

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

**SATZUNGEN DER GEMEINDE LOßBURG
über**

- 1. den Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“ und**
 - 2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“**
- in Loßburg – Rodt**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg am 19.07.2022

1. den Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“ und
 2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“
- unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

1. den Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“ und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 19.07.2022).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB)

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 19.07.2022
 - dem textlichen Teil – Planungsrechtliche Festsetzungen – in der Fassung vom 19.07.2022
2. Die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) bestehen aus
 - dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 19.07.2022
 - den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 19.07.2022
3. Beigefügt ist
 - die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 19.07.2022
 - der Abgrenzungsplan im Maßstab 1 : 2.000 in der Fassung vom 19.07.2022
 - Vergleich der Höhenfestsetzungen zum bisher geltenden Bebauungsplan

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

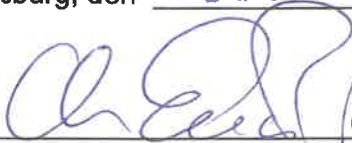
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

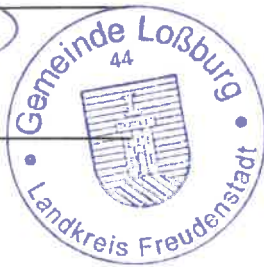
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Loßburg

Loßburg, den 21. Juli 2022



Christoph Enderle
Bürgermeister

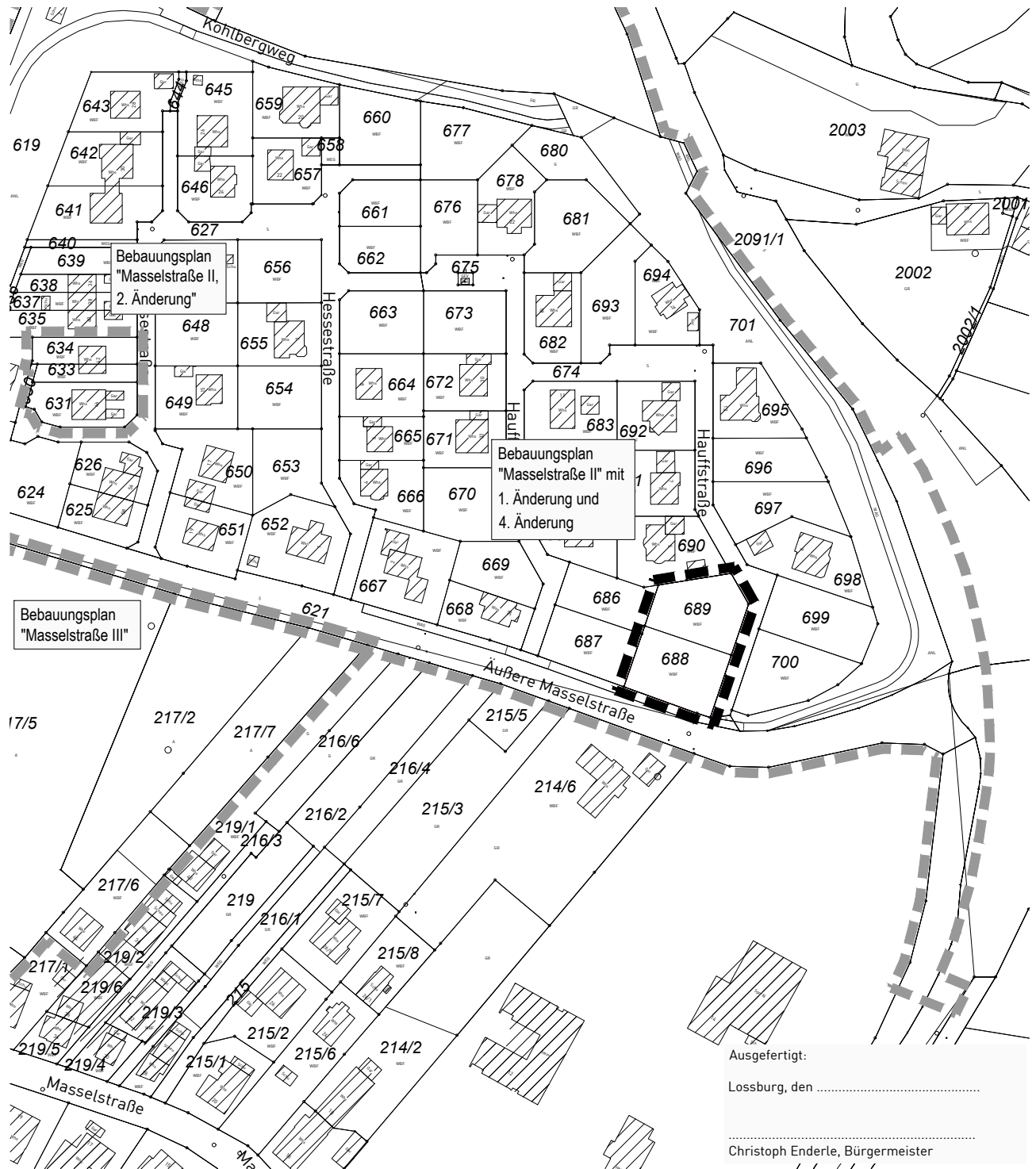


Bebauungsplan "Masselstraße II, 6. Änderung"

in Loßburg

Landkreis Freudenstadt

ABGRENZUNGSPLAN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
angrenzender Bebauungspläne

Maßstab: 1 : 2.000

Projektnummer: 12985
Plannummer: 12985/abgr-2.4

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2019_GK_92
Fm/Tg	06.04.21	Vorentwurf zur Sitzung am 20.04.2021	
TG	06.09.21	Ergänzung Geltungsbereiche zur Sitzung am 21.09.2021	
TG	10.03.22	Aktualisierung angrenz. Geltungsbereiche zur Sitzung am 22.03.2022	
TG	19.07.22	keine Änderung, Satzungsbeschluss	

GFRÖRER
INGENIEURE



info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0



Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Masselstraße II, 6. Änderung“

Verfahren nach § 13 BauGB
in Loßburg – Rodt

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 19.07.2022

Satzung



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 19.07.2022 wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

Ziffer 2.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 wird für den Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“ wie folgt neu gefasst:

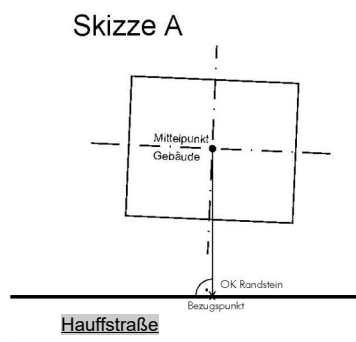
2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) auf 6,00 m begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand.

