche, Biotope, regionale Grünzüge, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.



5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Loßburg und deren Ortsteilen ist das Plangebiet für die geplante Wohnbebauung noch als Gewerbefläche ausgewiesen.



Um dem „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, wird parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplan der Flächennutzungsplan im Zuge der generellen Fortschreibung 2025 geändert.

Abb.: rechtskräftiger FNP weist noch Gewerbe aus.
-> wird in der generellen Fortschreibung 2023 geändert.

5.3 bestehende Bebauungspläne

Für das Gebiet "Kalkofen" in der Gemeinde Loßburg liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor, die die Entwicklung von Mischnutzung und Gewerbe dort planerisch erfassen.

Das Plangebiet erstreckt sich über die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche (B-Plan „Kalkofen II“, rechtskräftig seit 07.04.2000) und über Flächen des Mischgebietes (B-Plan „Kalkofen“ rechtskräftig seit 15.02.1974).

Alle Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kalkofen III“ für die überschneidenden Bereiche aufgehoben und ersetzt.

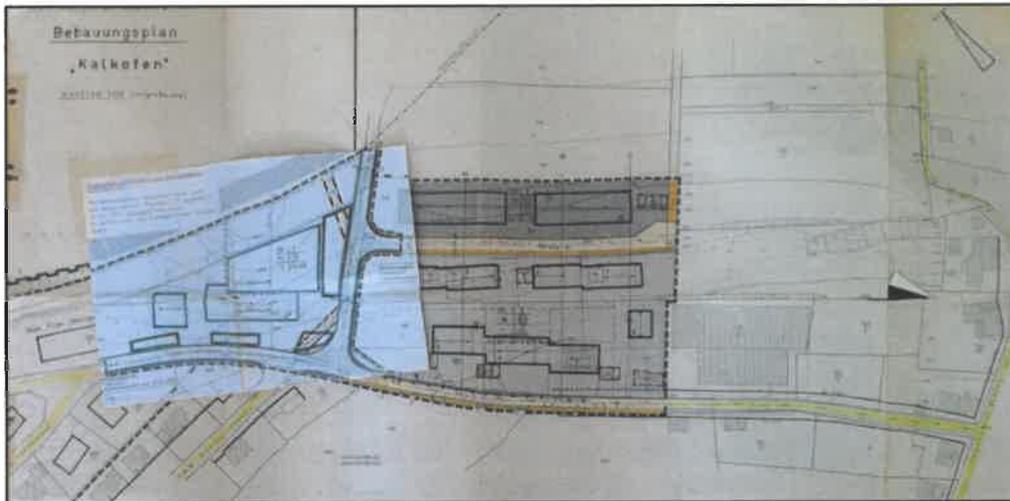


Abb.: rechtskräftiger Bebauungsplan Kalkofen.

