

SATZUNG

über die
1.Änderung
des Bebauungsplans
"Bahnhofstraße I"

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Gemeinde Loßburg, Landkreis Freudenstadt

Nach den § 10, 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d. Fassung 23.09.2004 (BGBl. I S.2414 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 07.02.2012 der Bebauungsplan "Bahnhofstraße I, 1.Änderung" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Ingenieurteam Oberer Neckar vom 29.09.2011 (Anlage1) maßgebend.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „ Bahnhofstraße I, 1.Änderung“ besteht aus:

- der Planzeichnung (Anlage 1) im Maßstab 1:500 vom 29.09.2011
- Textlicher Teil:
Planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. vom 29.09.2011

Beigefügt ist:

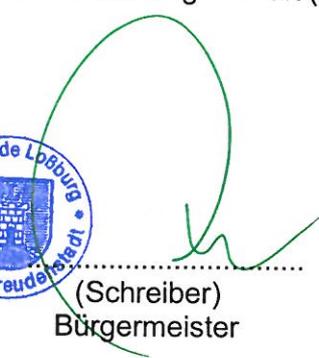
- die Begründung vom 29.09.2011

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (nach § 10 Abs. 3 BauGB).

Loßburg, den 08.02.2012




.....
(Schreiber)
Bürgermeister



Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Anlage 3

BEBAUUNGSPLAN

"Bahnhofstraße I, 1.Änderung"
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

Inhalt

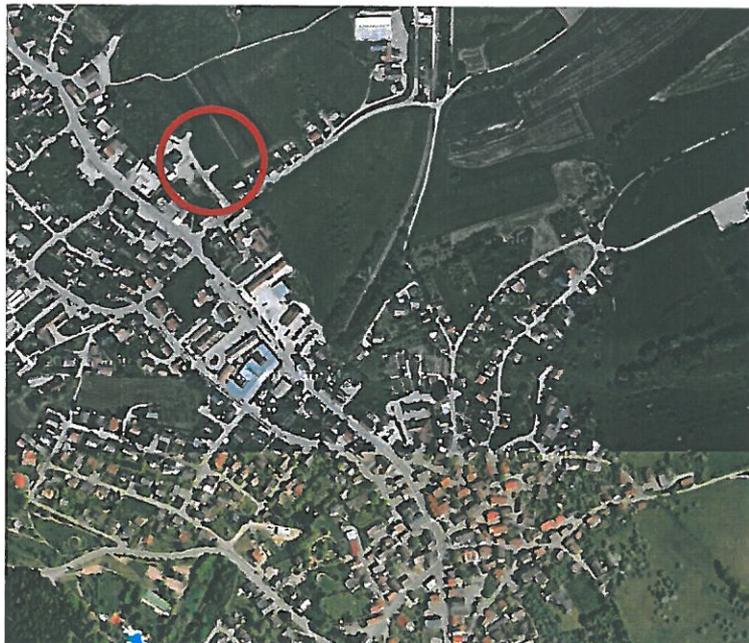
1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Anlass der Planaufstellung
3. Planinhalte
4. Umweltbericht
5. Rechtliche Grundlagen
6. Geltendes Planungsrecht

Begründung

zum Bebauungsplan "Bahnhofstraße I, 1. Änderung" (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

1. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1.Änderung befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße I“ (s. Anlage 1). Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortsmitte von Loßburg.



Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2.913 m² und wird in der Planzeichnung (Anlage 1) mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.

Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, d.h. der Wesensgehalt des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht angetastet wird, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Anlass der Planaufstellung

Das neue Energiegesetz, durch das jeder Bauherr verpflichtet ist, erneuerbare Energien beim Wohnhausneubau zu berücksichtigen, beeinflusst die bisher angedachte städtebauliche Gestaltungsprinzipien des vorliegenden Bebauungsplanes „Bahnhofstraße I“.

Der Begriff erneuerbare Energie umfasst neben der Solarenergie auch beispielsweise Windenergie, Erdwärme oder Biomasse. Gleichwohl stellt die Solarenergie in der Praxis den Hauptanwendungsfall der Vorschrift dar.

