

Gemeinde Loßburg

Landkreis Freudenstadt

S A T Z U N G

der Gemeinde Loßburg über den Bebauungsplan "Härten IV"
auf Gemarkung Loßburg

Aufgrund 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 26. März 1991 den Bebauungsplan "Härten IV" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 17. Januar 1991 (§ 2 Nr.1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan vom 17. Januar 1991;
2. den textlichen Festsetzungen (Textteil) vom 17. Januar 1991/8. Februar 1991/26. März 1991
3. den Längsschnitten vom 17. Januar 1991 für die Wege Nr. 1, 2, 3, 4, 6 und 8, für die Max-Eyth-Straße und Arthur-Hehl-Straße, den Schwalbenweg und die Rudolf-Diesel-Straße, die Gottlieb-Daimler-Straße, die Maybachstraße und die Robert-Bosch-Straße;
4. dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17. Januar 1991.

(2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 17. Januar 1991.

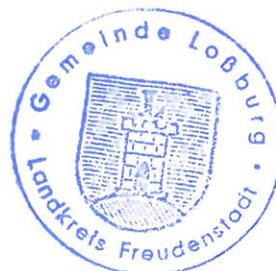
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 74 der LBO handelt, wer aufgrund den von § 73 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 26. März 1991



Schmid
S c h m i d
Bürgermeister

0 Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 Angaben zur Gemeinde	
1.1 Lage im Raum	5
1.2 Verwaltungsgemeinschaft	5
1.3 Verkehrsanbindung für Loßburg	5
1.4 Gemeindefläche	6
1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner	6
1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr	6
1.7 Infrastruktur	6
2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	7
3 Überörtliche Planungen	
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	9
3.2 Regionalplan (Reg.Plan)	9
4 örtliche Planungen	
4.1 Flächennutzungsplan (F1NPl)	10
4.2 Vorhandene Bebauungspläne	10
5 Angaben zum Plangebiet	
5.1 Lage	13
5.2 Größe	13
5.3 Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund	13
5.4 Altlasten	13
6 Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten	
6.1 Flächenbilanz	14
6.2 Anzahl der Wohnbaugrundstücke	15
6.3 Nutzungsdichten	15
7 Kosten, Finanzierung	
7.1 Kosten	17
7.2 Finanzierung	17

Fortsetzung Blatt 3 bis 43

0 Inhaltsverzeichnis

Blatt

8	Maßnahmen zur Verwirklichung	
8.1	Wasserversorgung	18
8.2	Entwässerung	18
8.3	Gasversorgung	18
8.4	Fernsprechleitungen, Kabelfernsehen	18
8.5	Stromversorgung	18
8.6	Verkehrerschließung	18
8.7	Müllentsorgung	19
8.8	Bodenordnung	19
8.9	Pflanzgebot	19
8.10	Anliegerbeiträge	19
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	
9.1	Art der baulichen Nutzung	20
9.2	Nebenanlagen	20
9.3	Maß der baulichen Nutzung	21
9.4	Bauweise	23
9.5	Überbaubare Grundstücksfläche	23
9.6	Stellung der baulichen Anlagen	24
9.7	Flächen für Garagen und Stellplätze	24
9.8	Flächen für Gemeinbedarf	25
9.9	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	25
9.10	Öffentliche Verkehrsflächen	25
9.11	Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche	26
9.12	Versorgungsflächen	26
9.13	Grünflächen	27
9.14	Flächen für die Landwirtschaft	27
9.15	Leitungsrechte	27
9.16	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	28
9.17	Flächen zur Erhaltung von Bäumen	28
9.18	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	28
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
10.1	Äußere Gestaltung	29
10.2	Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen	29
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze	29
11	Nachrichtliche Übernahme	
11.1	Waldabstand	30

0 Inhaltsverzeichnis

	Blatt
12 Karten, Pläne	
12.1 Verwaltungs- und Verkehrskarte	31
12.2 Flurkarte	32
12.3 Städtebaulicher Entwurf	33
12.4 Gebäudequerschnitt TH 4,5/5,5 m	34
12.5 Gebäudequerschnitt TH 6,2 m	35
12.6 Gebäudequerschnitt TH 7,0 m	36
12.7 Luftbild	37
13 grünordnungsplanerische Empfehlungen	
13.1 Bestand	38
13.1 Empfehlungen	38
13.1 Pflanzenliste, Pflanzskizzen	40
14 Fertigungs- und Aufstellungsvermerk	43

*

1 Angaben zur Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Loßburg gehört zum Kreis Freudenstadt und besteht aus den Ortsteilen Lombach, Rodt, Schömberg, Sterneck, Vierundzwanzig-Höfe und Wittendorf sowie dem Hauptort Loßburg (vgl. Karte Nr. 12.1).

Der Kreis Freudenstadt bildet mit dem Enzkreis und dem Kreis 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. Das Plangebiet befindet sich im Süden des Hauptortes Loßburg.

1.2 Verwaltungsgemeinschaft

Zwischen den Gemeinden Loßburg und Betzweiler-Wälde besteht eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, erfüllende Gemeinde ist Loßburg (vgl. Karte Nr. 12.1).

1.3 Verkehrsanbindung für Loßburg

An Verkehrsanschlüssen sind aufzuführen:

- Bundesstraße 294 (B 294) Pforzheim - Freudenstadt - Freiburg,
- Landesstraße 406, 407 und 408 (L 406 - 408),
- Kreisstraße 4756 (K 4756),
- Buslinien Freudenstadt - Dornhan - Oberndorf und
Freiburg - Freudenstadt - Stuttgart sowie Freudenstadt -
Alpirsbach - Hausach,
- Bahnlinie von Freudenstadt nach Hausach mit Haltepunkt.

1 Angaben zur Gemeinde

1.4 Gemeindefläche

Die Gesamtfläche der Gemeinde Loßburg umfaßt ca. 6.900 ha, davon werden ca. 490 ha als bebaute Fläche (Siedlungsfläche) genutzt.

1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner

Loßburg mit den Teilorten verzeichnete zum 31.12.1990 6.072 Einwohner, davon entfallen auf den Hauptort selbst 3.147 Einwohner. Von 1981 bis 1989 stagnierte die Einwohnerzahl; von 1989 bis 1990 war ein Zuwachs von ca. 3 bis 4 % zu verzeichnen.

1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr

Durch die Ausweisung und Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten in den letzten 20 Jahren hat die Gemeinde Arbeitsplätze geschaffen und wichtige Betriebe ansiedeln können. Parallel dazu wurde der Fremdenverkehr gefördert und zu der heutigen Bedeutung geführt.

Loßburg ist als "Staatl. 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 zum Beispiel vorhanden:

- Grundschule
- Hauptschule
- Realschule
- Sporthalle, Hallenbad, Freibad, Sportplatz, Tennisanlage
- Jugendmusikschule, Kreisvolkshochschule
- Turn- und Festhalle
- Kindergärten
- eine evangelische, katholische und neuapostolische Kirche
- Kurgarten, Haus des Gastes

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

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Um den Zielsetzungen des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes sowie der örtlich starken Nachfrage nach Wohnungen nachzukommen, ist die Gemeinde Loßburg gezwungen, weiteres Wohnbaugelände auszuweisen. Das Wohngebiet "Härten" wurde bereits in den Jahren 1960 bis 1970 konzipiert und in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen (vgl. wirksamer FlNPl). Das Wohngebiet "Härten IV" schließt südlich an das Wohngebiet "Härten II" an und rundet somit das Gesamtwohngebiet "Härten" ab.

Seit der Erschließung des Wohngebietes "Härten II" im Jahre 1972 mit ca. 120 Baugrundstücken ist "Härten IV" das einzige größere zusammenhängende Wohnbaugelände im Hauptort Loßburg. Weitere Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan für Loßburg und die Teilorte ausgewiesen. Durch die Auslagerung des Betriebes "Völkle" in das Gebiet "Hohenholz" entstanden Wohnbauflächen, die von der Gemeinde vorwiegend zur Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen sind.

Bereits 1979 hat die Gemeinde Loßburg eine Flächen- und Erschließungsdisposition für "Härten IV" der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH in Auftrag gegeben. Grundlage war der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1972. Bei einer ersten frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange hat die Firma Arburg (Maschinenbau) umfangreiche Erweiterungsabsichten angemeldet. Durch die damals geplante und inzwischen teilweise realisierte Erweiterung der Produktionsgebäude der Firma Arburg mußte wegen der Einhaltung einer Abstandsfläche zwischen GI/GE und WA die Ausdehnung und Abgrenzung des Wohngebietes "Härten IV" verändert und reduziert werden. Dies erforderte eine konzeptionell grundsätzliche Überarbeitung der städtebaulichen Planung. Das Wohngebiet verkleinerte sich von ehemals ca. 11,5 ha auf ca. 7,5 ha.

Mit dem Landratsamt Freudenstadt, der Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, dem Gewerbeaufsichtsamt Karlsruhe, der Firma Arburg und der Gemeinde Loßburg fanden verschiedene Abstimmungsgespräche statt; das Ergebnis ist in dem heute vorliegenden Bebauungsplan "Härten IV" voll berücksichtigt. Der Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet "Härten III + V" ist bezüglich der Abstandsflächen und der Nutzungsabstufungen mit dem Bebauungsplan "Härten IV" abgestimmt.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Nutzungen (Arten nach der BauNVO) sind wie folgt abgestuft (vgl. Plan Nr. 12.2):

- allgemeines Wohngebiet (WA)
mit einem Abstand von 200 m bis zur Achse GE/GI,
- Mischgebiet (MI), Fläche für Gemeinbedarf (F.f.G)
vom WA bis zur "alten Landesstraße", die als wesentliche Zäsur erhalten bleiben soll,
- Gewerbegebiet (GE)
östlich der "alten Landesstraße" bis zur Achse GE/GI; eventuell mit Gliederung des GE in einen Bereich für Büro- und Verwaltungsgebäude im westlichen Teil und in einen Bereich für Produktionsgebäude im östlichen Teil,
- Industriegebiet (GI)
östlich der Achse GE/GI.

