

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg" auf Gemarkung Loßburg

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I.S. 2256), zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl. I.S. 949) und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. November 1983 (Ges.Bl.S. 770) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 3. Oktober 1983 (Ges.Bl.S. 577) hat der Gemeinderat am 19.11.1985 den Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 1.8.1984/5.3.1985/19.11.1985 (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan vom 1.8.1984/5.3.1985/19.11.1985 mit den textlichen Festsetzungen und
2. der Begründung vom 1.8.1984/5.3.1985/19.11.1985

§ 3 Aufhebung bestehender Bauvorschriften

Durch diesen Bebauungsplan werden folgende Bauvorschriften aufgehoben:

1. der Geltungsbereich des am 1.6.1984 genehmigten Bebauungsplanes "Hauptstraße-Bahnhofweg, Teil I" entlang der westlichen Grenzen der Grundstücke Bahnhofweg 5 und Bahnhofweg 9;
2. die Baulinie vom 26.9.1934 auf den Grundstücken Hauptstraße 14, Parz. Nr. 8/1, Bahnhofweg 5, Bahnhofweg 9, Parz. Nr. 30 und O.W.16 (Parz. Nr. 32), östlich der Bundesstraße 294 vom Grundstück Hauptstraße 14 bis einschließlich Grundstück Hauptstraße 28; westlich der Bundesstraße 294 vom Grundstück Hauptstraße 5 (früher: 7) bis einschließlich Grundstück Hauptstraße 27 sowie auf dem Grundstück Alpirsbacher Str. 2

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten i.S. von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund den von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 19.11.1985



S c h m i d
Bürgermeister



Inhaltsübersicht

	Blatt
Inhaltsverzeichnis	2
Bearbeitung durch die KE	4
1 Angaben zur Gemeinde	5
2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	7
3 Überörtliche Planungen	8
4 Örtliche Planungen	9
5 Angaben zum Plangebiet	11
6 Flächenverteilung	12
7 Kosten, Finanzierung	13
8 Maßnahmen zur Verwirklichung	14
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
11 Kennzeichnung von Flächen	20
12 Karten und Pläne	21
Fertigungs- und Aufstellungsvermerk	24

*

Inhaltsverzeichnis

	Blatt	
1	Angaben zur Gemeinde	
1.1	Lage im Raum	5
1.2	Verwaltungsgemeinschaft	5
1.3	Verkehrsanbindung für den Ortskern	5
1.4	Gemarkungsfläche	5
1.5	Bevölkerungsentwicklung, Einwohner	5
1.6	Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr	6
1.7	Infrastruktur	6
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	7
3	Überörtliche Planungen	
3.1	Landesentwicklungsplan	8
3.2	Regionalplan	8
4	Örtliche Planungen	
4.1	Flächennutzungsplan (mit Planausschnitt)	9
4.2	angrenzende Bebauungspläne	10
4.3	Gestaltungssatzung	10
5	Angaben zum Plangebiet	
5.1	Lage	11
5.2	Größe	11
5.3	Topographie, derzeitige Nutzung, angrenzende Bebauung	11
6	Flächenverteilung	12
7	Kosten, Finanzierung	13

Inhaltsverzeichnis (Fortsetzung)

	Blatt
8	Maßnahmen zur Verwirklichung
8.1	Wasserversorgung 14
8.2	Entwässerung 14
8.3	Stromversorgung 14
8.4	Verkehrerschließung 14
8.5	Bodenordnung 14
9	Planungsrechtliche Festsetzungen
9.1	Art der baulichen Nutzung 15
9.2	Nebenanlagen 15
9.3	Maß der baulichen Nutzung 15
9.4	Bauweise 16
9.5	überbaubare Grundstücksfläche 16
9.6	Stellung der baulichen Anlagen 17
9.7	Flächen für Garagen 17
9.8	öffentliche Verkehrsflächen 17
9.9	Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche 18
9.10	Grünfläche 18
9.11	Geh- und Fahrrechte 18
9.12	Höhenlage der Verkehrsflächen 18
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
10.1	Äußere Gestaltung; Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung 19
10.2	Niederspannungsfreileitungen 19
10.3	Einfriedigungen 19
11	Kennzeichnung von Flächen
11.1	Bahnlinie 20
12	Karten und Pläne
12.1	Gemeinde- und Kreiskarte 21
12.2	Straßenkarte 22
12.3	Flurkarte mit Eintrag des Plangebiets 23