Um auch für die südlichen Flurstücke Nr. 501/14 und Nr. 501/11 eine möglichst günstige Ausnutzung der Sonneneinstrahlung zu ermöglichen wird die vorgeschriebene Firstrichtung um die mögliche Ausrichtung der Gebäudeachse in Ost-West-Richtung ergänzt, sowie eine Anpassung der Baugrenzen hierfür vorgenommen.

Dabei wird Bezug genommen auf den Aspekt der Nachhaltigkeit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 Satz 1 BauGB) und auf den Belang der Nutzung erneuerbarer Energien (§1 Abs.6 Nr.7f BauGB) als Grundsätze der Bauleitplanung.

Desweiteren werden für die beiden nördlich gelegenen Flurstücke Nr. 501/16 und Nr. 501/17 gleichermaßen beide Firstrichtungen zugelassen und die Baufenster angepasst.
Diese Bebauungsplanänderung trägt somit auch dem Interesse von Bauwilligen zeitgenössischer Architektur Rechnung und bietet einen größeren städtebaulichen Rahmen für eine individuelle Bebauung.

Eine Nachweisbare schädigende Wirkung für Nachbargrundstücke ist durch die erweiterte Möglichkeit der Firstrichtung, sowie durch die Anpassung der Baugrenzen nicht zu erwarten.

3. Planinhalte

Damit sich für Bauinteressenten nicht nur erweiterte Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sondern auch eine aktive Nutzung von Solarenergie möglich wird, wird der Bebauungsplan „Bahnhofstraße I“ wie folgt geändert:

- Stellung der baulichen Anlagen:

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

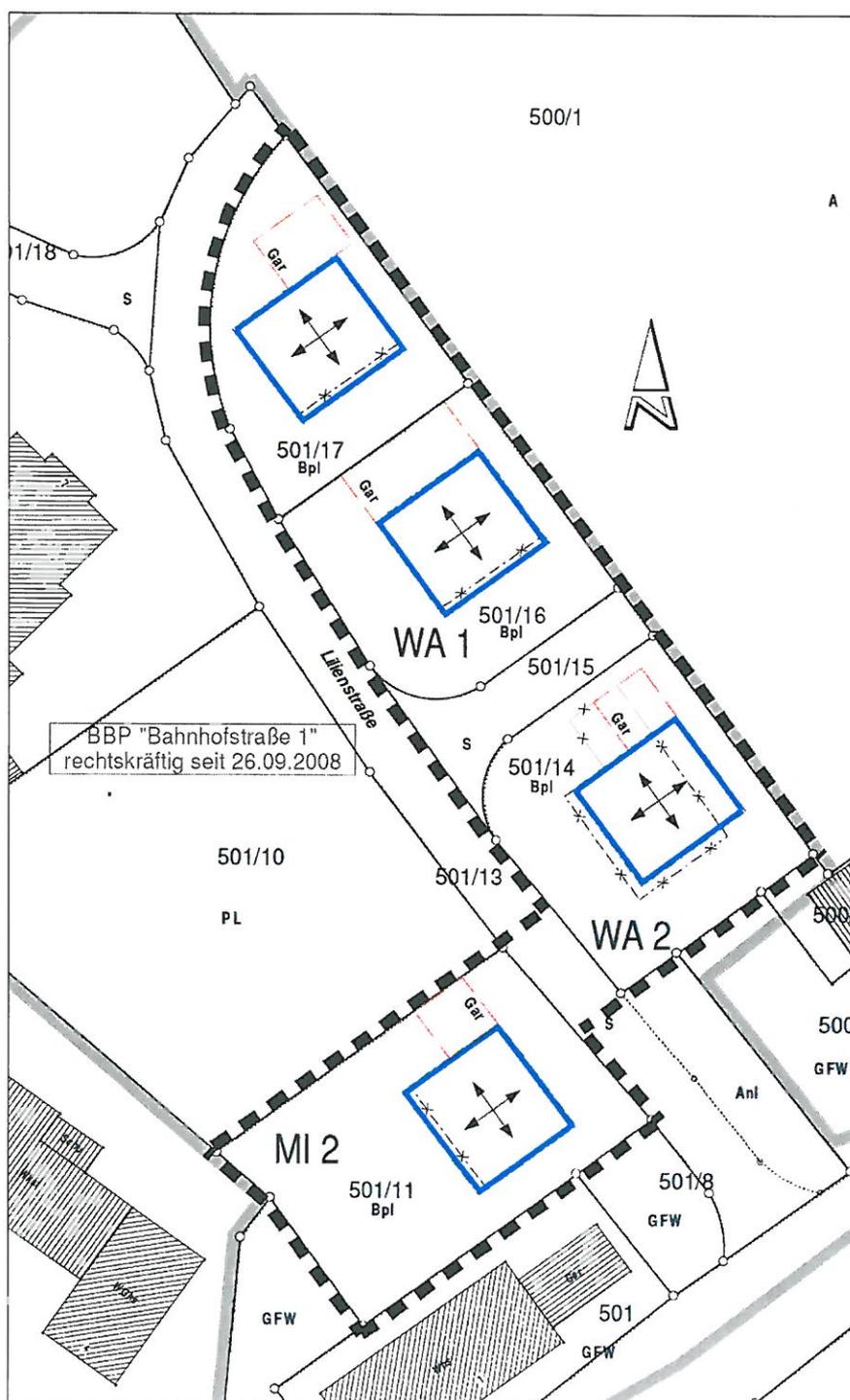
Die bisher im Bebauungsplan „Bahnhofstraße I“ für WA, WA2 und MI2 als zwingend vorgeschriebene Firstrichtung wird durch eine mögliche Ost-West-Richtung bzw. Süd-Ost Richtung ergänzt (siehe Einzeichnung Planzeichnung Anlage 1).

