



# **BEBAUUNGSPLAN**

## **"Traufweg"**

### **Textliche Festsetzungen**

- **Planungsrechtliche Festsetzungen**
- **Örtliche Bauvorschriften**
- **Hinweise**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung §§ 1 – 15 BauNVO und § 9 BauGB

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 – 21 BauNVO und § 9 BauGB

Die Grund- und Geschossflächenzahl ist in der Planzeichnung (Anlage1) festgesetzt.

- Grundflächenzahl 0,4.
- Geschossflächenzahl 0,5.

##### 2.1. Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe begrenzt.

##### 2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung..

#### 3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO

#### **4. Garagen und Stellplätze § 12 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB**

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den gesondert festgesetzten Flächen (Umgrenzung Garagenstandorte) zulässig.

#### **5. Überbaubare Flächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**

##### **5.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

##### **5.2 Waldabstand**

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude müssen den festgesetzten Waldabstand gem. § 4 Abs.3 LBO einhalten. Der gesetzliche Waldabstand ist in der Planzeichnung (Anlage 1) eingetragen.

#### **6. Nebenanlagen §14 Abs. 1 BauNVO**

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 Abs.1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7. private Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die private Verkehrsfläche darf von Versorgungsfahrzeugen genutzt werden.

#### **8. Maßnahmen der Grünordnung**

##### **8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen**

###### **Schutzgut Wasser**

- Retention des anfallenden unverschmutzten Dachflächenwassers und Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

###### **Schutzgut Boden**

- Erhalt des Bodens im Bereich der Pflanzgebote.

###### **Schutzgut Klima und Luft**

- Verminderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen.

###### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch die Festsetzung der Pflanzgebote.

###### **Schutzgut Arten und Biotope**

- Intensive Eingrünung des Gebietes mit Obstbäumen.

##### **8.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

###### **8.2.2 Pflanzgebote**

Die Pflanzenlisten zu den einzelnen Pflanzgeboten befinden sich im Anhang.

###### **Pflanzgebot 1 (PFG 1): Gebietseingrünung mit hochstämmigen Obstbäumen**

*Private Grünfläche mit Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25A BauGB*

Zur Eingrünung des Gebietes und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen ist innerhalb der vorgesehenen Pflanzgebotsfläche eine Baumreihe zu pflanzen. Dazu sind im Abstand von ca. 10 m hochstämmige, heimische und standortgerechte Obstbäume (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Der Unterwuchs ist durch eine ein- bis zweimalige späte Mahd ab Juli zu pflegen, das Schnittgut ist abzufahren. Der Pflanzgebotstreifen darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

In unmittelbarer Nähe zu jedem vierten der 13 Einzelbäume ist jeweils eine Ansitzstange, insgesamt drei Ansitzstangen, für Greifvögel aufzustellen, damit die Leit- und Seitentriebe der frisch gepflanzten Bäume nicht beschädigt werden.

### 8.2.3 Pflanzbindungen

#### Pflanzbindung 1 (PFB 1)

*Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung § 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25B BauGB*

Die Vegetationsbestände, die im Maßnahmenplan mit PFB 1 gekennzeichnet sind (Flurstück 74/2), insbesondere die Obstbäume, sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Obstbäume ist ein entsprechender Gehölzschutz vorzunehmen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

#### Pflanzbindung 2 (PFB 2)

Die im Maßnahmenplan mit PFB 2 gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Monitoring (siehe Seite 27 Anlage 2b -Umweltbericht) zu sichern.

### 8.3 Planexterne Kompensationsmaßnahme

Die Ausführung von externen Kompensationsmaßnahmen dient dem Ausgleich der durch das Vorhaben beeinträchtigten und innerhalb des Gebietes nicht ausgleichbaren Funktionen des Naturhaushalts.

Die Art der planexternen Kompensationsmaßnahmen orientiert sich vorrangig an den betroffenen Schutzgütern mit hoher und sehr hoher Bedeutung. Die Kompensation soll möglichst durch Maßnahmen erfolgen, die gleichzeitig für mehrere Schutzgüter positive Auswirkungen besitzen.

Die Kompensation hat möglichst zeitgleich oder vor dem Eingriff zu erfolgen, da bis zur vollständigen Funktionserfüllung der Kompensationsmaßnahme naturgemäß eine Entwicklungsdauer erforderlich ist (Bildung von Bodengefüge, Entstehung bestimmter Vegetationsstrukturen etc.).