*

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

Bearbeitung durch die KE

Bearbeitung des Bebauungsplanes im Sinne
des Bundesbaugesetzes (BBauG) durch die
Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH :

zuständiger Geschäftsführer : Wolfram Kaltenbacher

Projektleiter : Gerhard Stöckle

Mitarbeiter : Erich Mamber
Carola Schleidt

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

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.

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.

1.2 Verwaltungsgemeinschaft

Zwischen den Gemeinden Loßburg und Betzweiler-Wälde besteht eine Verwaltungsgemeinschaft, erfüllende Gemeinde ist Loßburg (siehe 12.1).

1.3 Verkehrsanbindung für den Ortskern

An Verkehrsanschlüssen sind aufzuführen (siehe 12.2):

- Bundesstraße 294 (B 294) Pforzheim - Freudenstadt - Freiburg
- Landesstraße 406, 407 und 408 (L 406 - 408)
- Kreisstraße 4756 (K 4756)
- Buslinie Freudenstadt - Schramberg - Oberndorf und Freiburg - Freudenstadt - Stuttgart.

1.4 Gemarkungsfläche

Die Gesamtgemarkungsfläche der Gemeinde Loßburg umfaßt ca. 6.900 ha, davon werden ca. 480 ha als bebaute Fläche (Siedlungsfläche) genutzt.

1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner

Von 1976 mit ca. 5.350 Einwohnern bis zum 31.12.1981 stieg die Einwohnerzahl auf 5.575 an, dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 0,7 %; seit 1981 stagniert die Bevölkerungsentwicklung.

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

1 Angaben zur Gemeinde (Fortsetzung)

1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr

Durch die Ausweisung und Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten in den letzten 20 Jahren hat sich 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.

1.7 Infrastruktur

An Infrastruktureinrichtungen sind zum Beispiel vorhanden:

- Grundschule
- Hauptschule
- Realschule
- Sporthalle, Hallenbad, Freibad, Sportplatz, Tennisanlage
- Jugendmusikschule, Kreisvolkshochschule
- Turn- und Festhalle
- Kindergarten
- je eine katholische und evangelische Kirche
- Kurgarten, Haus der Begegnung.

*

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Um die Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplanes zu erfüllen, muß der Luftkurort Loßburg neben der Ausweisung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten auch eine Aufwertung und Verbesserung des Ortskerns anstreben. Konkreter Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war z.B. die Schaffung eines Dorfplatzes, die Ausweisung von zusätzlichen Parkflächen im Ortskern, der geplante Ausbau der Ortsdurchfahrt (B 294) und die Sicherung der bestehenden Bebauung sowie eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung für verschiedene geplante Gebäude.

Der Gemeinderat Loßburg hat deshalb am 09.10.1979 beschlossen, für das Gebiet "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluß wurde am 26.10.1979 im Amtsblatt der Gemeinde Loßburg bekanntgemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf lag bereits in der Zeit vom 19.01. bis 19.02.1981 nach § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich aus. Durch verschiedene planerische Änderungen (z. B.: Anschluß der Bahnhofstraße an die B 294) und Fortentwicklung gesetzlicher Grundlagen (z. B.: LBO) hat es sich als zweckmäßig erwiesen, den Bebauungsplan-Entwurf zu überarbeiten und erneut öffentlich auszulegen.