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- 0,3 m zulässig sind:

- Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Hauffstraße (Randstein im Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.



Die Ziffer 2.4.2 „Ausnahmen“ der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 wird für den Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“ vollständig gestrichen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“ um folgende Ziffer ergänzt:

2.6.1 Flächen für Terrassen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Auf den im zeichnerischen Teil als Flächen für Terrassen gekennzeichneten Bereichen sind mit dem Gebäude verbundene Terrassen möglich. Von den Terrassenflächen dürfen insgesamt maximal 30 m² mit einer festen Überdachung versehen werden. Die festgesetzten Dachneigungen in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes gelten nicht für die Überdachung der Terrasse.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 einschließlich der rechtskräftigen Bebauungsplan-Änderungen „Masselstraße II, 1.Änderung“ vom 10.02.2011 und „Masselstraße II, 4.Änderung“ vom 27.05.2013 gelten unverändert weiter.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 19.07.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözingen



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)

Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Masselstraße II, 6. Änderung“**

Verfahren nach § 13 BauGB
in Loßburg – Rodt

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 19.07.2022

Satzung



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- (Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357),
zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 19.07.2022 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 mit der Ergänzung durch den Bebauungsplan „Masselstraße II, 4. Änderung“ vom 27.05.2013 wird für den Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“ wie folgt geändert:

Satz 5: *Die Dachneigung wird auf 25° bis 30° festgesetzt.*

Satz 6: *Dachaufbauten (Gauben) sind ab 25° Dachneigung zulässig; die Summen der Längen aller Dachgauben pro Dachseite darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten.*

Alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 einschließlich der rechtskräftigen Bebauungsplan-Änderungen „Masselstraße II, 1.Änderung“ vom 10.02.2011 und „Masselstraße II, 4.Änderung“ vom 27.05.2013 gelten unverändert weiter.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 19.07.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözingen



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....
Christoph Enderle (Bürgermeister)

Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Masselstraße II, 6. Änderung“**

Verfahren nach § 13 BauGB
in Loßburg – Rodt

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 19.07.2022

Satzung



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
3.1	Flächenbilanz.....	3
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Übergeordnete Planungen.....	4
4.2	Bestehende Bebauungsplänen.....	5
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6.	Städtebauliche Konzeption.....	7
6.1	Bauliche Konzeption.....	7
6.2	Auswirkungen der Änderung von Dachneigung und Traufhöhe auf die maximale Gebäudehöhe.....	8
6.3	Verkehrliche Erschließung.....	9
6.4	Grün- und Freiraumstruktur.....	9
6.5	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	13

1. Planerfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Masselstraße II“ wurde im Jahr 1999 ein neues Baugebiet in Loßburg Rodt für Einzel- und Doppelhausbebauung zur Rechtskraft geführt und vollständig erschlossen. Das Wohngebiet mit über 60 Bauplätzen ist derzeit zu etwa 70 % bebaut.

Zwischenzeitlich gab es mehrere Änderungsverfahren. Davon wurden die 1. und 2. Änderung und eine 4. Änderung zur Rechtskraft geführt. Die Verfahren zu 3. und 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden eingestellt.

Das vorliegende Änderungsverfahren erhält deshalb die Bezeichnung „Masselstraße II, 6. Änderung“.

Anlass für die Änderungsverfahren waren zumeist erforderliche Anpassungen an geänderte Bauplatzabgrenzungen und erforderliche Änderungen der Baugrenzen.

Im vorliegenden Fall sollen zwei Bauplätze zusammengefasst und die Baugrenzen entsprechend verändert werden, so dass das gewünschte Wohngebäude als Einzelhaus errichtet werden kann. Auch soll die Traufhöhe geändert und die Dachneigung reduziert werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Wohngebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand Siedlungsrand von Loßburg-Rodt an der ‚Äußere Masselstraße‘, der Änderungsbereich selbst an der Einmündung der ‚Hauffstraße‘ in die ‚Äußere Masselstraße‘.

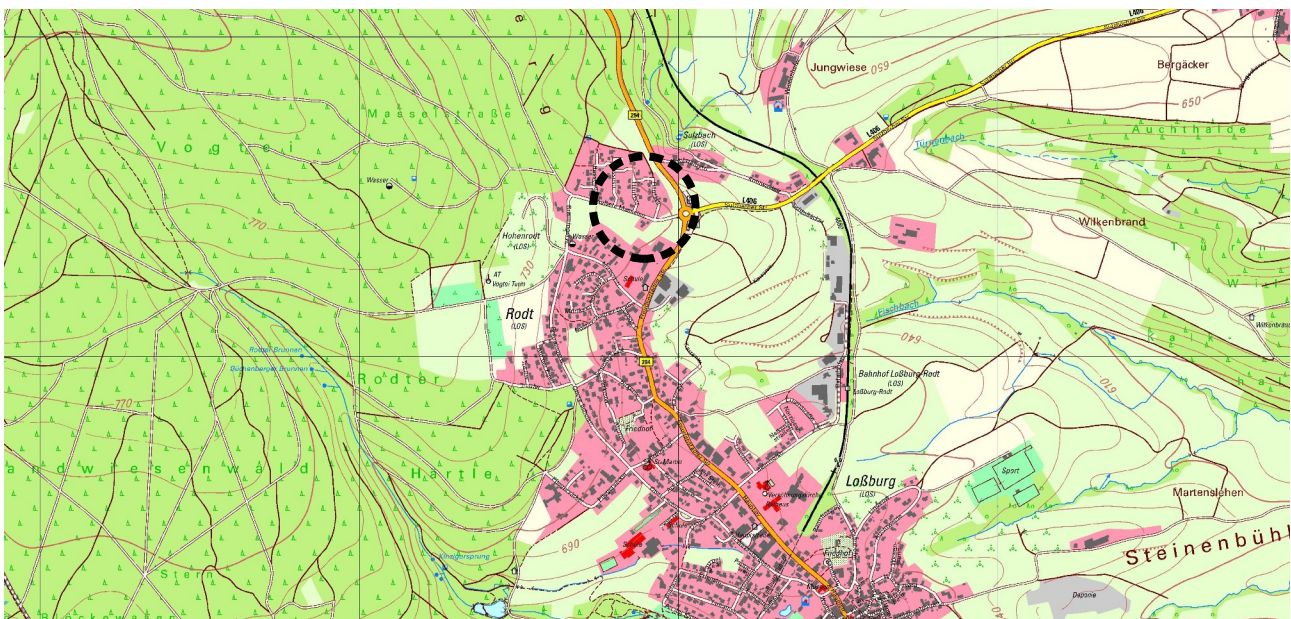


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 0,13 ha (1.293 m²) beinhaltet die Flurstücke 688 und 689.