- überbaubare Grundstücksflächen:

(§23 Abs.1 BauNVO)
Die Baufenster (Baugrenzen) der Flurstücke Nr. 501/14, 501/11, 501/16 und 501/17 werden gemäß der erweiterten Möglichkeit der Drehung der Baukörper angepasst. Hierbei wird die gestalterische Festsetzung der nördlichen Baufenster, nämlich einer Flucht der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraße, auf dem südlichen Grundstück fortgeführt.

Die für Garagen ausgewiesene Fläche auf Flurstück Nr. 501/14 wird aufgrund des geänderten Baufensters um 3,00m nach Nordosten verschoben.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße I" bleiben bestehen.



4. Umweltbericht

Da die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs.3 BauGB nicht durchgeführt werden muss, entfällt auch die Anwendung folgender Vorschriften:

- Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB,
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring) gem. § 4 c BauGB.

Durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße I“ werden die Umwelt-Schutzgüter nicht beeinträchtigt.

5. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011.

6. Geltendes Planungsrecht

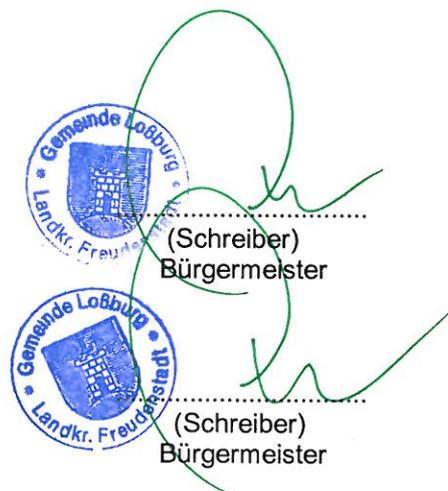
Für das Gebiet "Bahnhofstraße I" in der Gemeinde Loßburg liegt ein seit dem 26.09.2008 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der die städtebauliche Entwicklung dort planerisch erfasst.



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

Aufstellungsbeschluss:
Loßburg, den 11.10.2011

Anerkannt:
Loßburg, den 08.02.2012


(Schreiber)
Bürgermeister

(Schreiber)
Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Anlage 2

BEBAUUNGSPLAN

"Bahnhofstraße I, 1.Änderung"
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in dieser Bebauungsplanänderung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

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

2.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§23 Abs.1 BauNVO).

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

Siehe Einzeichnungen in der Planzeichnung. Die zwei dargestellten Hauptfirstrichtungen sind wahlweise zwingend einzuhalten.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße I" bleiben bestehen.



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

Aufstellungsbeschluss:
Loßburg, den 11.10.2011

Ausgefertigt:
Loßburg, den 08.02.2012



(Schreiber)
Bürgermeister



(Schreiber)
Bürgermeister