*

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

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 (RP)

Nach dem RP "Nordschwarzwald", genehmigt am 15.02.1980 und seit 28.04.1980 verbindlich, gehört bzw. liegt die Gemeinde Loßburg:

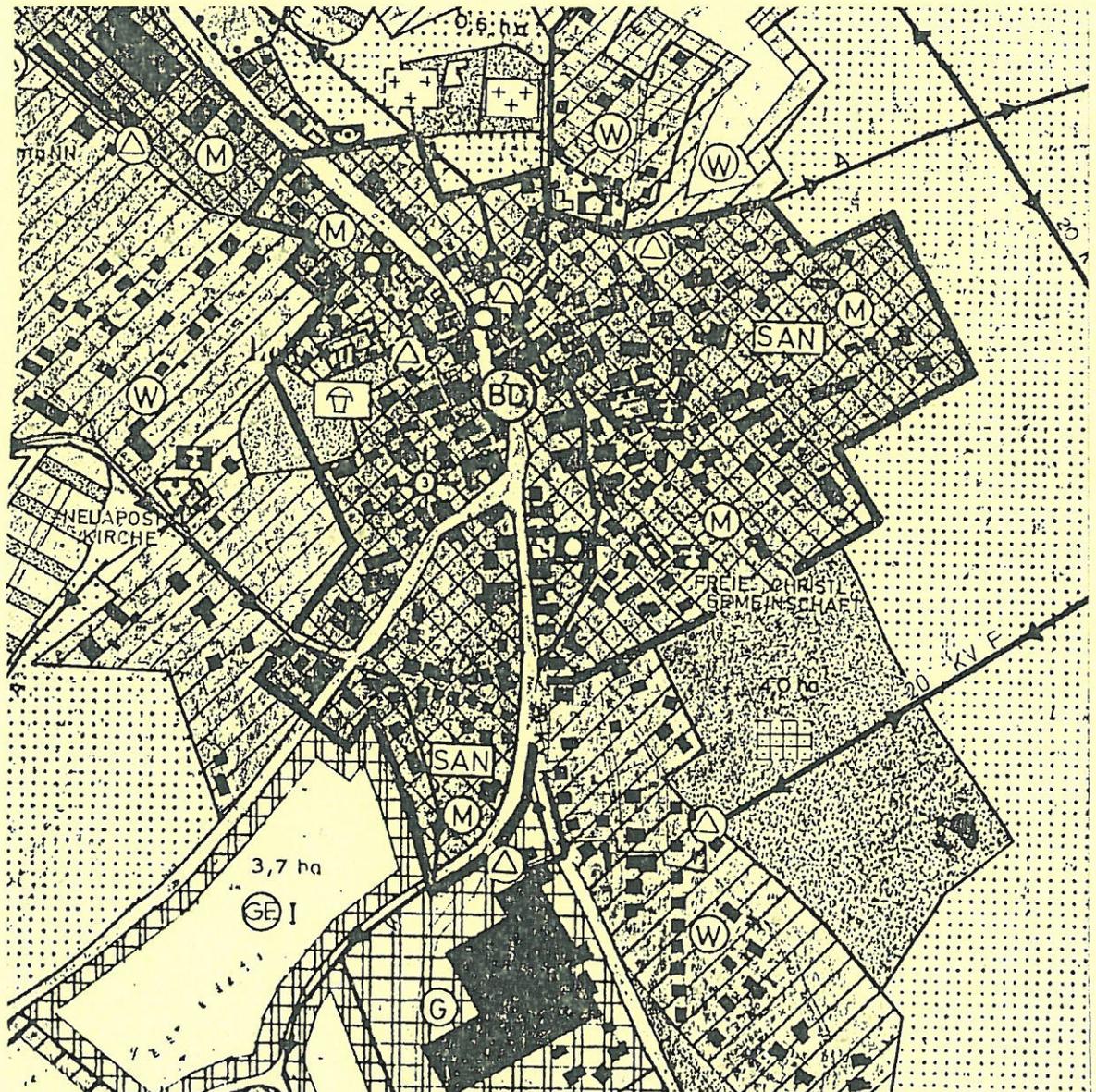
- als Kleinzentrum im ländlichen Raum im Mittelbereich Freudenstadt (RP Teil B),
- zum Gebiet mit verstärkter Siedlungsentwicklung mit hauptsächlicher Funktion des Ortes für Wohnen sowie Gewerbe und Industrie mit Fremdenverkehr (RP Teil B).