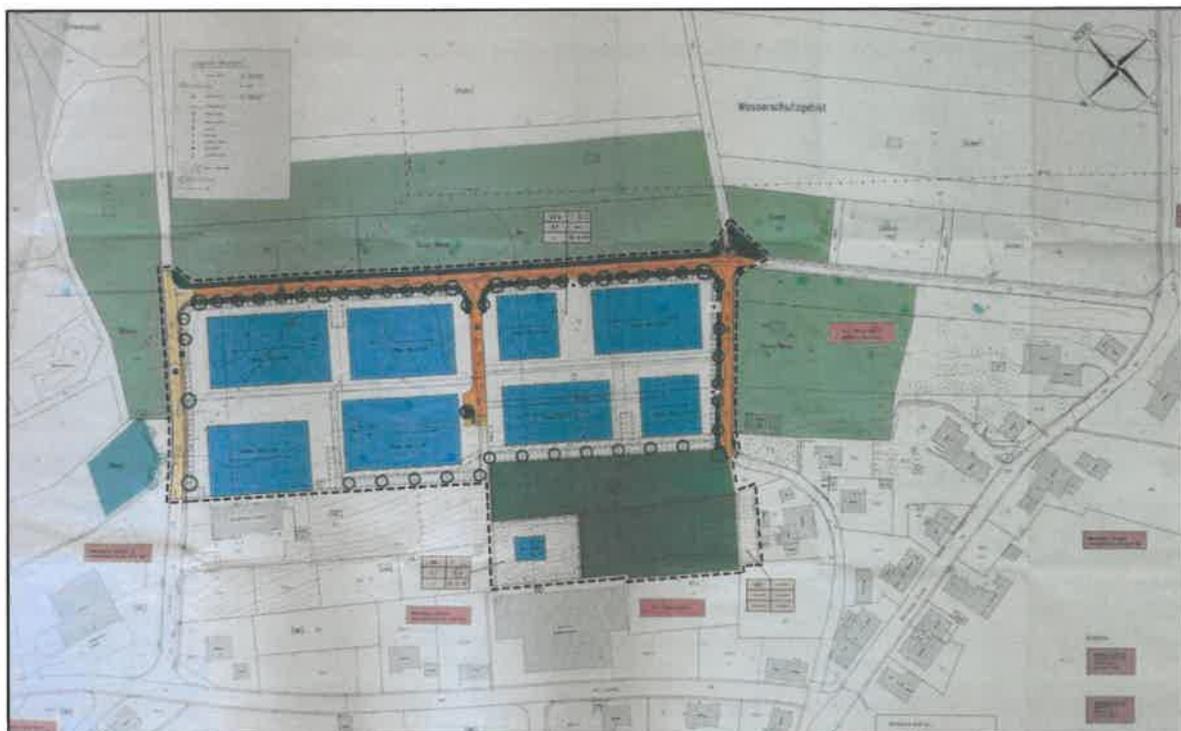


Abb.: rechtskräftiger Bebauungsplan Kalkofen II.