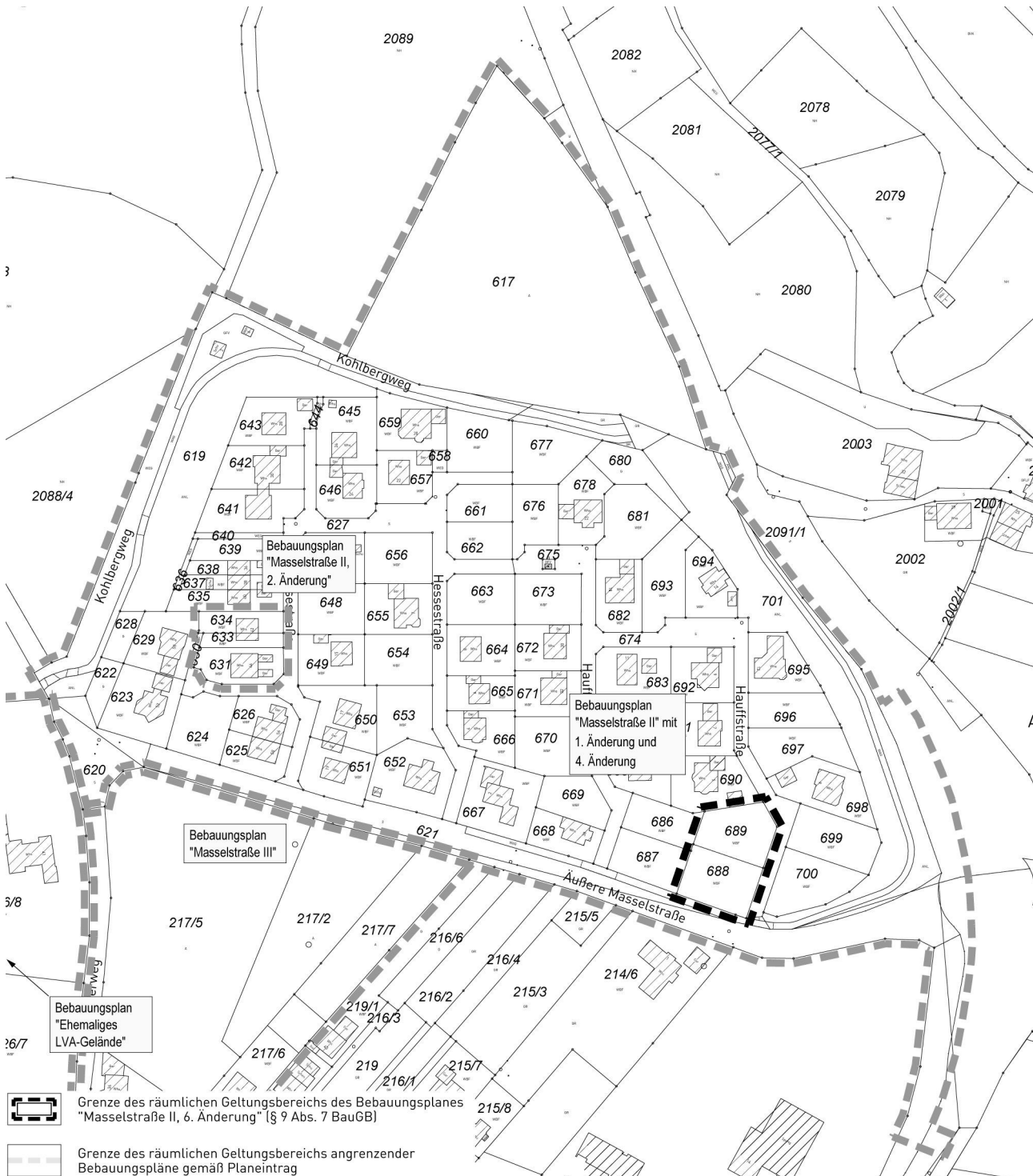


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Masselstraße II, 6. Änderung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (vgl. auch Erläuterungen Kapitel 6 Städtebauliche Konzeption und Kapitel 7 Umwelt- und Artenschutzbelange) und da weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura-2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13 (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3.1 Flächenbilanz

Wohngebietsfläche (WA)		1.293 m ²	100,00 %
davon überbaubar (GRZ 0,3)	388 m ²		
Gesamtgröße Geltungsbereich		1.293 m²	100,00 %

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Bestand.
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Masselstraße II“ BBP „Masselstraße II, 1. Änderung“ BBP „Masselstraße II, 2. Änderung“ BBP „Masselstraße II, 4. Änderung“
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
Besonders geschützte Biotope	Nicht betroffen.
FFH-Mähwiese	Nicht betroffen.
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Nicht betroffen.
Geschützter Streuobstbestand	Nicht betroffen.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen.
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht betroffen.
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen.
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen.