*

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan (FLNPL)

Im wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt 1972, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Die Ausweisung der Bauflächen im Bebauungsplan als "Besondere Wohngebiete" (WB) nach § 4a Baunutzungsverordnung wurde deshalb vorgenommen, da dies der tatsächlich vorhandenen und zukünftigen Bebauung entspricht bzw. entsprechen soll. Die bestehende Bebauung hat die Eigenart eines WB (vgl. Art der baulichen Nutzung). Der Typ des WB wurde erst 1977 durch die Novellierung der BauNVO geschaffen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 5000

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

4 Örtliche Planungen (Fortsetzung)

4.2 angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet wird praktisch ringsum von Bebauungsplänen begrenzt. Die angrenzenden Bebauungspläne sind teilweise rechtsverbindlich, siehe hierzu Einschrieb im Lageplan.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mit dem Geltungsbereich der unmittelbar angrenzenden Pläne abgestimmt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden bestehende Baulinien- bzw. Baufluchtenpläne aufgehoben, in den überholten Plänen werden entsprechende Vermerke angebracht.

4.3 Gestaltungssatzung

Für den Ortskern von Loßburg liegt eine Gestaltungssatzung nach § 111 LBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.06.1972 (GBl S. 351) vor; die Gestaltungssatzung ist am 28.11.1980 in Kraft getreten.

Die Gestaltungssatzung betrifft den überwiegenden Teil des Plangebiets. Im Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) aufgenommen um den von der Gestaltungssatzung nicht erfaßten Teil und um die Dachneigung gegenüber der Gestaltungssatzung zu regeln.

*

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

5 Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage

Das Plangebiet bildet den Ortskern von Loßburg und wird begrenzt:

im Norden

von der südwestlichen Straßenseite der B 294 (Flst. 181, 82), von den Flst. 9 und 1087/1;

im Osten

von der westlichen Straßenseite des Bahnhofwegs sowie von Flst. Bahnhofweg 15, Kirchhofweg 4, 8 und 10;

im Süden

von der westlichen Straßenseite der B 294 sowie von den Flst. Bahnhofweg 2 und 4, Hauptstraße 8, nördliche Straßenseite der Alpirsbacher Straße;

im Westen

von den Flst. Hauptstraße 37, Weiherweg 9 und 11, Schloßring 1, 3, 4 und 7, Schloßberg 2, 8, 10, Alpirsbacher Straße, nordöstliche Straßenseite des Weiherweges.

5.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,38 ha.

5.3 Topographie, derzeitige Nutzung, angrenzende Bebauung

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und stellt an die Erschließung und Bebauung keine besonderen topographischen Anforderungen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist, soweit sie ausgebaut sind, in der Örtlichkeit ersichtlich (vgl. Höhenlage der Verkehrsflächen). Auf die Darstellung der Höhenlinien wurde deshalb verzichtet.

Neben dem Rathaus, der Kurverwaltung und dem Haus des Kurgastes sind im Plangebiet als "gewerbliche" Nutzung vorhanden: Hotels, Bäckerei, Lebensmittelgeschäft, Elektrogeschäft und Kreditinstitut.

Im Norden grenzt der Betrieb der Firma Kappler und Klemm (Gesellschaft für Textilveredlung) an, die Firma Kappler und Klemm veredelt und bedruckt Textilstoffe. Bei der Produktion entstehen teilweise Dämpfe durch die chemische Behandlung und Geräusche durch Ventilatoren. Die Fläche für Gemeinbedarf wird bezüglich der Immissionsen als Mischgebiet zwischen dem Betrieb der Firma Kappler und Klemm und dem WB gewertet.