Die möglichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes richten sich für den planungsrechtlichen Teil nach § 9 BauGB und für den bauordnungsrechtlichen Teil nach § 73 LBO. Die Festsetzungen sind in beiden Gesetzen abschließend aufgeführt. Welche Festsetzungen für einen bestimmten Bebauungsplan ausgewählt werden, richtet sich nach der Erforderlichkeit der im Einzelfall gegebenen planerischen Aufgabe. Bei der Auswahl der Festsetzungen hat man sich insbesondere zu orientieren an den privaten und öffentlichen Belangen, den beabsichtigten planerischen Nutzungen und den topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten des Plangebiets. Das Plangebiet "Härten IV" erfordert besondere Rücksichtnahme auf die schutzwürdige Schwarzwald-Erholungslandschaft, den fortschreitenden Landschaftsverbrauch und eine ökologisch möglichst verträgliche Bebauung.

Die Gemeinde strebt ein wertvolles Wohngebiet mit hoher Wohnqualität unter ökologischen und landschaftlichen Gesichtspunkten an. Dies bedarf einer sparsamen Ausweisung von Verkehrsflächen, einer harmonischen Verzahnung der Bebauung mit der freien Landschaft und eine der Landschaft angepaßte Höhenentwicklung der Baukörper.

3 Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

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

- in der Entwicklungsachse Gaggenau/Gernsbach - Freudenstadt - Alpirsbach - Haslach/Hausach/Wolfach (LEP 3.6.3 e),
- zum ländlichen 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 wird Loßburg als Siedlungsbereich genannt (Reg.Plan 2.3.1),
- als Naherholungsraum bzw. Naherholungsschwerpunkt ist das Glatt-Dorngäu mit Teilen der Gemeinde Loßburg verstärkt zu entwickeln (Reg.Plan 3.2.4.3),
- aus Gründen der besseren Auslastung vorhandener Erholungsinfrastruktureinrichtungen sind Teile der Gemeinde Loßburg als Räume für Ferienerholung weiterzuentwickeln (Reg.Plan 3.2.4.3),
- Loßburg ist Teil des Regionalen Grünzuges Freudenstadt-Alpirsbach (Strukturkarte).

4 örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan (F1NP1)

Im wirksamen F1NP1, genehmigt 1972, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. nächstes Blatt).

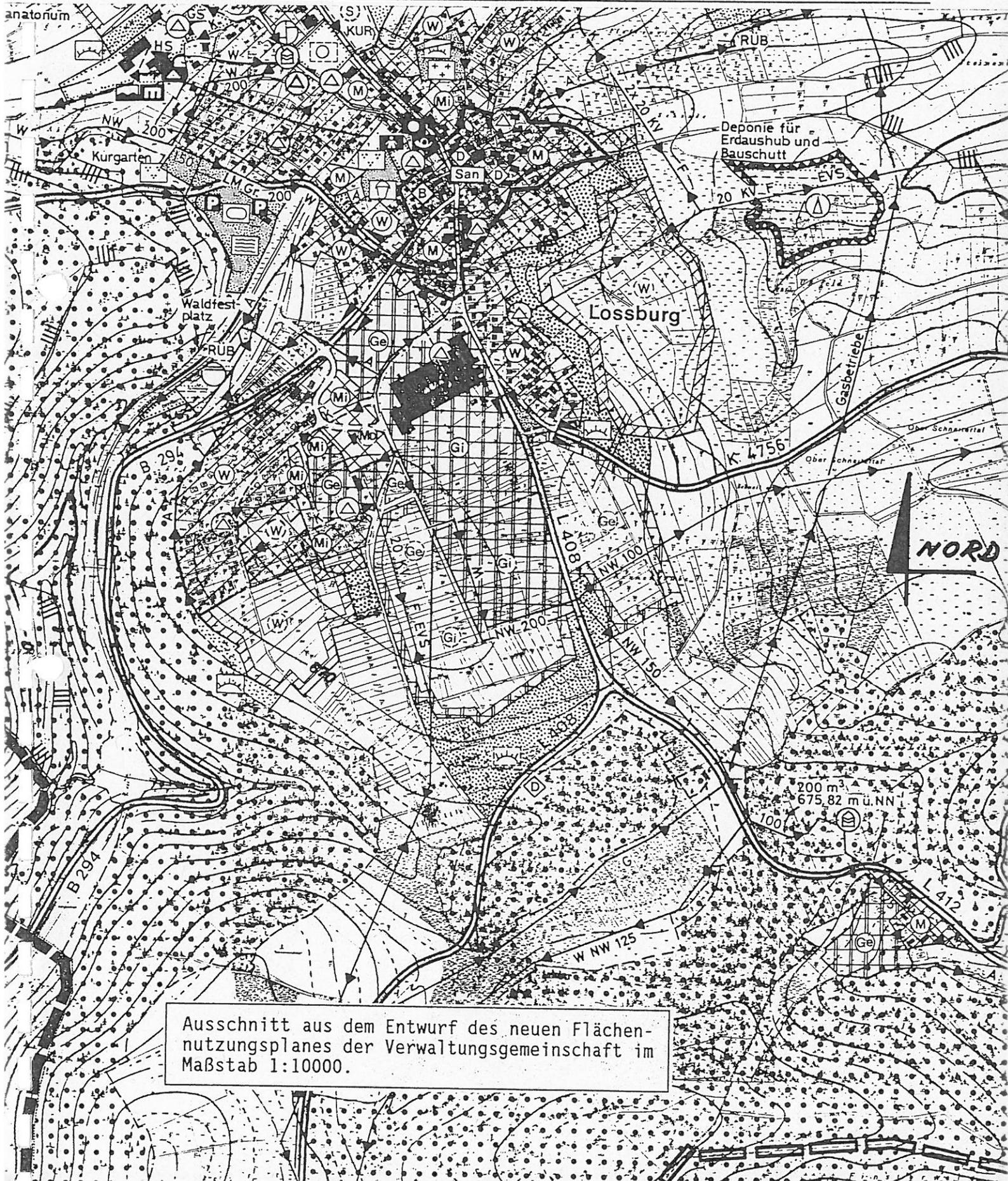
Die Fläche des geplanten Wohngebiets hat sich gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan erheblich reduziert, die Ausdehnung in Richtung Süden bleibt weit hinter der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grenze zurück.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft überarbeitet; das Plangebiet ist als Wohnbaufläche (W) aufgenommen. In der Überarbeitung werden die neuen, dem Bebauungsplan angepaßten Abgrenzungen, aufgenommen und darüber hinaus auf die gewerblichen Bauflächen der Firma Arburg ausgerichtet (vgl. übernächstes Blatt).

4.2 Vorhandene Bebauungspläne

Im Norden von "Härten IV" befindet sich das Wohnbaugebiet "Härten II"; der Bebauungsplan "Härten II" ist seit 05.01.1973 rechtsverbindlich. Durch den Bebauungsplan "Härten IV" werden Teilflächen von "Härten II" überdeckt und damit baurechtlich abgeändert. Dies betrifft jedoch weit überwiegend öffentliche Verkehrsflächen und wurde notwendig wegen einer einheitlichen und den heutigen Bedürfnissen angepaßten Planung für Verkehrsanlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Härten II" im Bereich der Änderungen ist im Lageplan eingezeichnet.

4.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft im Maßstab 1:10000.

5 **Angaben zum Plangebiet**

5.1 Lage

Das Plangebiet liegt südlich von Loßburg und wird begrenzt:

im Norden
von der nördlich bestehenden Bebauung der Rudolf-Diesel- und
Maybachstraße,

im Osten
von der "alten" Landesstraße,

im Süden
von den landwirtschaftlichen Flurstücken 341, 350 und 417,

im Westen
vom Waldflurstück 1155/1 (vgl. Nr. 12.7).

5.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca.
8,76 ha (vgl. Nr. 6.1).

5.3 Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund

Vom höchsten Punkt (beim Anschluß der alten Landesstraße an die
Rudolf-Diesel-Straße) fällt das Gelände nach Westen und Süden ab und
stellt somit einen für eine Wohnbebauung wertvollen sonnenexponier-
ten Süd-West-Hang dar. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt
ca. 8 bis 10 %, entlang des Waldes bis zu ca. 22 %.

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich ge-
nutzt.

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

5.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, eine weitergehende Untersuchung er-
scheint nicht notwendig, da es keine Anhaltspunkte bzw. Vermutungen
auf Altlasten und kontaminierte Böden gibt.

6 Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten

6.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

a) Bruttobauand 3)	= ca. 760 a	= ca. 86,76 %
b) landwirtschaftliche Flächen	= ca. 116 a	= ca. 13,24 %
Fläche des Geltungsbereiches	= ca. 876 a	= ca. 100,00 %

Das Bruttobauand unterteilt sich in 1):

- öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen 2)	= ca. 163 a	= ca. 21,45 %
- öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	= ca. 58 a	= ca. 7,63 %
- private Grünflächen (Hausgarten)	= ca. 61 a	= ca. 8,03 %
- Nettowohnbauand (WA)	= ca. 459 a	= ca. 60,39 %
- Kindergarten (F.f.G)	= ca. 19 a	= ca. 2,50 %
Fläche des Bruttobauandes	= ca. 760 a	= ca. 100,00 %

1) Bei der Verwendung der Flächen- und Prozentangaben ist zu berücksichtigen, daß durch die Verkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplanes auch Gebiete außerhalb des Bebauungsplanes erschlossen werden (z.B. nördlich der Rudolf-Diesel-Straße) sowie Feldwegflächen enthalten sind.

2) öffentliche Verkehrsflächen ohne Verkehrsgrünflächen	= ca. 142 a	= ca. 18 %
3) davon Fläche der Baulandumlegung	= ca. 750 a	= ca. 86 %
4) öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen und öffentlichen Grünflächen berechnet aus Bruttobauand ab- züglich privaten Grünflächen und abzüglich Gartenweganteil	= ca. 211 a	= ca. 30 %

6 Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten

6.2 Anzahl der Wohnbaugrundstücke

Im Bebauungsplan sind ausgewiesen:

- Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhaus)	48
- Baugrundstücke für Doppelhäuser (Ein- und Zweifamilienhaus)	24
- Baugrundstücke für Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhaus)	13
- Baugrundstücke für Miet- und Eigentumswohnungen (Mehrfamilienhaus)	2

Wohnbaugrundstücke (zuzüglich 1 Kindergartengrundstück) 87

6.3 Nutzungsdichten

Wohneinheiten (WE)

Die Anzahl der WE kann nur grob überschlägig ermittelt werden. Bei den differenzierten Bauformen (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser, Geschosbau) und möglichen Wohnungsgrößen ist es schwierig, die tatsächliche Anzahl der WE vorherzusagen. Nach Erfahrungswerten wird von insgesamt 160 WE für die geplante Bebauung ausgegangen.