Als Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffswirkungen durch das Bauvorhaben ist nachfolgende Kompensationsmaßnahme vorgesehen:

- K 1 Extensivierung der Grünlandnutzung

Bei der Fläche für die Kompensationsmaßnahme handelt es sich um eine artenarm ausgeprägte und zum Teil wüchsige Magerwiese mittlerer Standorte. Das Grünland wird beweidet und gemäht.

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Anlage 2b – Umweltbericht- detailliert beschrieben.

Die Einhaltung der Festsetzung ist im Rahmen des Monitoring (siehe Seite 27 Anlage 2b -Umweltbericht) zu sichern

### 9. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEFMaßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Fledermäuse:

- Anbringen von 5 Fledermauskästen an die verbleibenden Obstbäume im Bereich des Flurstücks 74/2 oder am angrenzenden Waldrand. Dabei finden unterschiedliche Höhlentypen Verwendung (Fledermaushöhle für Kleinfledermäuse speziell für Zwergfledermäuse und Langohren, Großraumhöhlen zur Koloniebildung).

Die Einhaltung der Festsetzung ist im Rahmen des Monitoring (siehe Seite 27 Anlage 2b -Umweltbericht) zu sichern

**10. Flächen zum Versickern und Sammeln von Oberflächenwasser (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind als Mulden auszubauen. Der Muldenaufbau ist mit einer mindestens 30 cm starken, belebten Bodenschicht auszuführen.

Im Zuge des Ausbaus der Verkehrsfläche für die Erschließung des Baugrundstückes am Ende der Erschließungsstraße, ist das Anlegen beider Flächen gefordert. Nur so kann eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden.

Die Mulden sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten.

Damit im Falle eines Starkregens oder der nicht ausreichenden Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers dieses schadlos abgeleitet werden kann, sind von beiden Versickerungsbereichen Notüberläufe in den in der Fahrbahn verlaufenden Schmutzwasserkanal herzustellen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften §74 und §75 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

#### **1.1 Dachform, Dachneigung**

Für Hauptgebäude ist festgesetzt:

Satteldächer                    36° - 38°

#### **1.2 Dachdeckung**

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

### **2. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von §75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **III. Hinweise**

#### **1. Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist in dem am 22.09.2006 genehmigten allgemeinen Kanalplan für Loßburg, und im Nachweis der Regenwasserbehandlungsanlagen des AZV Oberes Glattal vom 16.10.2009 enthalten.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

- **Schmutzwasser:** Die Entwässerungsleitung wird privat hergestellt und geht nach Fertigstellung im Bereich "Traufweg" in das Eigentum der Stadt über.
- **nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser:** Im Plangebiet ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude und der privaten Erschließungsstraße gesondert zu fassen und in die dafür festgesetzten Flächen zum Versickern und Sammeln einzuleiten.
- Damit im Falle eines Starkregens oder der nicht ausreichenden Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers dieses schadlos abgeleitet werden kann, sind von beiden Versickerungsbereichen Notüberläufe in den in der Fahrbahn verlaufenden Schmutzwasserkanal herzustellen.
- Im Zuge des Ausbaus der Verkehrsfläche für die Erschließung des Baugrundstückes am Ende der Erschließungsstraße, ist das Anlegen beider Flächen gefordert. Nur so kann eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden.
- Die Mulden sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten.
- Dränungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### **2. Erdgasversorgung**

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden.

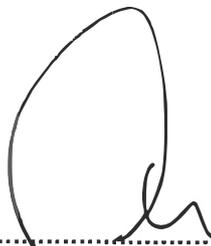
Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Steinbeißstraße 16, 78727 Oberndorf, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.



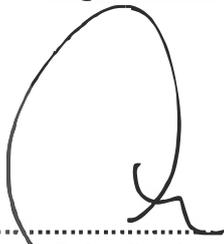
**Ingenieurteam Oberer Neckar**  
**Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht**  
**Bahnhofstraße 39**  
**D – 72172 Sulz a.N.**

**Aufstellungsbeschluss:**  
**Loßburg, den 06.03.2012**

  
.....  
**(Schreiber)**  
**Bürgermeister**



**Ausgefertigt**  
**Loßburg, den 24.10.2012**

  
.....  
**(Schreiber)**  
**Bürgermeister**



**Erstellt am: 12.03.2012**

**Aktualisiert am: 16.10.2012**