(Die Firma Kappler u. Klemm besteht seit 01.01.1985 nicht mehr, die Produktionsanlagen für die Textilveredlung wurden aus den Gebäuden entfernt, die zukünftige Nutzung ist unbekannt).

*

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	Begründung
--	------------

6	Flächenverteilung
---	-------------------

Gesamtfläche	= ca.	238 a	≅	100,0 %
öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	= ca.	76 a	≅	31,9 %
private Grünfläche	= ca.	3 a	≅	1,3 %
öffentliche Grünfläche	= ca.	11 a	≅	4,6 %
Nettobauland	= ca.	114 a	≅	47,9 %
Fläche für Gemeinbedarf	= ca.	34 a	≅	14,3 %

Bei einer Bewertung oder Auswertung der Prozentangaben ist zu berücksichtigen, daß durch die Verkehrsflächen auch Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches erschlossen werden.

*

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

7 Kosten, Finanzierung

Für die Wasserversorgung und die Entwässerung des Plangebiets entstehen keine weiteren wesentlichen Kosten. Die Straßenbaumaßnahmen der Gemeinde mit Gestaltung des Dorfplatzes und der Parkflächen sind zum größten Teil abgeschlossen und finanziert. Der Ausbau der Bundesstraße mit dem Anschluß des Bahnhofweges wird vom Bund finanziert.

Der Weiherweg ist ebenfalls ausgebaut und abgerechnet. Die Kosten für den Ausbau der Gehwege (entlang der B 294 und Bahnhofweg) werden von der Gemeinde übernommen und können aus dem Haushalt finanziert werden.

*

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	Begründung
8	Maßnahmen zur Verwirklichung
8.1	<p>Wasserversorgung</p> <p>Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Wasserversorgung betreibt die Gemeinde als Eigenbetrieb. Das bestehende Wasserleitungsnetz wird erweitert.</p>
8.2	<p>Entwässerung</p> <p>Die Entwässerung des Gebiets ist durch den Anschluß an die bestehende mechanisch-biologische Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Oberes Glattal" und die Kläranlage "West" gewährleistet. Die Kapazität beider Kläranlagen reicht für die Belastung aus. Das Wasserwirtschaftsamt hält die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle im Kirchhofweg nicht für ausreichend; die Gemeinde hat deshalb ein Ingenieurbüro mit der Untersuchung beauftragt und die notwendigen baulichen Maßnahmen eingeleitet.</p>
8.3	<p>Stromversorgung</p> <p>Die erforderliche Leistung zur elektrischen Stromversorgung des Gebiets wird durch die Energie-Versorgung-Schwaben gestellt. Auf Flst. Schloßring 5 befindet sich eine Umspannstation, im Bebauungsplan sind keine weiteren Umspannstationen (Trafostationen) vorgesehen.</p>
8.4	<p>Verkehrerschließung</p> <p>Die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind teilweise noch herzustellen; ausgebaut ist der Weiherweg, der Schloßring mit Parkplätzen, der Dorfplatz; noch auszubauen ist der Bahnhofweg mit Fußwegen und die Abbiegespuren und Parkplätze der B 294.</p>
8.5	<p>Bodenordnung</p> <p>Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Eine Umlegung ist jedoch nicht notwendig. Die Gemeinde hat bereits mit den Eigentümern über freiwilligen Grenzausgleich bzw. über die Abtretung der öffentlichen Verkehrsflächen Gespräche geführt. Über den Grunderwerb für den Anschluß des Bahnhofweges an die Hauptstraße werden vom Straßenbauamt Vereinbarungen getroffen.</p> <p>*</p>

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist als "Besonderes Wohngebiet" (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung als WB und nicht als Mischgebiet wie im Flächennutzungsplan dargestellt, entspricht der Eigenart der bestehenden Bebauung und trägt zur Erhaltung der historischen Struktur bei. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Ausweisung als WB der Konzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Der Flächennutzungsplan muß bei der Fortschreibung das Baugebiet entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan aufnehmen. Die Nutzung im wesentlich bebauten Gebiet besteht überwiegend aus Wohnungen, 6 Läden, 2 Gaststätten, 2 Banken, mehreren Büros, einer Zahnarztpraxis und einer Arztpraxis. Auch die an das Plangebiet angrenzende Bebauung entspricht dem Charakter eines WB.