Einwohner (EW)

Nach dem Flächennutzungsplan ist die Wohnungsbelegungsdichte mit ca. 2,5 EW/WE anzunehmen; daraus ergeben sich ca. 400 EW.

Bruttowohndichte (BWD)

Die BWD gibt die Anzahl der EW pro Hektar Bruttobauland an. Bei 7,6 ha Bruttobauland ergibt sich eine BWD von ca. 53 EW/ha.

6 Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten

Nettowohndichte (NWD)

Die NWD gibt die Anzahl der EW pro Hektar Nettobauland an. Bei 4,6 ha Nettobauland ergibt sich eine NWD von ca. 87 EW/ha.

Bruttowohnungsdichte

Die Bruttowohnungsdichte gibt die Anzahl der WE pro Hektar Bruttobauland an. Bei 160 WE und 7,6 ha Bruttobauland ergeben sich 21,0 WE/ha.

Nettowohnungsdichte

Die Nettowohnungsdichte gibt die Anzahl der WE pro Hektar Nettobauland an. Bei 160 WE und 4,6 ha Nettobauland ergeben sich 35 WE/ha.

Parkplatzindex

Der Parkplatzindex gibt an, wieviel öffentliche Parkplätze (P) in Relation zu den WE stehen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einzelnen Gruppen 22 Parkplätze ausgewiesen, dies ergibt bei 160 geplanten WE einen P pro 7 WE.

7 **Kosten, Finanzierung**

7.1 **Kosten**

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

- Wasserversorgung	ca.	500.000,-- DM
- Entwässerung	ca.	950.000,-- DM
- Straßenbau (mit Grünflächen und Spielplatz)	ca.	2.500.000,-- DM

Gesamtkosten (mit Verl. Max-Eyth-Straße) ca. 3.950.000,-- DM

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-, Kabelfernsehen, 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 sowie dem Verkauf von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken finanziert werden.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Wasserversorgung betreibt die Gemeinde als Eigenbetrieb; das bestehende Wasserleitungsnetz im Gebiet "Härten II" wird erweitert und als Ringleitungen fortgeführt.

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

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets ist durch den Anschluß an die bestehende mechanisch-biologische Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Oberes Glattal" gewährleistet. Die Kapazität der Kläranlage ist auf die zusätzliche Belastung ausgelegt.

8.3 Gasversorgung

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

8.4 Fernsprechleitungen, Kabelfernsehen

Durch die Deutsche Bundespost wird die Verkabelung der Fernsprechleitungen und der Kabelanschluß für Hörfunk und Fernsehen vorgenommen.

8.5 Stromversorgung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Stromversorgung des Gebiets wird durch die Energie-Versorgung-Schwaben (EVS) zur Verfügung gestellt. Im Plangebiet wird eine Umspannstation benötigt, die Fläche ist im Lageplan ausgewiesen und mit der EVS ausgewählt.

8.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrsflächen sind erstmalig herzustellen; der Entwurf zu den Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan lage- und höhenmäßig aufgenommen.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.7 Müllentsorgung

Zuständig für die Hausmüll-Entsorgung ist der Landkreis Freudenstadt.

8.8 Bodenordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Durchführung einer amtlichen Umlegung nach dem BauGB für das Gesamtgebiet angeordnet, da die bestehenden Grundstücke in ihrem ursprünglichen Zuschnitt nicht bebaut werden konnten und da als Voraussetzung einer Bebauung zunächst die öffentlichen (örtliche und sonstige) Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen werden mußten. Zweckmäßig war es, die Umlegung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen, damit die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes besser mit der Zuteilung in Einklang zu bringen sind. Der Bebauungsplan muß allerdings vor Aufstellung des Umlegungsplanes rechtsverbindlich werden.

Der Zweck der Umlegung war und ist es, das Gebiet in der Weise zu erschließen und neu zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für eine bauliche oder sonstige Nutzung entstehen.

Die gesetzliche Umlegung wurde von der Gemeinde (Umlegungsstelle) angeordnet und vom Umlegungsausschuß eingeleitet und durchgeführt. Zur Zeit wird der Umlegungsplan bearbeitet; bei den Erörterungsgesprächen hat sich grundsätzlich kein Grundstückseigentümer gegen die Umlegung ausgesprochen, die Zuteilungswünsche konnten weitestgehend erfüllt werden.

8.9 Pflanzgebot

Im Bebauungsplan sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt; sofern es der Gemeinde als notwendig (erforderlich) erscheint, besteht die Möglichkeit, Pflanzgebote i.S. von § 178 BauGB durch Bescheid zu erlassen.

8.10 Anliegerbeiträge

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

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Schaffung eines Wohnbaugebietes im ländlichen Raum in einer Fremdenverkehrsgemeinde bietet sich die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit der grundsätzlichen Zulassung von Beherbergungsbetrieben an. Das Gebiet ist weit überwiegend als WA festgesetzt; im östlichen Teil innerhalb des 200 m-Abstandes zum geplanten Industriegebiet befinden sich 8 Reihenhaushausgrundstücke als Mischgebiet.

Wie bereits bei den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes betont, ist die Art der baulichen Nutzung mit dem Bebauungsplan "Härten III + V" als Gewerbe- und Industriegebiet abgestimmt. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem WA in "Härten IV" befindet sich das angesprochene Mischgebiet sowie die Fläche für den Kindergarten/Kindertagesstätte und die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz.

9.2 Nebenanlagen

Ein Anlaß Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären besteht im allgemeinen nicht. Städtebaulich nicht gewünscht und deshalb nur als Ausnahme zulässig, ist die Errichtung von Gebäuden (als Nebenanlage) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Dadurch soll erreicht werden, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen möglichst 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 bereits mit der Bundespost und EVS im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung festgelegt und im Lageplan eingezeichnet. Die Standorte befinden sich teilweise auf Baugrundstücken sowie auf öffentlichen Verkehrsflächen, da bei Mischflächen die Aufstellung innerhalb des Verkehrsraumes eine Behinderung darstellen würde. Die Darstellung im Bebauungsplan erfolgte als Versorgungsfläche.

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 und gibt zusätzlich die Geschößflächenzahl an, da die Satzungen der Gemeinde zur Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz und dem BauGB auf die Geschößflächenzahl als Bemessungsgrundlage aufbaut.

Sämtliche festgesetzten Werte wie GRZ, GFZ, 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 Geländeoberfläche erhöht werden kann. Die GFZ gibt die mögliche Geschößfläche in den Vollgeschossen i.S. von § 20 BauNVO an.

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 max. Traufhöhen sind in den Regelquerschnitten schematisch dargestellt. Im WA_{1,3,5,7,8,9} u. 10 gelten 4,5 m Traufhöhe; im WA₂ mit einer Geländeneigung von bis zu 22 % 5,5 m Traufhöhe, dies ermöglicht talwärts zwei sichtbare Geschosse. Im WA₄ und MI₁ sind für die Reihenhäuser 6,2 m Traufhöhe zulässig, damit zwei Vollgeschosse und ein sog. Kniestock erreichbar ist. Im WA₆ sollen Miet- und Eigentumswohnungen in Verbindung mit einer Untergeschoßgarage ermöglicht werden, die Traufhöhe beträgt dort 7,0 m (vgl. Pläne Nr. 12.4 bis 12.6). Die Traufhöhe überläßt dem Bauherren die Wahl zwischen einem sog. Kniestock und der Höhe der Erdgeschoßfußbodenhöhe 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 sowie vor allem einem vertretbaren und angemessenen Maß zur Höhenentwicklung in der Schwarzwaldlandschaft. Der Dachraum kann bei allen Traufhöhen für Aufenthaltsräume genutzt werden, bei den Traufhöhen von 4,5/5,5 m ist ein Vollgeschöß möglich.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist für einzelne Gruppen (Nutzungsschablonen) festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse mit der Traufhöhe begrenzen die Höhenentwicklung der Gebäude. Die GRZ und GFZ sind Relativzahlen und beziehen sich auf die Fläche des Baugrundstückes. Obwohl die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke (Flurstücke) im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt werden können, sondern nur als Möglichkeit eingetragen wird und die Flurstücke unterschiedliche Größen haben, gilt die GFZ und GRZ für eine Gruppe. Die mögliche bauliche Nutzung ergibt sich durch das Zusammenwirken von der zulässigen GRZ/GFZ sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Beide Festsetzungen bilden gleichzeitig Obergrenzen und beschränken sich gegenseitig. Ein Anspruch auf die volle Ausnutzung der GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse oder überbaubare Grundstücksfläche besteht nicht.

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

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

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 ruhenden Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

Grundsätzlich wurde die offene Bauweise gewählt, hier können Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen als Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppe bis 50 m Länge bzw. Ausdehnung des Baufensters errichtet werden.

Aus städtebaulichen Gründen sollen auf sämtlichen Garagen geneigte Dächer errichtet oder die Garagen unter dem abgeschleppten Dach des Wohngebäudes einbezogen werden.

Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind Garagen in der Abstandsfläche nur bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m bzw. 3,0 m zulässig. Für Garagen, die in der Abstandsfläche mit der Traufseite oder mit der Giebelseite auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, reichen bei einer Dachneigung von 33° bis 38° diese Obergrenzen nicht aus, deshalb wurde für Garagen die Dachneigung von 25° bis 38° zugelassen (vgl. Nr. 12.4).

9.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) abgestimmt. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten, soweit durch Baugrenzen nicht größere Abstände gefordert werden.

Als Ausnahme sind Überschreitungen der Baugrenzen im Einzelfall bis zu 2 m und bis zu 2/3 der Gebäudelänge möglich. Dies erscheint notwendig, da die überbaubaren Grundstücksflächen ohne allzu großen Spielraum festgelegt sind und im Einzelfall die Überschreitungen nicht nachteilig sein müssen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

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 als Hauptfirstrichtung drückt aus, daß andere untergeordnete Firstrichtungen zulässig sind. Die Hauptfirstrichtung ist die überwiegende Firstrichtung; Gebäude mit einer Hauptfirstrichtung und einer anderen Firstrichtung, z.B. einem Winkelanbau sind damit möglich.