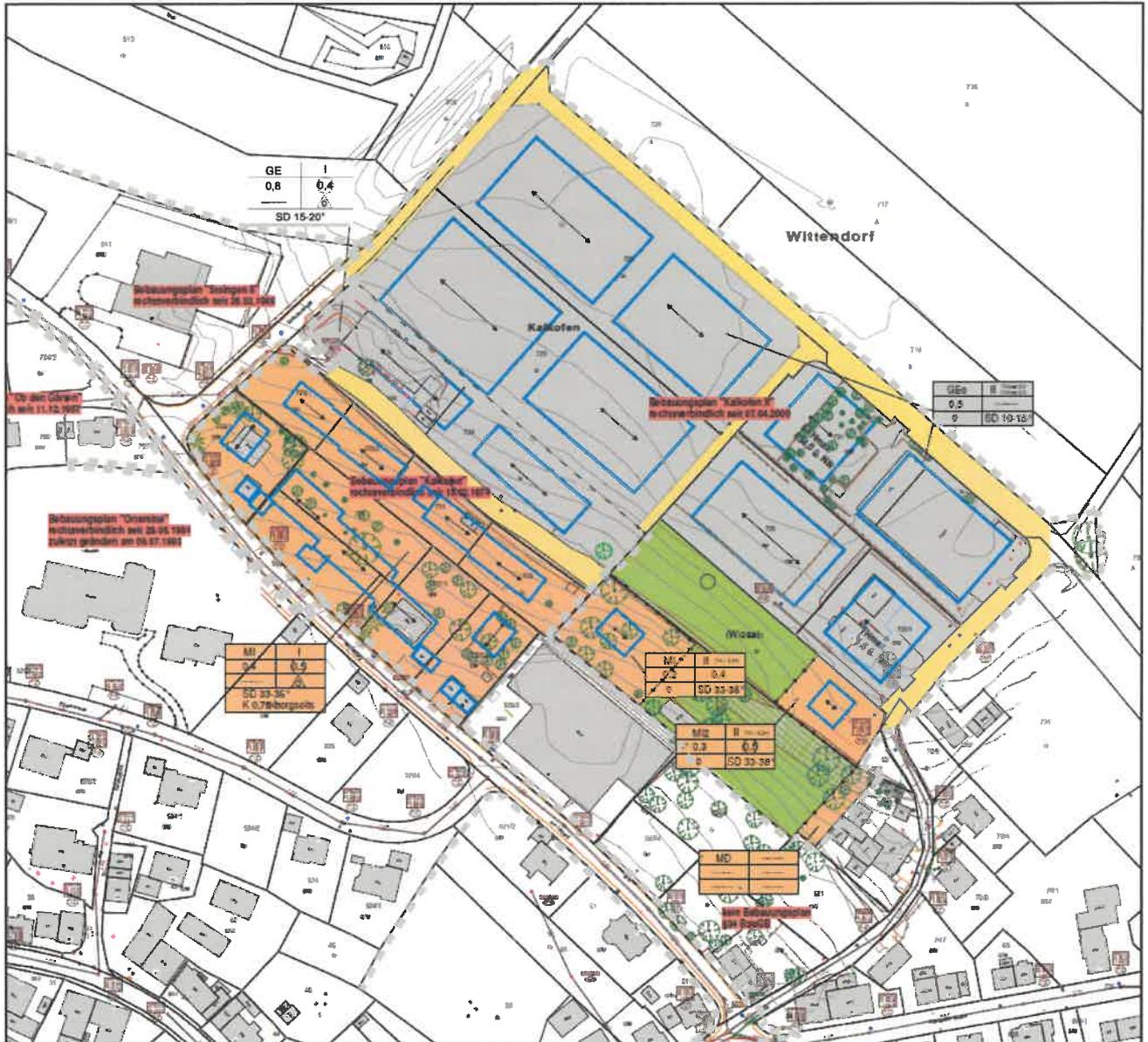


Abb.: Zusammenfassende Darstellung rechtskräftiger Bebauungspläne, die durch die vorliegende Planung in den überschneidenden Bereiche aufgehoben und ersetzt werden



Abb.: Einfügen der Planung in die bestehenden bauleitplanerischen Festsetzungen.

5.4 Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung

Der Umweltbericht, als Teil der Begründung liegt den Planungsunterlagen unter Anlage 3a bei sowie die artenschutzrechtliche Prüfung unter Anlage 3b.

6. Trennungsgebot § 50 BImSchG

§ 50 BImSchG:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Um sicherzustellen, dass die vorliegende Planung dem § 50 BImSchG entspricht, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für das zukünftige Wohngebiet ausgeschlossen werden, wurden bereits im Vorfeld Bestandsanalysen (Teil von Anlage 3) und folgende fachgutachterliche Untersuchungen durchgeführt:

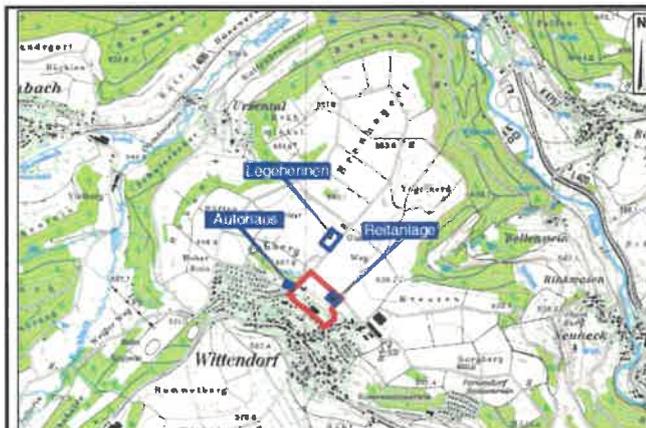
- Geruchsimmissionsprognose von **IMA** Richter & Röckle, Immissionen, Meteorologie, Akustik
- Schallimmissionsprognose von TÜV Süd Industrie Service GmbH.

Die Gutachten liegen den Bebauungsplanunterlagen bei.

6.1 Geruchsimmissionsprognose

Da sich im nahen Umfeld drei potenzielle Geruchsemitenten befinden, wurde die Verträglichkeit der geplanten Wohngebietsnutzung bezüglich der zu erwartenden Geruchsbelastungen geprüft. Als potenzielle Geruchsemitenten sind eine Reitanlage östlich und die Lackieranlage eines Autohauses westlich der unbebauten Flächen zu betrachten.

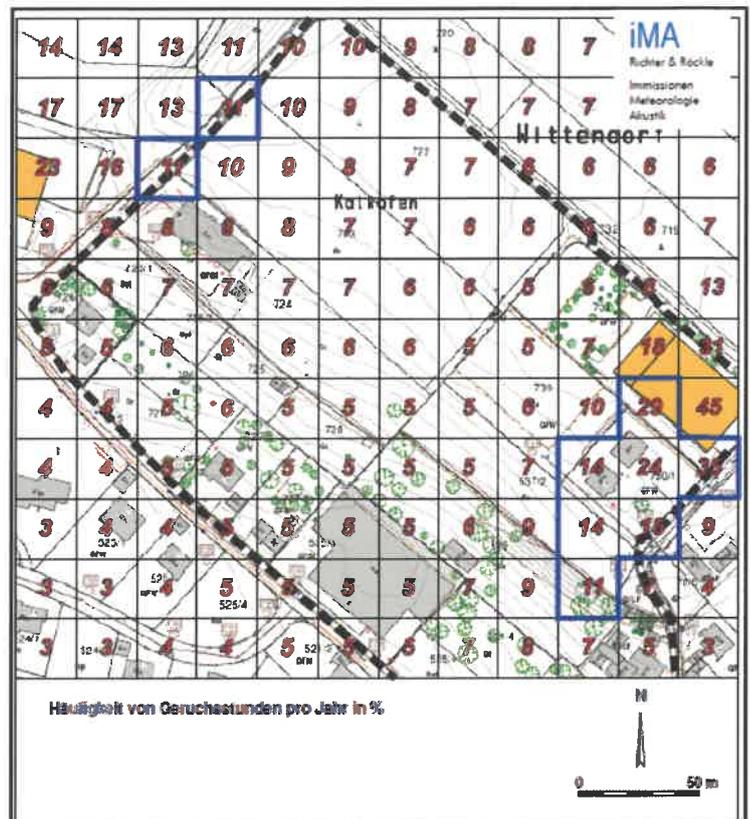
Des Weiteren besteht ca. 200 m nördlich eine Legehennenhaltung. Die Grenzen des Plangebiets waren bei der Beauftragung des Gutachters noch nicht endgültig festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Geruchsprognose wurde daher ein *vorläufiges Plangebiet (viel größerer Bereich)* betrachtet.