9.2 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind z. B.: Geräteschuppen, Müllboxen, Einfriedigungen, Teppichklopfstangen, Swimmingpools, Gartenlauben (Kommentar Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 14 Rdn. 19 BauNVO, Mai 79). Ein Anlaß diese Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären besteht im allgemeinen nicht. Städtebaulich nicht gewünscht und deshalb nicht zulässig ist die Errichtung von Gebäuden (als Nebenanlage!) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Dadurch soll erreicht werden, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen erhalten bleiben und den Charakter einer Fremdenverkehrsgemeinde unterstützen.

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser und sind z. B.: Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen.

Soweit es bei der Bebauungsplanbearbeitung möglich war, Standorte für diese Anlagen festzulegen, wurde dies vorgenommen. Um den Bedürfnissen der Ver- und Entsorgungsträger Rechnung zu tragen, können Nebenanlagen als Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 31 BBauG zugelassen werden. Hierbei ist gewünscht, daß Nebenanlagen innerhalb von Verkehrsgrünflächen errichtet werden; auf die Einhaltung der Sichtfelder wird hingewiesen.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 17 Abs. 7 BauNVO sind im WB Geschoßflächenzahlen bis 1,6 und Grundflächenzahlen bis 0,6 zulässig. Im WB 11 und WB 12 sowie in FfG 2 ist dieses Maß erheblich überschritten. Für alle diese Einzelfälle liegen städtebauliche Bedingungen vor, die ein höheres Maß der baulichen

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

9 Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

Nutzung erfordern. Insbesondere sollte das Ortsbild gewahrt und die vorhandene prägende Bebauung erhalten bleiben sowie die Dichte im Ortskern bzw. der Bebauung entlang der Hauptstraße beibehalten und erhöht werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist aus städtebaulichen Gründen teilweise als Höchstgrenze und teilweise zwingend festgesetzt; die Geschoßflächen- und Grundflächenzahl ist nach § 17 BauNVO unter Berücksichtigung der Bauplatzgrößen angepaßt.

9.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise und dadurch des seitlichen Abstandes zur Grundstücksgrenze dient unter anderem dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem ruhenden Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

Im Gebiet sind die Gebäude in der offenen und geschlossenen Bauweise ausgewiesen. Die Baugrenzen sind teilweise relativ eng festgelegt, da die beabsichtigte Überbauung trotz der Ortslage eine gute Sicht und Besonnung gewährleisten soll, mit aus diesem Grunde wurden die Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zwingend festgesetzt.

9.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BBauG erhalten soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, die ähnlich der "Stellung der baulichen Anlagen", der "Bauweise" oder der "Höhe der baulichen Anlagen" gesunde Wohnverhältnisse sichern. Die Grenzabstände nach der LBO sind einzuhalten, soweit durch Baugrenzen nicht größere Abstände gefordert sind.

Als Ausnahme sind Überschreitungen der Baugrenze im Einzelfall bis 1 m möglich. Dies erscheint notwendig, da die überbaubaren Grundstücksflächen ohne allzu großen Spielraum festgelegt sind und im Einzelfall Überschreitungen nicht nachteilig sein müssen.

Um das Straßenbild der Hauptstraße aus städtebaulichen Gründen zu erhalten und um die städtebauliche Gliederung zu verstärken, wurden Baulinien im Bebauungsplan aufgenommen.