9.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung von Flächen für Garagen dient bei der zunehmenden Motorisierung der Sicherstellung der Flächen für den sog. "ruhenden Verkehr" und damit der Freihaltung und Verbesserung der Sicherheit der öffentlichen Verkehrsflächen. Aus städtebaulichen Gründen ist es deshalb notwendig, die Flächen für Garagen auszuweisen und darüber hinaus das Anlegen von Stellplätzen/überdachten Stellplätzen den Bauherren zu ermöglichen. Stellplätze sind lagemäßig nicht zwingend festgesetzt, da hier geringere städtebauliche Einflüsse zu erwarten sind. Die städtebauliche Ein- und Zuordnung sowie die verkehrsgerechte Anordnung von Garagen in Verbindung zu den Wohngebäuden ist dagegen erforderlich. Garagen sind ausschließlich auf den Baugrundstücken selbst vorgesehen. Bei Gebäuden mit Miet- und Eigentumswohnungen sind Untergeschoßgaragen zu errichten.

Grundsätzlich können Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - soweit eine Zufahrt möglich ist - errichtet werden; außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur innerhalb der "GA-Flächen" oder als Ausnahme zulässig. Die Lage der Garagen hat Auswirkungen auf die Qualität des Baugebietes und wurde deshalb bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes fixiert; im Einzelfall können jedoch andere Garagenflächen zu einer ebenfalls guten Lösung führen und die Nachbarbebauung nicht beeinträchtigen - sie können deshalb in diesen Einzelfällen als Ausnahme zugelassen werden.

Die im Lageplan dargestellten "GA-Flächen" können um bis zu 2 m verlängert und um bis zu 1 m pro Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden. Dies bietet den Bauherren die Möglichkeit, eine Garage mit anschließenden Räumen für Nebenanlagen als Geräteschuppen o.ä. zu errichten. Garagen sind mit den üblichen Maßen von 3 m x 6 m konstruiert.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Stauraum vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) beträgt mind. 5 m und darf nicht reduziert werden, da sonst vor der Garage die Aufstellfläche verlorengelassen wird und für das Kurzparken die öffentliche Verkehrsfläche benützt wird. Unter Umständen kann der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden. Pro Wohnung strebt die Gemeinde den Nachweis von einer Garage plus einem Stellplatz an.

9.8 Flächen für Gemeinbedarf

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf hat die Gemeinde Loßburg vor, einen Kindergarten oder eine Kindertagesstätte zu errichten. Diese Einrichtungen evtl. mit Wohnraum für Bedienstete und den dazugehörigen Garagen und Stellplätzen dienen dem Gesamtgebiet "Härten".

9.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im städtebaulich empfindlichen Bereich WA3 als Übergang der Wohnbebauung zur freien Landschaft soll eine starke Verzahnung der Baugrundstücke mit der freien Landschaft und deshalb eine möglichst wenig verdichtete Wohnbebauung entstehen. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude sind deshalb auf max. zwei Wohnungen beschränkt. Zusätzlich zur Gestaltung des Ortsrandes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

9.10 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Gottlieb-Daimler-Straße und Rudolf-Diesel-Straße/Max-Eyth-Straße zur Arthur-Hehl-Straße. Die Gottlieb-Daimler-Straße und Rudolf-Diesel-Straße sind als Haupterschließungsstraßen vorgesehen. Sie haben eine Trennung in Fahrbahnen und Gehwege. Zur Steigerung der Verkehrssicherheit und Erhöhung der Wohnqualität wurden die Querschnitte der Fahrbahnen an drei Stellen in Verbindung mit Baumstandorten verengt. Die Maybachstraße, der Moosweg, die Robert-Bosch-Straße und der Schwalbenweg sind jeweils als Mischflächen, also ohne Trennung von Fahrbahn und Fußgängerflächen als reine Anliegerstraßen vorgesehen. Die Querschnitte betragen 6,0 m und lassen innerhalb der Mischfläche einen Begegnungsverkehr LKW/LKW zu.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es bietet sich an, für das gesamte Gebiet "Härten IV" eine Zone mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu schaffen.

Die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ist durch den Anschluß der vorhandenen Feldwege an das Erschließungssystem gesichert. Zwischen der Waldgrenze und den Grünflächen "Hausgärten" verläuft ein Fuß- und Gartenweg vom Moosweg bis zur Robert-Bosch-Straße. Dieser Weg kann von Fußgängern als Wanderweg und vor allem von den Besitzern der Hausgärten als Zufahrt benutzt werden. Der Weg soll den Charakter eines Feldweges haben und nicht zur Erschließung von Wohnbaugrundstücken dienen.

Für die Fußgänger ergibt sich durch die Fußwege in Verbindung mit den Gehwegen entlang den Fahrbahnen ein ausreichendes Netz als Verbindung zum Ort und zur freien Landschaft. Die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz ist durch zwei Fußwege zum Plangebiet "Härten IV" und durch die alte Landesstraße im Osten der Grünfläche fußläufig erschlossen. Die öffentlichen Parkplätze sind in fünf Gruppen zusammengefaßt, sie dienen vor allem den Besuchern der Bewohner im Plangebiet.

9.11 Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche

Der Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche als Ein- und Ausfahrtsverbot soll verhindern, daß die Feldwege zur Erschließung benutzt werden und im Bereich der Kreuzung Rudolf-Diesel-Straße/Gottlieb-Daimler-Straße/Maybachstraße die vorgesehene Bepflanzung durch Einzelbäume nicht durch Zufahrten behindert wird.

9.12 Versorgungsflächen

Die Versorgungsflächen wie eine Umspannstation der EVS und insgesamt acht Verteiler- bzw. Verstärkerschränke der Bundespost und der EVS sind im Bebauungsplan bereits dargestellt, damit die Bauherren die Standorte erkennen und berücksichtigen können.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.13 Grünflächen

Kinder brauchen zu ihrer gesunden Entwicklung Möglichkeiten zum Spiel. Voraussetzung dafür ist, daß geeignete Flächen als Spielplätze zur Verfügung stehen. Bei der Auswahl der Flächen ist die Größe, Ausstattung und Zuordnung zu berücksichtigen, dabei ist zu unterscheiden zwischen öffentlichen und privaten Spielplätzen. Private Spielplätze sind im Rahmen der LBO innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der öffentliche Spielplatz ist im Bebauungsplan als Grünfläche "Grünanlage mit Bolzplatz und Kinderspielplatz für alle Altersgruppen" eingezeichnet. Der öffentliche Spielplatz ist am Rand der Wohnbebauung vorgesehen und soll durch Geländemodellierung mit Bepflanzung eine gewisse Trennung zur Wohnbebauung erhalten. Bei der Auswahl des Standortes für den Spielplatz wurde auf die Zuordnung zur Wohnbebauung Rücksicht genommen; besonders günstig für den Spielplatz ist, daß keine Fahrerschließung die Grünfläche tangiert und der Spielplatz durch reine Fußwege zu erreichen ist. Bei der Geländemodellierung entlang der Grünfläche zur Wohnbebauung und zur landwirtschaftlichen Fläche hin, sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,5 m über dem derzeitigen Gelände zulässig. Diese Aufschüttungen sollen gleichzeitig den Kinderspielplatz von der landwirtschaftlichen Fläche abgrenzen und Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Fläche verhindern.

9.14 Flächen für die Landwirtschaft

Im Süden des Bebauungsplanes sind drei Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, sie sollen klarstellen, daß eine Wohnbebauung oder andere bauliche Nutzung von der Gemeinde Loßburg nicht vorgesehen ist und damit die an das Wohngebiet angrenzenden Flächen der Landwirtschaft erhalten bleiben.

9.15 Leitungsrechte

Parallel zur Bebauungsplanung wurde die Ver- und Entsorgung des Gebiets untersucht. Im WA₈ ist für die Entwässerung und Wasserversorgung ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Loßburg notwendig. Die Gebäude im WA₂ und der westliche Platz im WA₃ sind mit dem Erdgeschoß und dem Obergeschoß im Freispiegelabfluß in die Robert-Bosch-Straße entwässerbar; für die Untergeschosse werden jedoch Hebeanlagen innerhalb der einzelnen Gebäude benötigt. Die Robert-Bosch-Straße selbst wird über das Leitungsrecht zum Moosweg entwässert.

Die dingliche Sicherung der LR wird im Rahmen der Baulandumlegung in das Grundbuch aufgenommen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt ist die Bepflanzung der nicht überbauten Baugrundstücke zusätzlich zu den öffentlichen und privaten Grünflächen geboten. Die Bepflanzungen auf den öffentlichen und privaten Flächen ergänzen sich gegenseitig. Zur städtebaulichen Einpassung des Gesamtgebietes in die Landschaft und zur städtebaulichen Gliederung am Rande der Bauflächen sind deshalb Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Solitäräume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen zur Gestaltung des Straßenraumes beitragen.

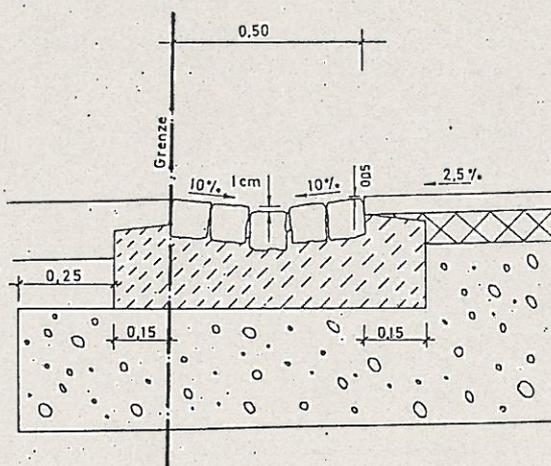
9.17 Flächen zur Erhaltung von Bäumen

(vgl. Nr. 13.2)

9.18 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen erfordert eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen, sie sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet und auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Die Böschungsneigung beträgt 1:1,5. Beim späteren Bau der Wohngebäude können diese Böschungen teilweise entfallen. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen, wie sie aus folgender Skizze ersichtlich sind. Die Betonrückenstütze befindet sich auf dem privaten Grundstücke.

Detail A: Pflasterrinne M. 1:10



10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten, wurden geneigte Dächer als Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer bauordnungsrechtlich festgesetzt. Die Dachneigung ist von 33° bis 38° zulässig, womit auch ein Dachausbau begünstigt wird. Im übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit; sie dürfen in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe lediglich "nicht verunstaltet" wirken.

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

10.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen in der Fremdenverkehrsgemeinde Loßburg nicht zulässig. Niederspannungsleitungen können unterirdisch verlegt werden. Der Anschluß an das Kabelfernsehen ist möglich; mit der Erschließung werden entsprechende Kabel verlegt. Das Kabelfernsehen bietet einen technisch einwandfreien Fernseh- und Rundfunkempfang. Jedes Baugrundstück erhält einen Anschluß an die Kabelfernsehanlage der Deutschen Bundespost.