4.1 Übergeordnete Planungen

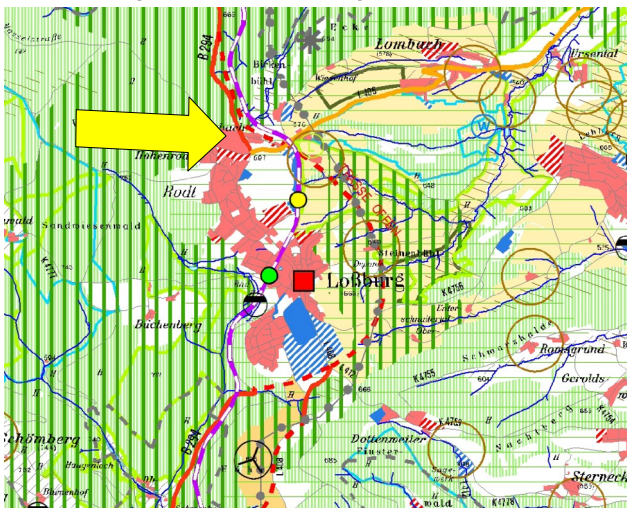


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

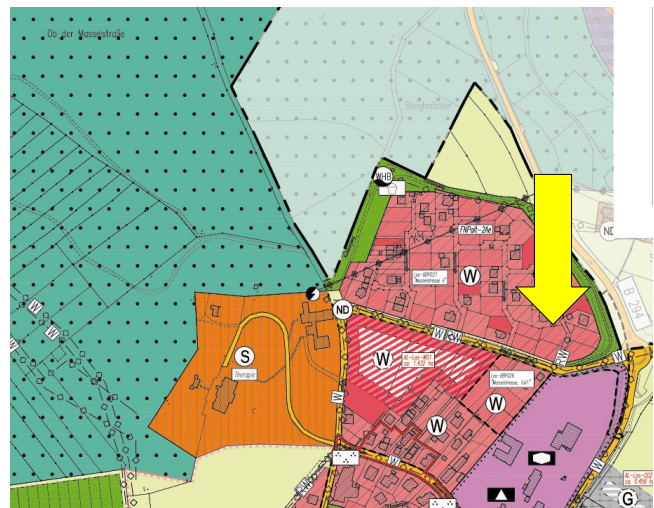
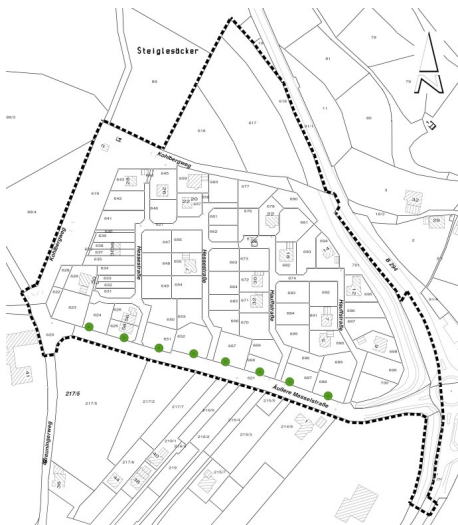


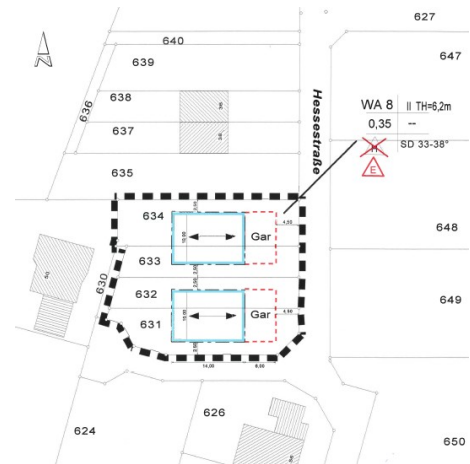
Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

*Begründungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften
Fassung vom 19.07.2022*



Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Masselstraße II“ wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen sowie die zulässigen Farben für Dachdeckungsmaterialien in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Die 1. Änderung ist am 10. Februar 2011 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Masselstraße II“ bezog sich ausschließlich auf die Flurstücke 631, 632, 633, 634. Sie ist ebenfalls am 10. Februar 2011 in Kraft getreten.



Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde eingestellt.

In Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen für einzelne Flurstücke geändert sowie die Ziffer 2.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Festsetzungen für Garagen und Stellplätze geändert. Außerdem wurde die Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zu Dachneigung, Dachform und Dachgestaltung überarbeitet. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Masselstraße II“ ist am 27.05.2013 in Kraft getreten.

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde eingestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich der vorliegenden 6. Änderung derzeit zwei einzelne Baufenster für Einzelhausbebauung mit zugehörigen Flächen für Garagen und Carports fest. Die zulässige Traufhöhe ist talseits auf 5,5 m begrenzt, bergseits auf 4,5 m, bei 2-geschossiger Bebauung.

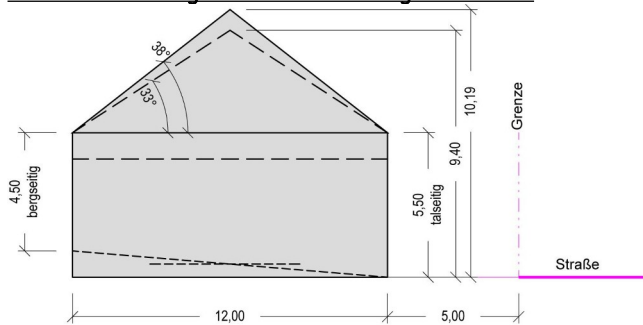
Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 begrenzt, zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 33-38°.

WA2	11	TH _{berg} 4,5 m
0,3	—	TH _{tal} 5,5 m
s. E.	SD 33-38°	

6.2 Auswirkungen der Änderung von Dachneigung und Traufhöhe auf die maximale Gebäudehöhe

Die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 5,5 m auf 6,0 m talseitig wird durch die Reduzierung der zulässigen Dachneigung von bisher maximal 38° auf maximal 30° kompensiert, so dass die maximal zulässige Gebäudehöhe nahezu unverändert bleibt.

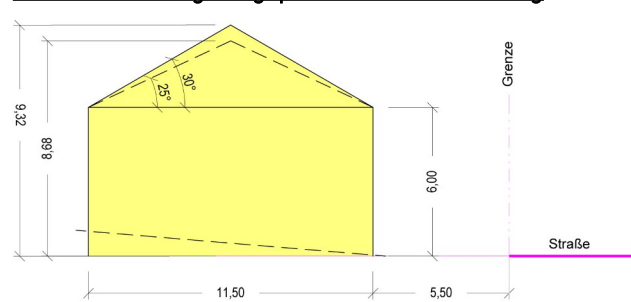
Höhenfestsetzungen des rechtskräftigen BPlanes



Bei Ausnutzung der Baufensterbreite von 12,0 m, der talseitigen Traufhöhe von 5,50 m und einer maximalen Dachneigung von 38° ist rechnerisch eine maximale Gebäudehöhe von 10,19 m möglich.

Hinzu kommt ein Zuschlag für die Bezugshöhe der EFH, der sich aus der gemittelten Höhe des Bestandsgebietes ergibt.

Höhenfestsetzung der geplanten BPlan-Änderung



Bei Ausnutzung der reduzierten Baufensterbreite von 11,50 m, einer Traufhöhe von 6,00 m und einer maximalen Dachneigung von 30° ist rechnerisch eine maximale Gebäudehöhe von 9,32 m möglich, was unter der bisher möglichen Gebäudehöhe liegt.