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg" in Loßburg, Kreis Freudenstadt	Begründung
9	Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)
<p>9.6 Stellung der baulichen Anlagen</p> <p>Die Festsetzungen der "Stellung der baulichen Anlagen" im Bebauungsplan soll eine städtebaulich-planerische Gestaltung sichern und zugleich die Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden gewährleisten.</p> <p>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, zum Beispiel bei einem Winkelanbau sind damit möglich.</p> <p>9.7 Flächen für Garagen</p> <p>Grundsätzlich können Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit eine Zufahrt möglich ist, errichtet werden, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den dafür ausgewiesenen Flächen.</p> <p>9.8 öffentliche Verkehrsflächen</p>	<p>Der Dorfplatz entspricht in der Funktion einer Fußgängerzone und ist nicht befahrbar. Die Straße "Schloßberg" ist nur eine Anliegerstraße und dient nicht dem Durchgangsverkehr. Bei Gebäude Weiherweg 25* und Hauptstraße 9 (Bushaltestelle) sind Fußwege als Querverbindung der Hauptstraße mit dem Weiherweg bzw. dem Schloßring geplant. Ein Fußweganschluß für die Kleingolfanlage mit Spielplatz ist bei Gebäude Schloßring 4 vorgesehen. An der Hauptstraße gegenüber der Bushaltestelle beginnt der Fußweg zur Bahnhofstraße und zum Kirchhofweg.</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft die Bundesstraße B 294, über die ein Planfeststellungsverfahren vom Straßenbauamt durchgeführt wurde. Der Weiherweg mündet auf der westlichen und die Bahnhofstraße auf der östlichen Seite in die Bundesstraße ein. Bei Gebäude Hauptstraße 5 und 20 ist eine Bushaltestelle geplant. Der fließende Verkehr ist nach dem Ausbau der Einmündung des Bahnhofweges in die Bundesstraße im Plangebiet funktionsfähig und verbessert gleichzeitig die Anbindung anderer Baugebiete.</p> <p>Insgesamt sind 20 öffentliche Stellplätze ausgewiesen, davon 10 in einem Parkstreifen entlang der B 294 und 10 auf einem Parkplatz östlich des Kindergartens. Zusätzlich sind für die Beschäftigten und Besucher der Gemeindeverwaltung 19 Stellplätze östlich des Schloßrings vorgesehen. Für die Grundstücke der Kurverwaltung und Haus des Kurgastes sind 21 Stellplätze vorhanden.</p>

*
Zu Absatz 1,
Satz 3, siehe
Berichtigung
auf der Seite
links



9 Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

9.9 Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche

An verschiedenen Stellen ist ein Anschluß (Ein- und Ausfahrt) von Flächen an die Verkehrsflächen nicht zulässig, da ein möglichst reibungsloser und gefahrloser Verkehrsablauf erreicht werden soll.

9.10 Grünfläche

Östlich des Kindergartens wurde die Grünfläche als private Grünfläche festgesetzt, da diese Fläche zum Kindergartengrundstück gehört und bereits angelegt wurde.

Auf die Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes wurde verzichtet, ökologische Nachteile gegenüber dem jetzigen Zustand sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Spielflächen ausgewiesen. Beim Schulzentrum, das ca. 400 m vom Haus des Gastes entfernt ist, besteht ein Kinderspielfeld. Eine weitere Spielmöglichkeit besteht beim Freibad, das ca. 400 m vom Plangebiet entfernt ist.

9.11 Geh- und Fahrrechte

Die einzelnen Geh- und Fahrrechte (1-5) berechtigen die Grundstückseigentümer über gemeindeeigene (öffentliche und private) Grundstücksflächen auf die jeweiligen Grundstücke zu gelangen. Das Gehrecht "6" ist für die Allgemeinheit als Fußwegverbindung in Verlängerung des öffentlichen Fußweges zwischen der Hauptstraße und den Parkplätzen aufgenommen.

Die dingliche Sicherung kann z. B. über eine Baulast (öffentliches Recht) oder durch eine Grunddienstbarkeit (privates Recht) erfolgen.