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 beigelegt. Die Überbauung und Versiegelung bisher offener landwirtschaftlicher Flächen hat Auswirkungen auf die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt, das Stadtklima 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 wasser-durchlässigen Belag herzustellen.

11 Nachrichtliche Übernahme

11.1 Waldabstand

Der Waldabstand nach § 4 LBO mit 30 m ist eingehalten, der Waldtrauf muß nicht verändert werden.

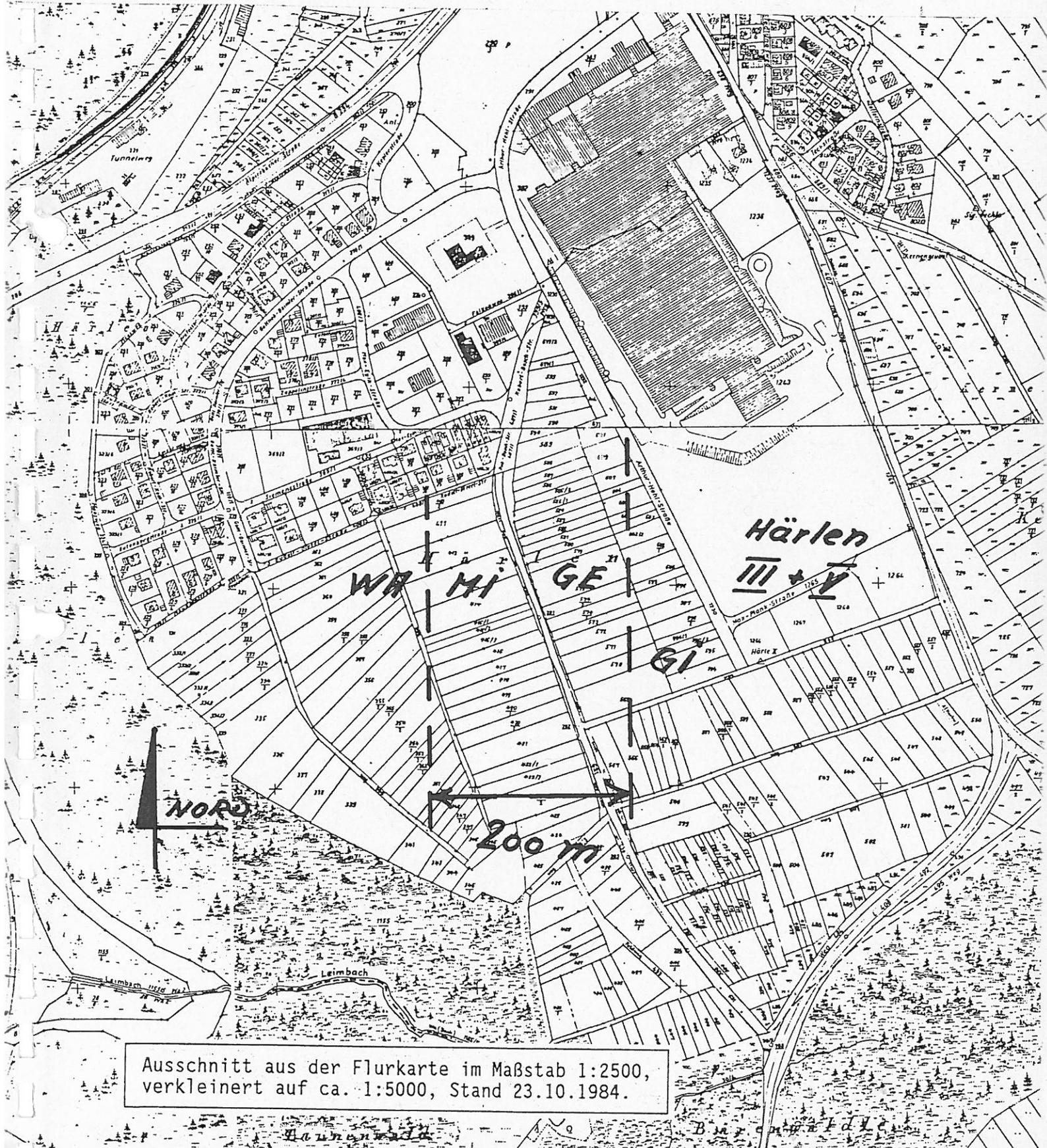
12 Karten, Pläne

12.1 Verwaltungs- und Verkehrskarte



12 Karten, Pläne

12.2 Flurkarte



Ausschnitt aus der Flurkarte im Maßstab 1:2500,
verkleinert auf ca. 1:5000, Stand 23.10.1984.

12 Karten, Pläne

12.7 Luftbild



Luftbild des Landesvermessungsamtes Baden-
Württemberg, Bildflug Freudenstadt Nr. 423,
Aufnahmedatum 03.08.1990.

13 grünordnungsplanerische Empfehlungen

13.1 Bestand

Die Flächen werden derzeit überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Strauch- und Baumbestände sind auf wenige Bereiche beschränkt. Am Feldweg (Verlängerung Gottlieb-Daimler-Straße) stehen einzelne Sträucher bzw. Bäume (Kirsche, Esche, Ahorn)). Entlang der alten Landesstraße prägen große, freistehende Laub- und Nadelbäume das Ortsbild. Im ortsnahen Bereich der ehemaligen Landesstraße überwiegen Obstbäume (Apfel, Pflaume), im ortsfernen Bereich dominieren Birken und Eschen.

Der Trauf des sich westlich anschließenden Waldes baut sich im wesentlichen aus Nadelbäumen auf. Vereinzelt sind Laubbäume und Sträucher eingestreut.

13.2 Empfehlungen

- Die vorhandenen Straßenbäume entlang der alten Landesstraße sollten erhalten bleiben oder nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durch angemessene Neupflanzung (gleiche Art, Solitäräume) ersetzt werden.
- Die Geländemodellierung und Bepflanzung auf der Pflanzfläche Nr. 1 sind dem Gelände angepaßt auszuführen. Im östlichen Teil der Pflanzfläche sind lockere Baumgruppen (vgl. Pflanzfläche Nr. 3, Skizze) zu pflanzen, damit der alleenähnliche Charakter der unmittelbar angrenzenden Landesstraße erhalten bleibt.

Der westliche Teil der Pflanzfläche Nr. 1 ist in gleicher Weise wie der 10 m breite Grünstreifen zwischen Wohnbebauung und öffentlicher Grünfläche (Pflanzfläche Nr. 2) mit einer gestuften Hecke zu bepflanzen.

- Entlang der Feldwege 306 und 395 sollten auf der landwirtschaftlichen Fläche innerhalb des Bebauungsplanes in lockerer Anordnung Obstbäume (Apfel, Pflaume) oder Laubbäume (Ahorn, Esche) gepflanzt werden. Die Fortführung der Baumpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches "Härten IV" wird empfohlen.
- Zur Abschirmung der Wohnbebauung von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur Einbindung des definitiven Ortsrandes in die Landschaft sind auf der Pflanzfläche Nr. 3 Gehölzgruppen vorzusehen. Die mindestens 5 m breiten Gehölzpflanzungen sollten eine Längenausdehnung von 15 bis 20 m haben und in einen Abstand von 10 bis 15 m gepflanzt werden.

13 grünordnungsplanerische Empfehlungen

- Bepflanzung entlang des Fuß- und Gartenweges auf der Grünfläche "Hausgärten":

Zur Abschirmung des Waldes von der geplanten Wohnbebauung ist auf der Grünfläche östlich des Weges eine 5 m breite, gestaffelt auf-gebaute Hecke zu pflanzen.

Der Fuß- und Gartenweg ist möglichst mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.

- Bei der Straßenbeleuchtung sollten die insektenfreundlichen und wirtschaftlichen Natriumdampf-Niederdrucklampen eingesetzt werden.

- Straßenbäume

Für die vorgesehenen Straßenbäume sollten möglichst optimale Standortbedingungen geschaffen werden, damit die ausgewählten Bäume vital bleiben, ihre gewünschten Funktionen zur Gestaltung des Straßenraumes erfüllen können und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Idealer Standraum:

- * ausreichend großes Pflanzbeet mit offener Bodenfläche;
- * ausreichender Abstand zur Straße,
- * großkronige Bäume - 6 m Abstand zu Gebäuden,
kleinkronige Bäume - 4 m Abstand zu Gebäuden,
- * 4,5 m lichte Höhe,
- Fassadenbegrünung an Wohn- und Nebengebäuden mit standortgerechten Pflanzen.

13.3 Pflanzenliste

Empfehlungen der zu verwendenden Pflanzen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches:

Fassadenbegrünung (Wohn- und Nebengebäude)

Efeu	(Hedera helix)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Wald-Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelieber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

13 grünordnungsplanerische Empfehlungen

Hecken (innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche "Hausgärten")

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crateagus)
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 "Hausgärten")

Apfel- und Pflaumensorten	(regional bewährte, pflegeextensive Hochstammarten)
---------------------------	---

Gehölzgruppen (innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen 1, 2 und 3)

- Kernzone (Gehölze mit einer Höhe über 20 m)

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Buche	(Fagus sylvatica)

- Mantelzone (Gehölze unter 20 m Höhe)

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)

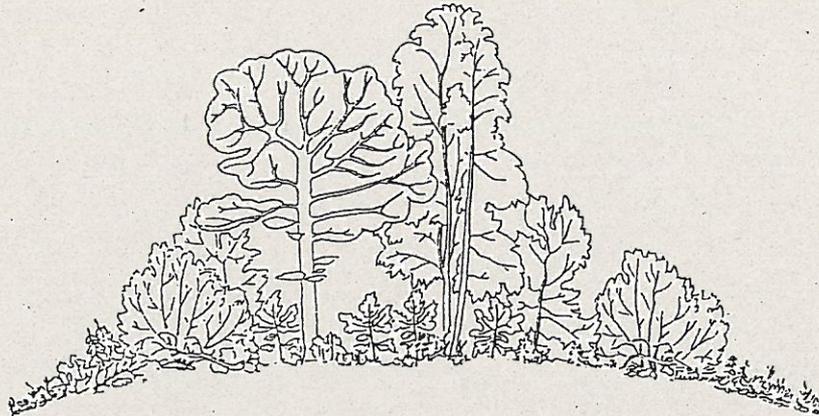
13 grünordnungsplanerische Empfehlungen

Straßenbäume

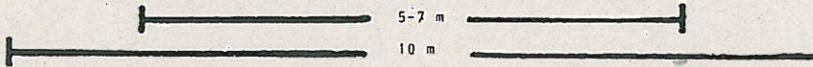
Ahorn	(Acer platanoides; 'Columnare')
Birke	(Betula pendula; 'Fastigiata')
Hainbuche	(Carpinus betulus; 'Fastigiata')
Buche	(Fagus silvatica; 'Fastigiata')
Esche	(Fraxinus excelsior; 'Globosum')
Eberesche	(Sorbus aucuparia; 'Fastigiata')