Um die zu erwartenden Geruchsbelastungen in dem vorläufigen Plangebiet zu ermitteln, wurden Ausbreitungsrechnungen mit dem nach Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) [2] geforderten Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden anschließend anhand der Immissionswerte der GIRL [2] beurteilt.

Für das geplante Wohngebiet (WA) liegt der Immissionswert bei 10 % der Jahresstunden.

Das Ergebnis der Geruchsprognose zeigte, dass in einem großen Teil des vorläufigen Plangebiets der Immissionswert eingehalten wird. Im Nahbereich südlich der Reitanlage sowie an der nordwestlichen Grenze des vorläufigen Plangebiets wurden Überschreitungen des Immissionswerts ermittelt.



Gemäß Nr. 3.1 der GIRL [2] kann bei Überschreitung des Immissionswerts eine erhebliche Belästigung nach § 3, Abs. 1 BImSchG [1] vorliegen. Daher sollte auf diesen Flächen von einer Wohnbebauung abgesehen werden.

Auf den Flächen, die eine Einhaltung des Immissionswerts aufweisen, kann gemäß Vorgaben der GIRL [2] eine Wohnbebauung entwickelt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Einhaltung des Immissionswerts der GIRL [2] nicht bedeutet, dass es in den zukünftigen Wohngebieten zu keinen Geruchsimmisionen kommt, d.h., ein Beschwerdepotenzial bleibt erhalten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht lediglich auf den Flächen Wohnnutzung vor, die eine Einhaltung des Immissionswerts aufweisen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird dennoch der Hinweis mit aufgenommen, mit Verweis auf das Gutachten, dass im Gebiet temporär mit Geruchsimmisionen zu rechnen ist.

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf entspricht somit in Bezug auf Geruchsimmisionen dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG.

6.1 Lärmimmissionsprognose

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kalkofen III“ von der Gemeinde Loßburg beauftragt eine gutachterliche Stellungnahme abzugeben. Hierbei sind die zu erwartenden Schallimmissionen durch das umliegende Gewerbe auf das geplante B-Plangebiet zu untersuchen gewesen.

Die Beurteilungspegel durch die einzelnen Emittenten sollen die Orientierungswerte der **DIN 18005 /1/** für ein allgemeines Wohngebiet von **55 dB(A) tags** und **40 dB(A) nachts** nicht überschreiten.

Somit sind die Orientierungswerte in dem als Mischgebiet (Mi) ausgewiesenen Bereichen sogar deutlich unterschritten.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel haben gezeigt, dass mit Ausnahme kleiner Flächen in unmittelbarer Nähe der „lauteren“ Emittenten (orange Bereich) die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht somit, in Bezug auf Lärmimmissionen dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG.