Hier ist ein Zuschlag möglich von max. 30 cm bezogen auf die Höhenlage der Erschließungsstraße, was in etwa dem bisher geltenden Zuschlag aus der gemittelten Höhe des Bestandsgebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht.

Vergleicht man jeweils die festgesetzten Mindest-Dachneigungen der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplanes mit der geplanten BPlan-Änderung, so liegen die ermittelten Gebäudehöhen bei 9,40 m (bisher zulässig) bzw. bei 8,68 m (künftig zulässig).

Eine Verschlechterung oder negative Veränderung bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen im Änderungsbereich und damit verbundene negative Auswirkungen auf die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft können dadurch ausgeschlossen werden, zumal auch die geänderten Baugrenzen nicht näher an die Grundstücksgrenzen heranrücken.

Um eine mit dem Gebäude verbundene Terrasse außerhalb der Baugrenze zu ermöglichen, wird zusätzlich eine Fläche für Nebenanlagen (hier: Fläche für Terrassen) in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Von dieser Fläche dürfen insgesamt maximal 30 m² mit einer festen Überdachung versehen werden.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Masselstraße II“ einschließlich der Grundflächenzahl von 0,3 gelten unverändert weiter, jedoch werden bisher zulässige Überschreitungen einer Baugrenze um bis zu 1,50 m und bis zu 2/3 der Gebäudelänge gemäß Ziffer 2.4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr zugelassen.

6.3 Verkehrliche Erschließung

6.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

6.3.2 Innere Erschließung

Es sind keine weiteren Anlagen für die innere verkehrliche Erschließung erforderlich.

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

Die Änderung der Baugrenzen hat keine Auswirkungen auf die Grünstruktur des Plangebietes. Das Pflanzgebot für einen Einzelbaum an der Südwestgrenze des Geltungsbereichs, das im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Masselstraße II“ festgesetzt wurde, wird in den zeichnerischen Teil übernommen. Es werden keine weiteren Pflanzfestsetzungen betroffen.

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Gebiet ist vollständig erschlossen, die bestehenden Anlagen und Einrichtungen können unverändert weiter genutzt werden.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen.

Im vorliegenden Fall sind lediglich zwei noch unbebaute Grundstücke in einem bestehenden Wohngebiet betroffen, die derzeit als Intensivwiese regelmäßig gemäht werden. Grünordnerische Festsetzungen in Form eines Pflanzgebotes für einen hochstämmigen Laubbaum werden unverändert übernommen.

Der Anteil der zulässigen Flächenversiegelung durch Überbauung wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht verändert, zusätzliche Erschließungsflächen werden nicht erforderlich.

Das festgesetzte Pflanzgebot zum Anpflanzen eines hochstämmigen Laubbaumes wird von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Masselstraße II, 1. Änderung“ übernommen.

Somit sind keine Beeinträchtigungen oder negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Biotope / Biologische Vielfalt, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter oder für den Menschen zu erwarten.

Auch sind durch die zulässigen Nutzungen keine zusätzlichen Emissionen, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt einschließlich Kumulierung und möglicher Wechselwirkungen zu erwarten.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Zuge einer Übersichtsbegehung Mitte März 2021 konnten keine Strukturen und Biotoptypen erfasst werden, die für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten von besonderer Wertigkeit sind.

Durch das geplante Vorhaben wird kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die zulässige Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt unverändert.

Es erfolgt lediglich eine Anpassung in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen. So wird die Traufhöhe allgemein auf 6,00 m festgesetzt, was den aktuellen Anforderungen an eine II-geschossige Bebauung gerecht wird.

Da die Erschließungsstraßen vollständig fertiggestellt sind, gilt als Bezugshöhe nunmehr die Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (= Hauffstraße, Randstein im Endausbau), die als EFH anzusetzen ist. Aufgrund der leicht hängigen Lage wird dabei noch eine Abweichung von +/- 30 cm zugelassen.

Ziffer 2.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 wird deshalb für den vorliegenden Bebauungsplan wie folgt neu gefasst:

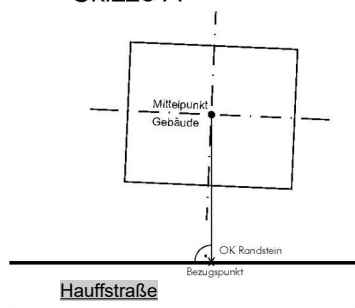
„Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) auf 6,00 m begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand.

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- 0,3 m zulässig sind:

- Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Hauffstraße (Randstein im Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.*

Skizze A



Um eine mit dem Gebäude verbundene Terrasse außerhalb der Baugrenze zu ermöglichen, wird zusätzlich eine Fläche für Terrassen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen. Um das Erscheinungsbild des zulässigen Gebäudes nicht über Gebühr zu vergrößern, dürfen insgesamt maximal 30 m² der Terrassenflächen mit einer festen Überdachung versehen werden. Die für das Hauptgebäude festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für diese Terrassenüberdachungen, um z.B. auch Flachdächer für diese Überdachungen zur ermöglichen.

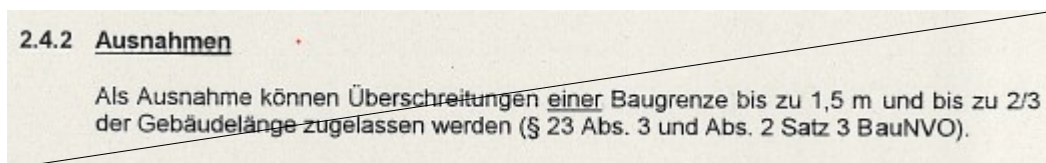
Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 einschließlich der rechtskräftigen Bebauungsplan-Änderungen „Masselstraße II, 1.Änderung“ vom 10.02.2011 und „Masselstraße II, 4.Änderung“ vom 27.05.2013 werden deshalb für den vorliegenden Bebauungsplan um folgende Ziffer ergänzt:

2.6.1 Flächen für Terrassen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil als Flächen für Terrassen gekennzeichneten Bereichen sind mit dem Gebäude verbundene Terrassen möglich. Von den Terrassenflächen dürfen insgesamt maximal 30 m² mit einer festen Überdachung versehen werden. Die festgesetzten Dachneigungen in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes gelten nicht für die Überdachung der Terrasse.