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

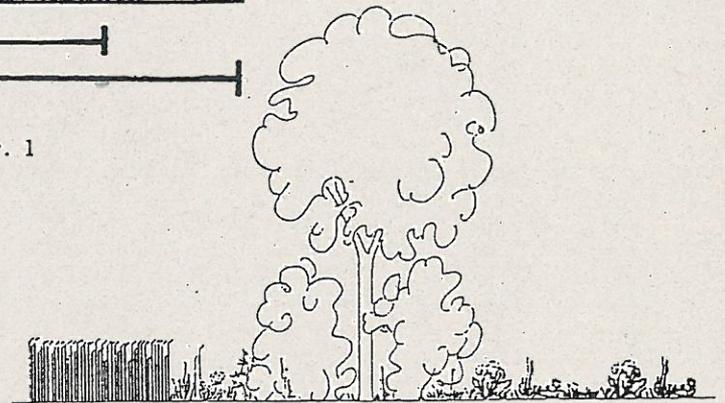
13 grünordnungsplanerische Empfehlungen



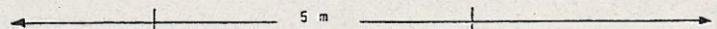
Saumzone	Mantelzone	Kernzone	Mantelzone	Saumzone
----------	------------	----------	------------	----------



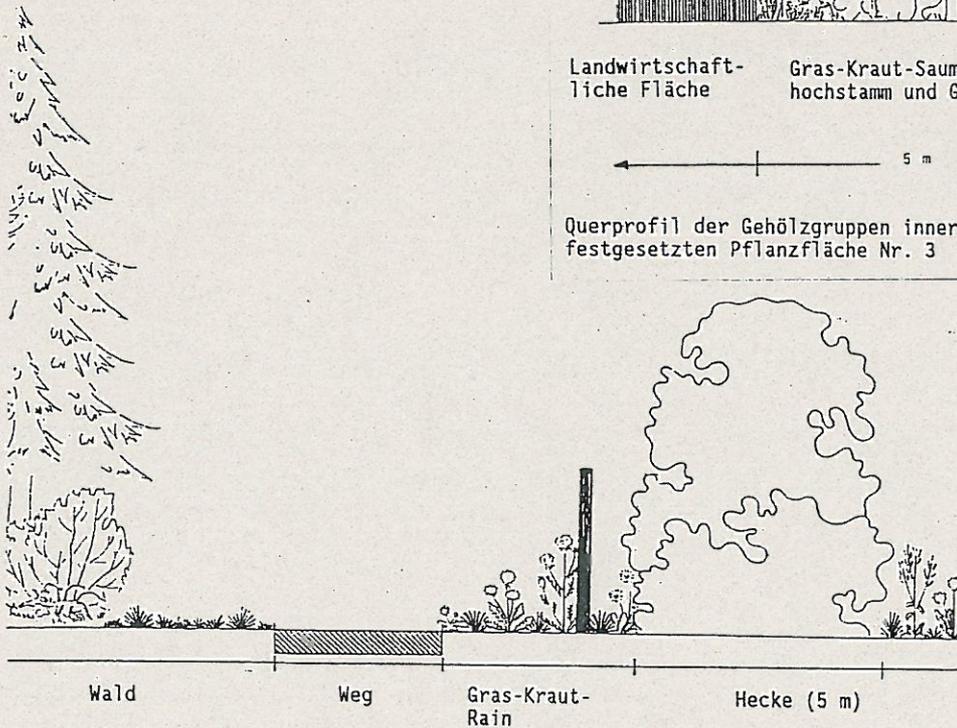
Querprofil der Gehölzpflanzung innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen Nr. 2 und teilweise Nr. 1



Landwirtschaftliche Fläche Gras-Kraut-Saum mit Obst-hochstamm und Gehölz Hausgärten



Querprofil der Gehölzgruppen innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche Nr. 3



Heckenpflanzung innerhalb der Pflanzenfläche "Hausgärten"

14 Fertigungs- und Aufstellungsvermerk

Gefertigt:

Stuttgart, den 17.01.1991
VI-St/sch

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH



Stöckle

Aufgestellt:

Loßburg, den 17. Jan. 1991

Bürgermeisteramt

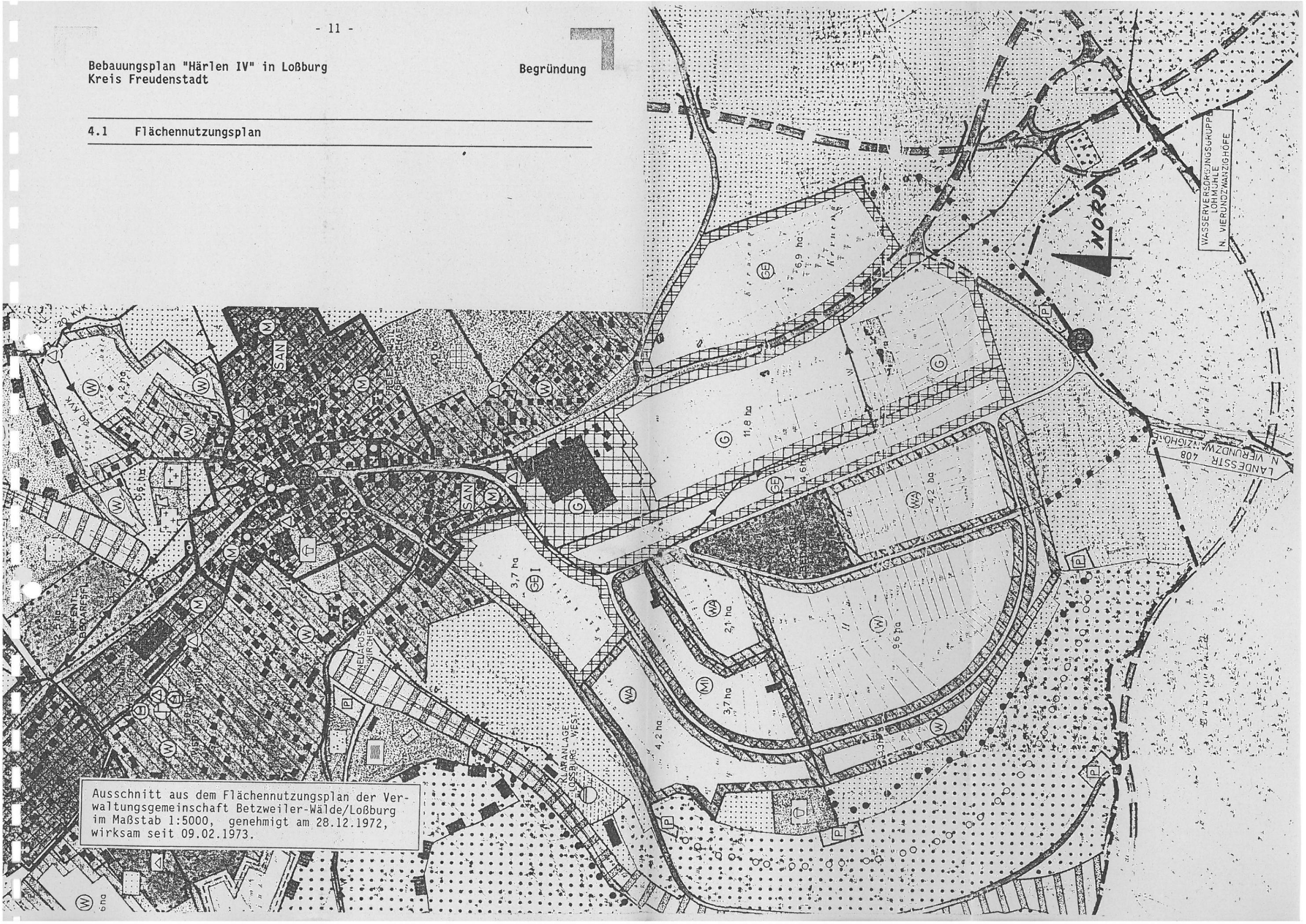
Schmid, Bürgermeister



Bebauungsplan "Härten IV" in Loßburg
Kreis Freudenstadt

Begründung

4.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Betzweiler-Wälder/Loßburg im Maßstab 1:5000, genehmigt am 28.12.1972, wirksam seit 09.02.1973.

12 Karten, Pläne

12.3 Städtebaulicher Entwurf



Städtebaulicher Entwurf
 nach GR-Beschluß vom 26.09.1989;
 Verkleinerung vom Maßstab 1:500
 auf ca. 1:2000.