9.12 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die B 294 wird im Zuge einer Verbreiterung und Ausweisung von Linksabbiegespuren höhenmäßig nicht geändert. Der Weiherweg, der Schloßring mit dem Parkplätzen und der Schloßberg mit Dorfplatz ist neu ausgebaut, die neuen Straßenhöhen sind somit in der Örtlichkeit ersichtlich. Die Höhe des neuen Teils des Bahnhof- und Kirchhofweges mit dem Fußweg wird innerhalb des Planfeststellungsverfahrens zur B 294 vom Straßenbauamt festgelegt.

*

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Äußere Gestaltung, Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten, wurden geneigte Dächer mit Ziegeln in roten und braunen Tönen bauordnungsrechtlich festgesetzt. Bei der zulässigen Dachneigung wurde berücksichtigt, daß i. d. R. ein Dachausbau technisch möglich ist. Im übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit; sie dürfen in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe lediglich "nicht verunstaltet" wirken.

10.2 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

Niederspannungsleitungen können unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

10.3 Einfriedigungen

Um ein unruhiges Straßenbild im Vorgartenbereich zu vermeiden, wurde die zulässige Höhe der Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,0 m beschränkt.

*

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

11 Kennzeichnung von Flächen

11.1 Bahnlinie

Durch bzw. unter dem Plangebiet verläuft ein Tunnel der Bahnlinie Freudenstadt-Hausach. Ob und welche baulichen Maßnahmen bei einer baulichen Nutzung im Bereich der Trasse notwendig werden, muß im Einzelfall mit Beteiligung der Deutschen Bundesbahn untersucht und festgelegt werden.

*

Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

12.1 Gemeinde- und Kreiskarte



Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

Begründung

12.2 Straßenkarte

Ausschnitt aus der Straßenkarte
Baden-Württemberg, Stand 01.01.1979,
Maßstab 1 : 200.000 vergrößert auf
ca. 1 : 141.000.



Bebauungsplan "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg"
in Loßburg, Kreis Freudenstadt

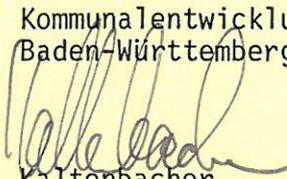
Begründung

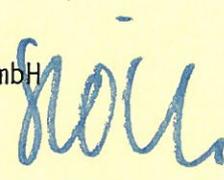
Fertigungs- und Aufstellungsvermerk

Gefertigt:

Stuttgart, den 01.08.1984 / 05.03.1985 / 19.11.1985
II-St/sch

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH


Kattenbacher

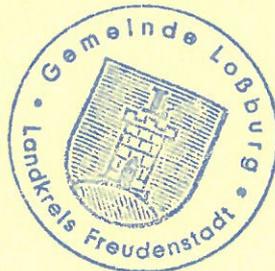

Stöckle

Aufgestellt:

Loßburg, den 05.03.1985 / 19.11.1985

Bürgermeisteramt


Schmid, Bürgermeister



Berichtigung zu Ziffer 8.8 -Öffentliche Verkehrsflächen-
Absatz 1,Satz 3, auf Seite 17:

Der Fußweg bei Gebäude Weiherweg 25 besteht seit unvordenklichen Zeiten. Es handelt sich um keinen öffentlichen Weg, die Fläche steht vielmehr in Privateigentum.

Nachdem die Eigentümer Einwendungen gegen die Ausweisung als "öffentlicher Weg" im Bebauungsplan erhoben haben und nicht bereit waren, die Fläche an die Gemeinde zum Zwecke eines entsprechenden Ausbaues zu veräußern, hat der Gemeinderat am 22.1.1985 beschlossen, den Weg als öffentlichen Weg aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, ihn also ersatzlos aufzuheben.

Die Grundstückseigentümer haben sich bereit erklärt, den Fußweg im alten Zustand auf der bisherigen Trasse weiterhin zu dulden.