Außerdem wird die bisher geltende Ziffer 2.4.2, die Ausnahmen und Überschreitungen der Baugrenze zulässt, für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes gestrichen, um die Entstehung eines überdimensionierten Baukörpers in dem von Einzelhausbebauung geprägten Gebiet zu verhindern.



entfallende Ausnahmeregelung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 einschließlich der rechtskräftigen Bebauungsplan-Änderungen „Masselstraße II, 1.Änderung“ vom 10.02.2011 und „Masselstraße II, 4.Änderung“ vom 27.05.2013 gelten unverändert weiter.

9. Örtliche Bauvorschriften

Um den geänderten Anforderungen an die Dachdämmung und die Nutzung solarer Energien gerecht zu werden, wird die zulässige Dachneigung von mindestens 35° auf neu 25° reduziert, die maximale zulässige Dachneigung von bisher 38° auf 30° begrenzt. Hierdurch kann außerdem die Gesamthöhe der zulässigen Bebauung trotz Erhöhung der Traufhöhe in den planungsrechtlichen Festsetzungen beibehalten werden.

Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 mit der Ergänzung durch den Bebauungsplan „Masselstraße II, 4. Änderung“ vom 27.05.2013 wird deshalb für den vorliegenden Bebauungsplan wie folgt geändert:

Satz 5: *Die Dachneigung wird auf 25° bis 30° festgesetzt.*

Satz 6: *Dauchaufbauten (Gauben) sind ab 25° Dachneigung zulässig; die Summen der Längen aller Dachgauben pro Dachseite darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten.*

Die sonstigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 einschließlich der rechtskräftigen Bebauungsplan-Änderungen „Masselstraße II, 1.Änderung“ vom 10.02.2011 und „Masselstraße II, 4.Änderung“ vom 27.05.2013 gelten unverändert weiter.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 19.07.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözingner



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....

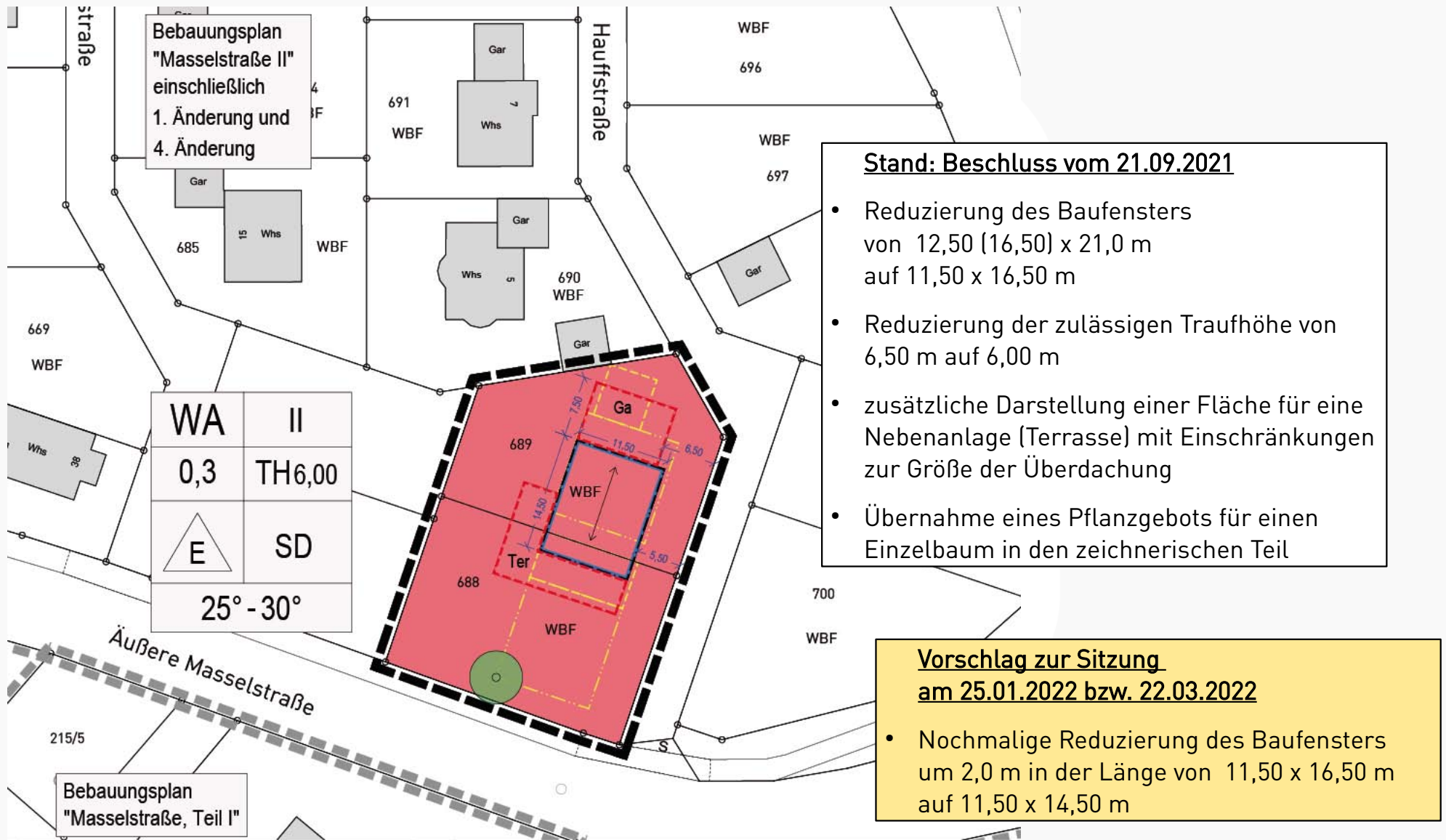
Christoph Enderle (Bürgermeister)

Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“

in Loßburg – Rodt

Vergleich der Höhenfestsetzungen zum bisher geltenden Bebauungsplan

Bebauungsplan – wesentliche Änderungen für die erneute Offenlage – Zeichnerischer Teil



Bebauungsplan – wesentliche Änderungen für die erneute Offenlage – Planungsrecht

Ziffer 2.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 wird für den Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“ wie folgt neu gefasst:

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) auf 6,50 m 6,00 m begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand.

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- 0,5 m 0,3 m zulässig sind:

- Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Hauffstraße (Randstein im Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.