**LOSSBURG
HÄRTEN IV**

Investiert T. H. 1989
 Freudenstadt, Kreis Freudenstadt
 Freudenstadt, Kreis Freudenstadt

Kommunalentwicklung
 Baden-Württemberg GmbH

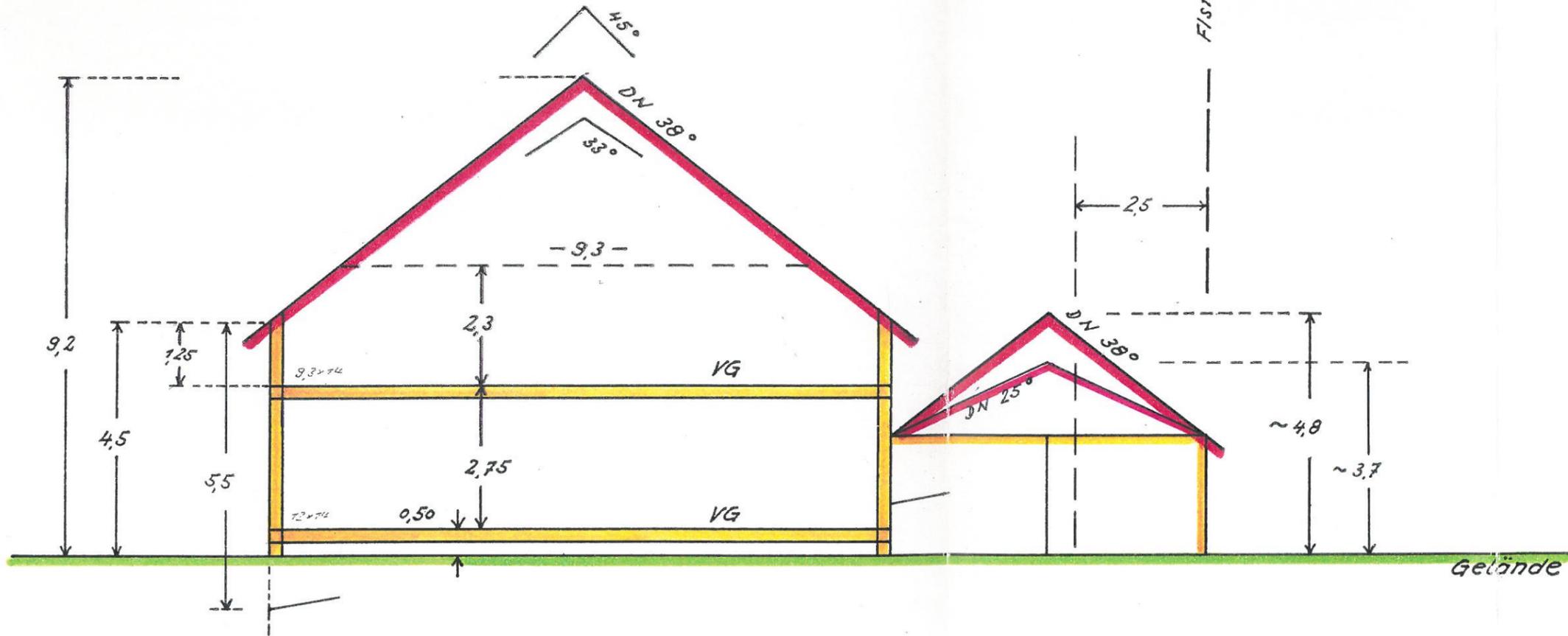
Beauftragter: [Signature]
 Projektleiter: [Signature]
 Datum: 11.7.1989
 Fachverfahren: 7000 510
 Tel. 97114

12 Karten, Pläne

12.4 Gebäudequerschnitt TH 4,5/5,5 m

Gebäudequerschnitt i.M. 1:100

- . Wohngebäude 12,0 m breit, DN 38°
- . Garage 6,0 m breit, DN 38°
- . Z = II
- . Traufhöhe maximal 4,5 m
- . EGFH 0,5 m
- . GA - Höhe > 4 m
- . GFZ bei Bpl. von 600 m² und Geb.größe 12 x 14 m = 0,49 ohne UG und ohne Gauben

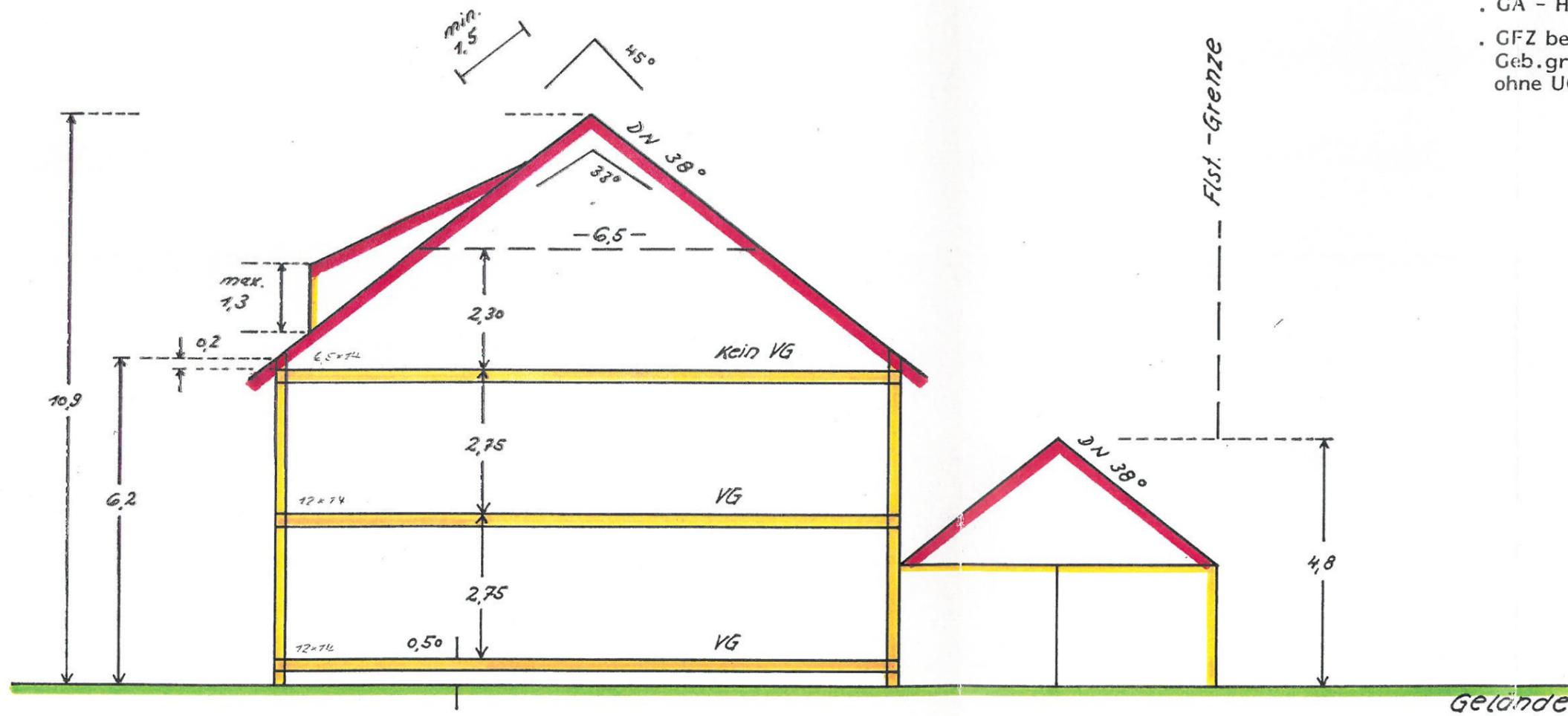


12 Karten, Pläne

12.5 Gebäudequerschnitt TH 6,2 m

Gebäudequerschnitt i.M. 1:100

- . Wohngebäude 12,0 m breit, DN 38°
- . Garage 6,0 m breit, DN 38°
- . Z = II
- . Traufhöhe maximal 6,2 m
- . EGFH 0,5 m
- . GA - Höhe > 4 m
- . GFZ bei Bpl. von 600 m² und Geb.größe 12 x 14 m = 0,71 ohne UG und ohne Gauben

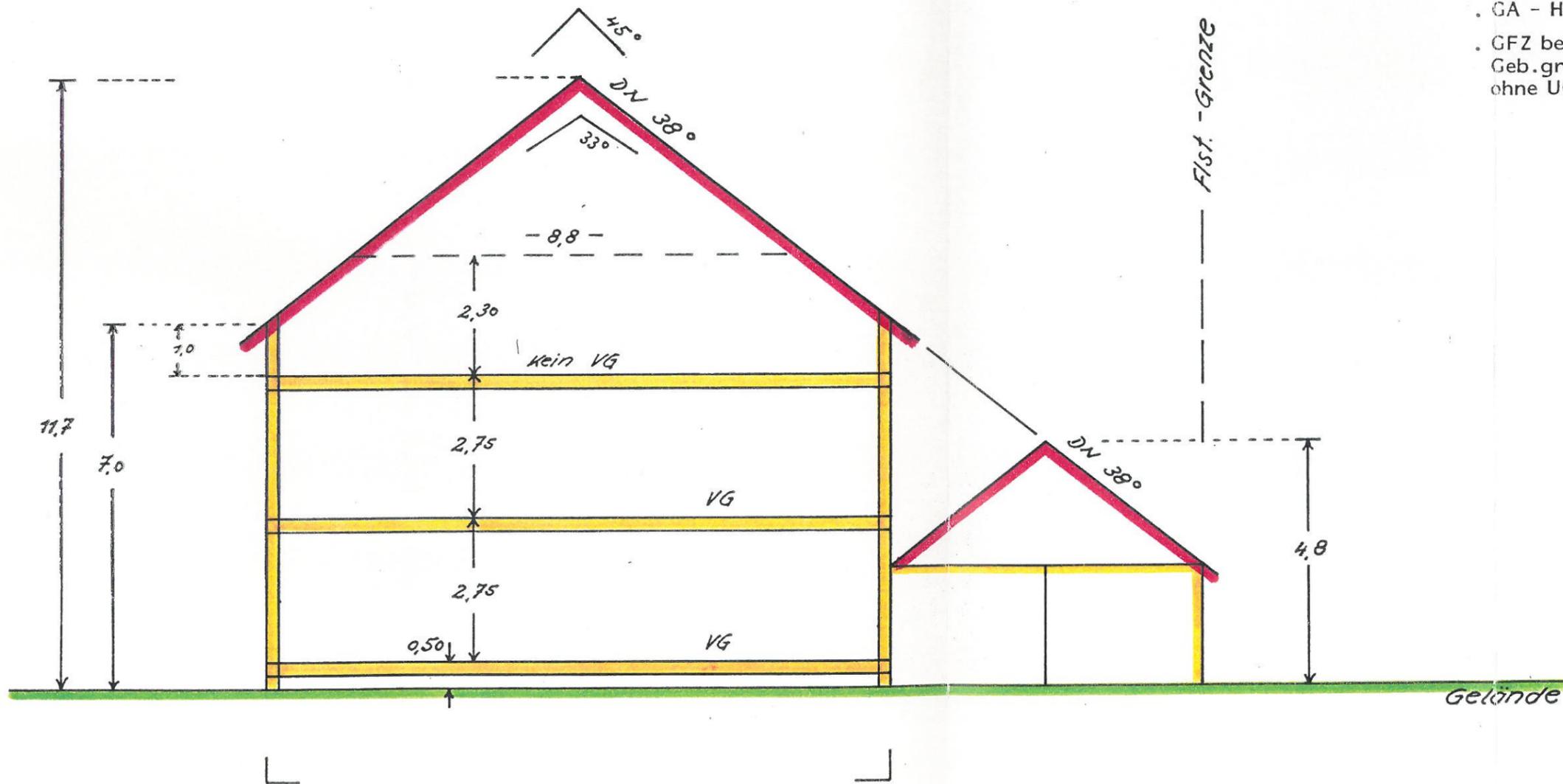


12 Karten, Pläne

12.6 Gebäudequerschnitt TH 7,0 m

Gebäudequerschnitt i.M. 1:100

- . Wohngebäude 12,0 m breit, DN 38°
- . Garage 6,0 m breit, DN 38°
- . Z = II
- . Traufhöhe maximal 7,0 m
- . EGFH 0,5 m
- . GA - Höhe > 4 m
- . GFZ bei Bpl. von 600 m² und Geb.größe 12 x 14 m = 0,81 ohne UG und ohne Gauben