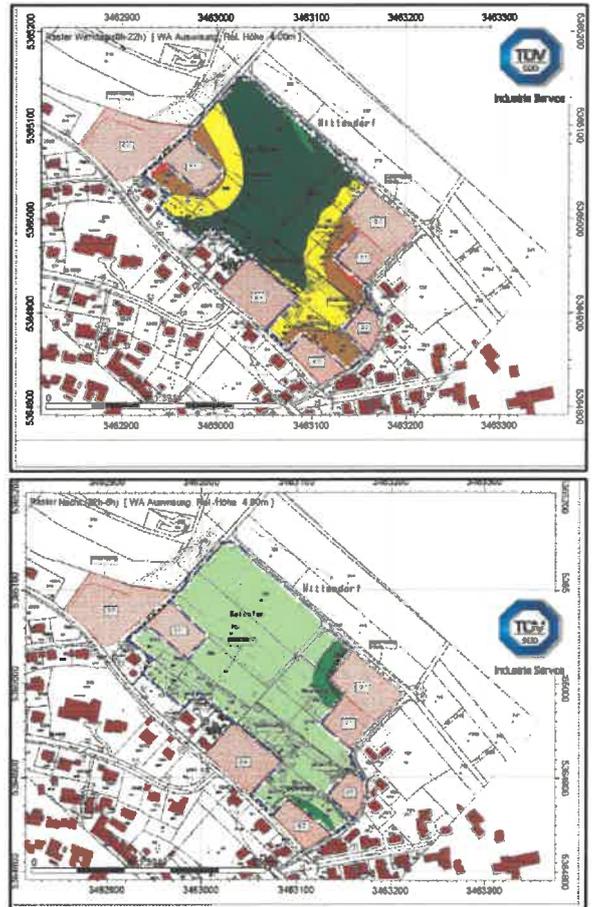


Abb.: Ergebnisse der Schallimmissionsprognose tags (oben) und nachts (unten) - Kritische Bereiche orangefarben.



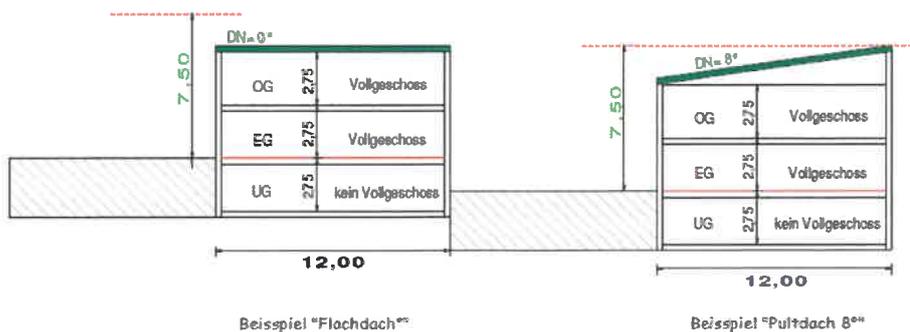
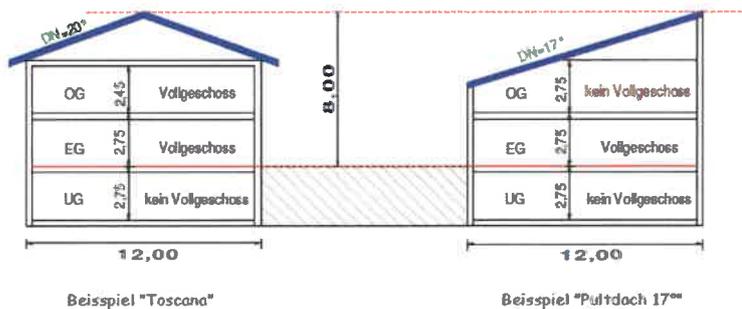
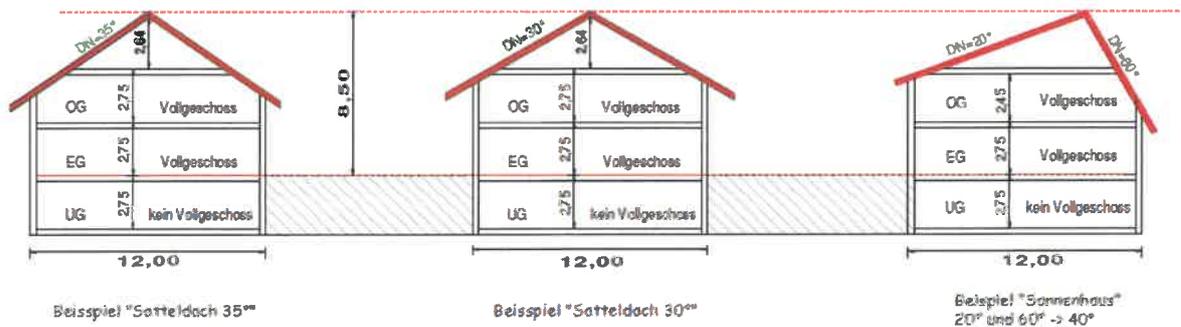
7. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der aktuell gültigen Fassung.

8. Anhang 1

SCHEMASCHNITTE:

EFH und max. zulässige Gebäudehöhen in Abhängigkeit der Dachneigung





Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Fachbereich Bauleitplanung
M.Sc. Stadt- und Raumplanung Nadin Rückmann

Satzungsbeschluss:

Loßburg, den 24.03.2015

(Christoph Enderle)

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Loßburg, den 25.03.2015

(Christoph Enderle)

Bürgermeister