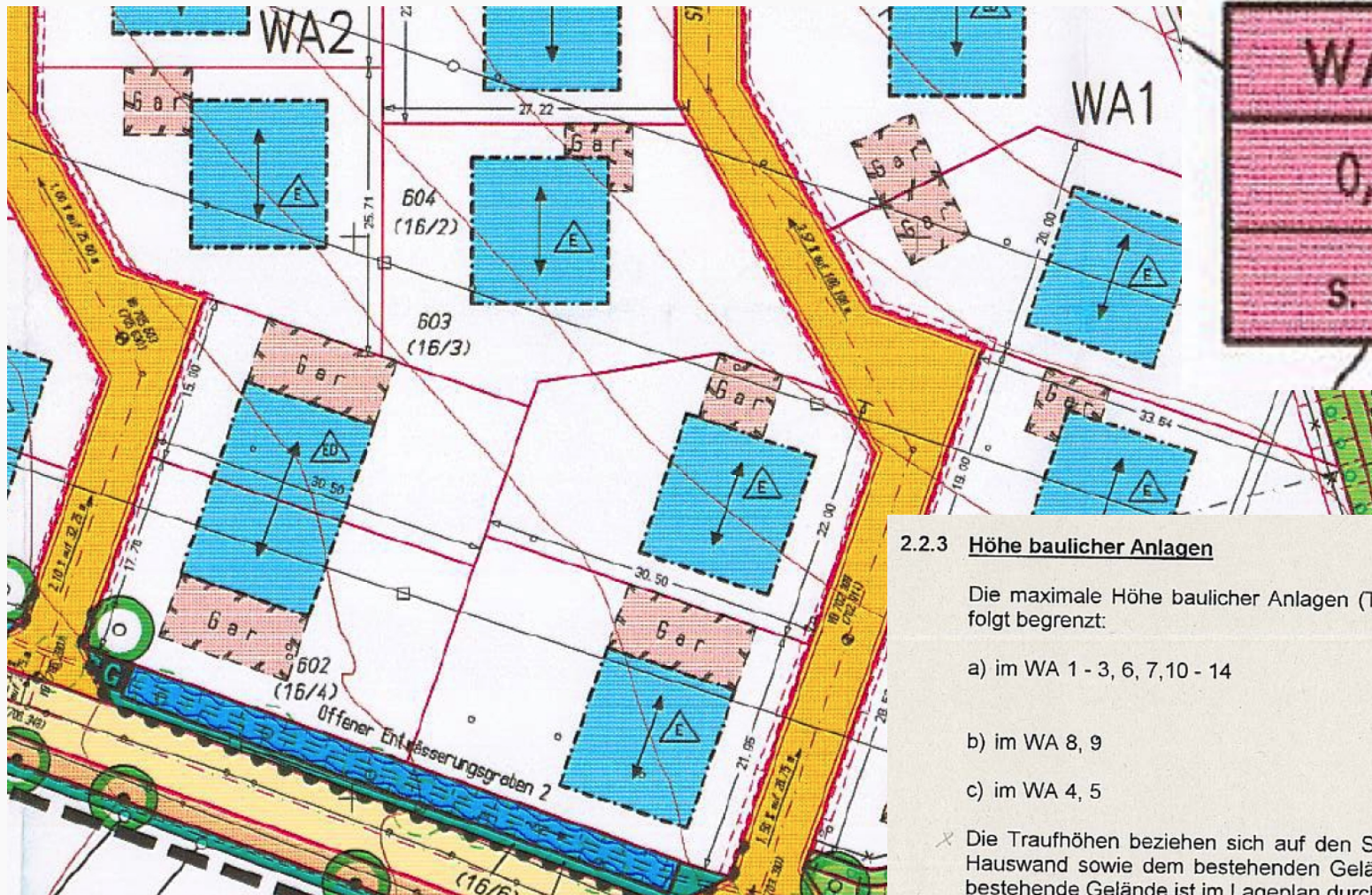


Zusätzlicher Vorschlag zur Sitzung am 22.03.2022

- Streichung der Ausnahmeregelung für zulässige Überschreitungen der Baugrenze (bisherige Ziffer 2.4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes)

Die Ziffer 2.4.2 „Ausnahmen“ der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Masselstraße II“ mit Rechtskraft vom 12.02.1999 wird für den Bebauungsplan „Masselstraße II, 6. Änderung“ vollständig gestrichen.

HÖHENFESTSETZUNGEN – zulässige Bebauung nach den Vorgaben des bisher geltenden BPlanes