0 Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.3 Bauweise	6
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.5 Stellung der baulichen Anlagen	7
1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze	7
1.7 Fläche für Gemeinbedarf	8
1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
1.9 Von der Bebauung freizuhalten Flächen	8
1.10 Verkehrsflächen	9
1.11 Anschluß von Flächen an Verkehrsflächen	9
1.12 Versorgungsflächen	10
1.13 Grünflächen	10
1.14 Aufschüttungen	10
1.15 Flächen für Landwirtschaft	11
1.16 Leitungsrechte	11
1.17 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
1.18 Flächen zur Erhaltung von Bäumen	12
1.19 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	13
1.20 Höhenlage der Verkehrsflächen	13
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
2.1 Äußere Gestaltung	14
2.2 Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung,	14
2.3 Außenantennen	15
2.4 Niederspannungsfreileitungen	15
2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	15
2.6 Gestaltung der Stellplätze	15
2.7 Ordnungswidrigkeiten	15
3 Kennzeichnung von Flächen	
Keine Flächen	16
4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	
4.1 Waldabstand	17

0 Inhaltsverzeichnis (Fortsetzung)

	Blatt	
5	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	
5.1	Geltungsbereich	18
5.2	Bestehende Vorschriften	18
6	Begründung	
6.1	Begründung	19
7	Bearbeitungshinweise	
7.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	20
7.2	Geländehöhen	20
7.3	Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung	20
7.4	Straßenplanung	20
7.5	Bebauungsplan	20
8	Aufstellungsvermerk	
	Gefertigt und aufgestellt	21

*

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

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2254) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

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

1.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan sind ausgewiesen:

- WA1-10 (§ 4 BauNVO),
- MI1 (§ 6 BauNVO).

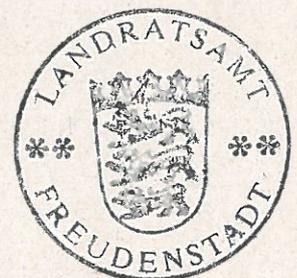
1.1.2 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme zulässig.

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.

1.1.3 Ausnahmen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 allgemein zulässig.



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.2.1 Vollgeschoß, Geschoß-,
Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.2.2 Höchstgrenze der
Vollgeschosse

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

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen
(Traufhöhe) wird bei zwei (II) Vollge-
schossen

im WA _{1,3,5,7,8,9,10}	auf 4,5 m
im WA ₂	auf 5,5 m
im WA ₄ und MI ₁	auf 6,2 m
im WA ₆	auf 7,0 m

begrenzt. Jeweils gemessen zwischen den
Schnittpunkten der Dachhaut und der
Hauswand sowie dem künftigen Gelände
(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO).

Die Höhe des künftigen Geländes ist im
Baugenehmigungsverfahren festzulegen
(§ 11 LBO).



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan ist ausgewiesen:

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgrup-
pen.

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

1.4.1 Überbaubare
Grundstücksfläche

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen
sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23
Abs. 1 BauNVO).

1.4.2 Ausnahmen

Als Ausnahme können Überschreitungen
einer Baugrenze bis zu 2,0 m und bis zu
2/3 der Gebäudelänge zugelassen werden.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO).



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die dargestellten Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

- 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur innerhalb der Ga-Flächen oder als Ausnahme errichtet werden.

Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt und gelten, soweit sie eingezeichnet sind, nur als Möglichkeit.

Der Stauraum vor Garagen muß mindestens 5 m lang sein (§ 2 Abs. 1 GaVO).

Die dargestellten Ga-Flächen können um bis zu 2 m verlängert und um bis zu 1 m je Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden.



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.7 Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Vorgesehen ist ein Kindergarten/Kindertagesstätte der Gemeinde Loßburg mit Kinderspielplatz und mit Wohnraum für Beschäftigte sowie Garagen und Stellplätze.

1.8 Höchstzulässige Zahl
der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WAs sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.9 Von der Bebauung
freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.10 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) Parkplätze (ruhender Verkehr),
- c) Gehwege, Fußwege (Fußgänger),
- d) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger),
- e) Verkehrsgrünflächen sowie
- f) Schrammborde (Sicherheitsstreifen),
- g) Land- und forstwirtschaftliche Wege.

1.11 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.



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

An Versorgungsflächen sind festgesetzt:

- eine Umspannstation für die Stromversorgung der EVS,
- je ein Verteiler-/Verstärkerschrank für Telefon und Kabelfernsehen der Bundespost,
- sechs Verteilerschränke für die Stromversorgung der EVS.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

An Grünflächen sind festgesetzt:

- öffentliche Grünfläche als Grünanlage mit Kinderspielplatz für alle Altersgruppen sowie ein Bolzplatz;
- private Grünfläche als Hausgarten.

1.14 Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche-Grünanlage im Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Aufschüttungen vorgesehen; die Aufschüttungen haben eine Höhe von max. 2,5 m über dem bestehenden Gelände.



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.15 Flächen für Landwirtschaft Siehe Einzeichnung im Lageplan.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Das LR A dient der Gemeinde zur Verlegung einer Entwässerungsleitung, das LR A u. W zur Verlegung einer Entwässerungs- und Wasserversorgungsleitung.



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.17 Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Siehe Einzeichnung im Lageplan.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Solitärbäume dargestellt.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken werden Strauch- und Baumgruppen verlangt.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche ist eine geschlossene Bepflanzung vorgesehen.
- Eine Empfehlung zur Art der Pflanzen für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen ist aus der Begründung zu entnehmen.
-
- 1.18 Flächen zur Erhaltung
von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Siehe Einzeichnung im Lageplan.
- Die dargestellten Bäume sind zu erhalten.



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.19 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. 0,20 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,4 m ab Oberkante der Verkehrsfläche erforderlich.

Straßenbeleuchtungsmasten, Verkehrszeichen und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die im Lageplan dargestellten geplanten Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 konstruiert.

1.20 Höhenlage der
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan und in den Längenschnitten.



2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung v. 28. November 1983 (GBl. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426).

2.1 Äußere Gestaltung
(§ 73 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 (§ 13 LBO).

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

2.2 Dachneigung, Dachform,
Dachgestaltung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Zulässig sind für Gebäude einschließlich Garagen nur Sattel, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Ziegeln aus Beton oder Ton; für Wohngebäude sind Flachdächer (auch als Ausnahme) nicht zulässig; andere Dachformen sind als Ausnahme möglich.

Das Dachdeckungsmaterial ist nur in den folgenden Farben in Anlehnung an das RAL-Farbbregister 840 HR zulässig:

Farbreihe Orange, ausgenommen:
2000, 2003 - 2008;

Farbreihe Rot, ausgenommen:
3004 - 3009, 3012 - 3015, 3017 - 3027;

Farbreihe Braun, ausgenommen:
8000 - 8003, 8008 - 8011, 8014 - 8025.

Die Dachneigung wird auf 33° bis 38° festgelegt; für Garagen sind Dachneigungen von 25° bis 38° zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind ab 35° Dachneigung zulässig; die Summe der Längen aller Dachgauben pro Dachseite darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten.



2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muß mindestens 1,5 m, zur Giebelwand mindestens 2 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen.

Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf maximal 1,3 m nicht überschreiten.

2.3 Außenantennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne ist möglich.

2.4 Niederspannungsfreileitungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

2.6 Gestaltung der Stellplätze
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

2.7 Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf die Bußgeldvorschriften wird verwiesen.



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

Keine Flächen.



4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Waldabstand
(§ 4 Abs. 3 LBO)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude müssen von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein.



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

5.1 Geltungsbereich

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

5.2 Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben, dies gilt insbesondere für Teile des seit dem 05.01.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Härten II" zuletzt geändert am 08.11.1982 rechtsverbindlich seit 14.01.1983.



6 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

6.1 Begründung

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH.



7 Bearbeitungshinweise

- 7.1 Auszug aus dem Liegen-
 schaftskataster Der Auszug aus dem Liegenschaftskata-
 ster im Maßstab 1:500 wurde vom ÖbVI
 Reiner, Calw, hergestellt.
- 7.2 Geländehöhen Im Lageplan sind Höhenlinien darge-
 stellt, aufgenommen durch das Inge-
 nieurbüro Wössner, Sulz.
- 7.3 Vorentwurf zur Ent-
 wässerung und Für die Wasserversorgung und Entwässe-
 Wasserversorgung rung wurde je ein Vorentwurf vom Inge-
 nieurbüro Götzelmann, Stuttgart, erar-
 beitet.
- 7.4 Straßenplanung Den Vorentwurf zur Straßenplanung er-
 arbeitete die Kommunalentwicklung Ba-
 den-Württemberg GmbH; der Entwurf wurde
 vom Ingenieurbüro Wössner, Sulz, gefe-
 tigt.
- 7.5 Bebauungsplan Zum Bebauungsplan gehört:
- Lageplan mit Zeichenerklärung und
Verfahrensvermerken,
 - Textteil,
 - Längsschnitte,
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster,
 - Begründung.



Bebauungsplan "Härten IV" in Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Textteil

8 Aufstellungsvermerk

Gefertigt:

Stuttgart, den 17.01.1991/08.02.1991/26.03.1991
VI-St/sch

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH



Stöckle

Aufgestellt:

Loßburg, den
Bürgermeisteramt

17. Jan. 1991 / 8. Feb. 1991 / 26. März 1991



Schmid, Bürgermeister

Ge

Geprüft! 16. April 1991
Freudenstadt, den _____
Landratsamt