WA2	II	TH _{berg} 4,5 m
		TH _{tal} 5,5 m
0,3		—
s. E.		SD 33-38°

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

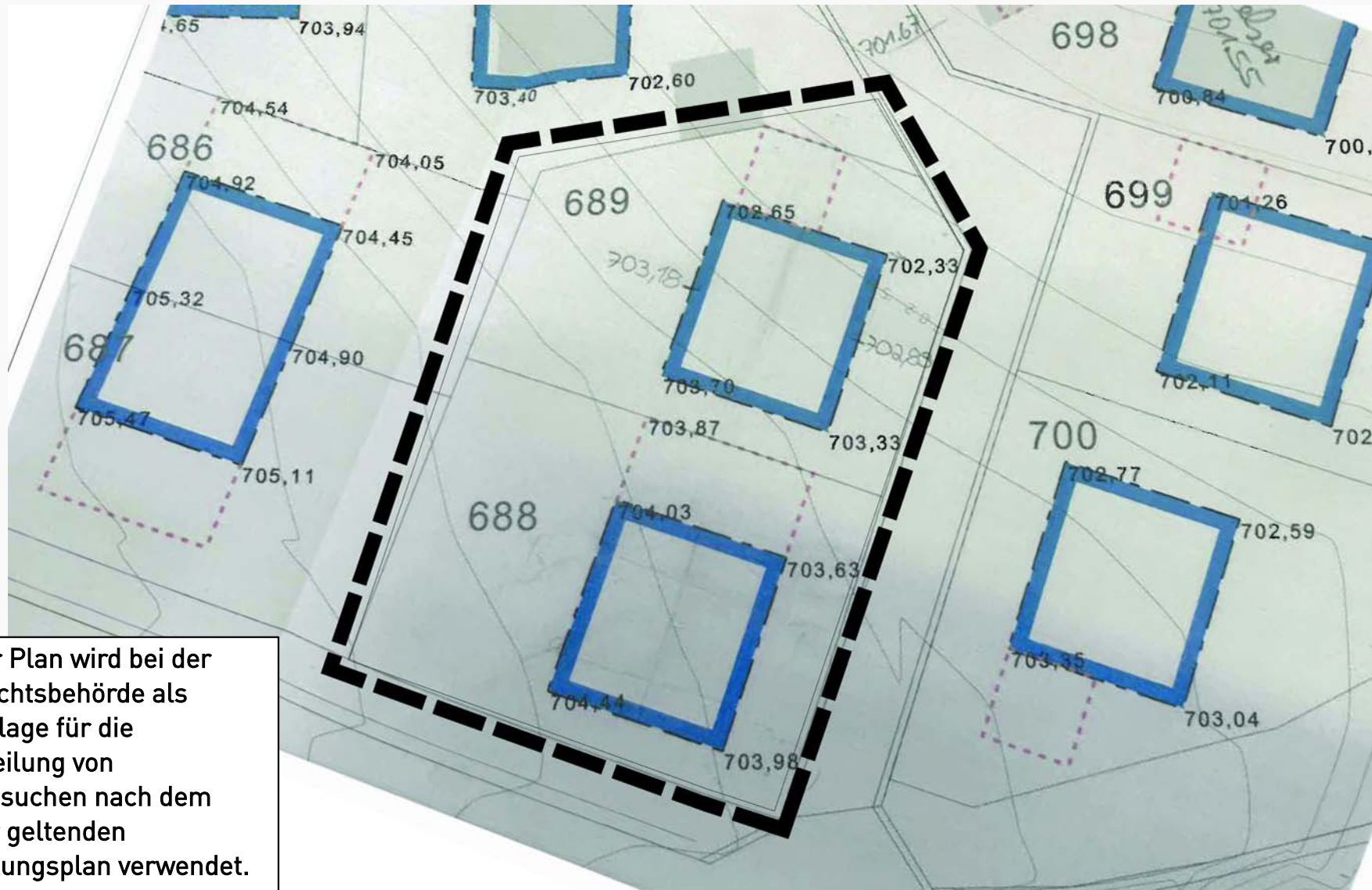
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) wird bei zwei Vollgeschossen wie folgt begrenzt:

- a) im WA 1 - 3, 6, 7, 10 - 14 4,5 m bergseits
5,5 m talseits
- b) im WA 8, 9 6,2 m berg- und talseits
- c) im WA 4, 5 6,5 m berg- und talseits

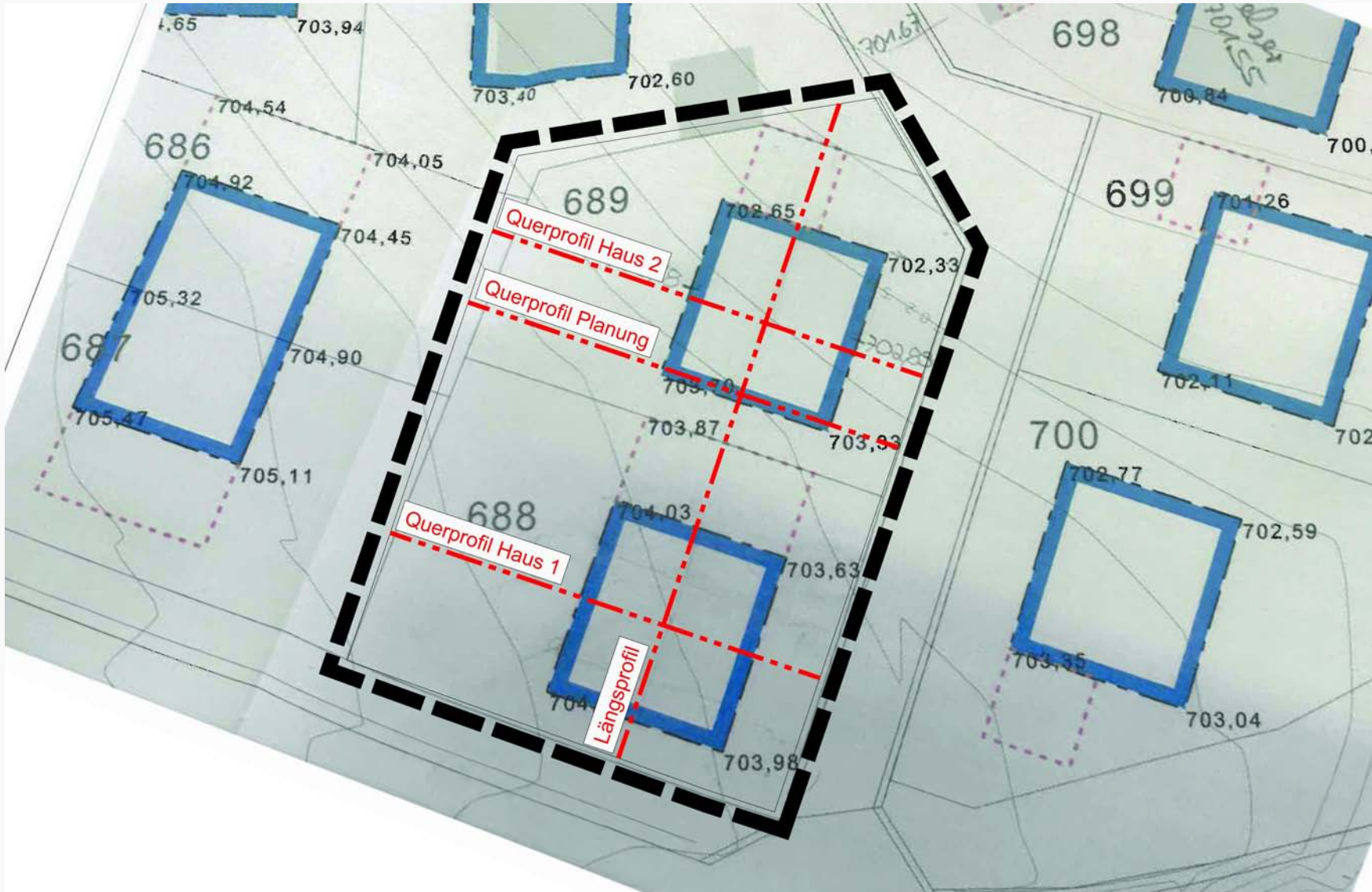
✗ Die Traufhöhen beziehen sich auf den Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie dem bestehenden Gelände (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO). Das bestehende Gelände ist im Lageplan durch Höhenlinien dargestellt.

✗ Die Höhe des bestehenden und künftigen Geländes ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Bestandshöhen - Originalplan



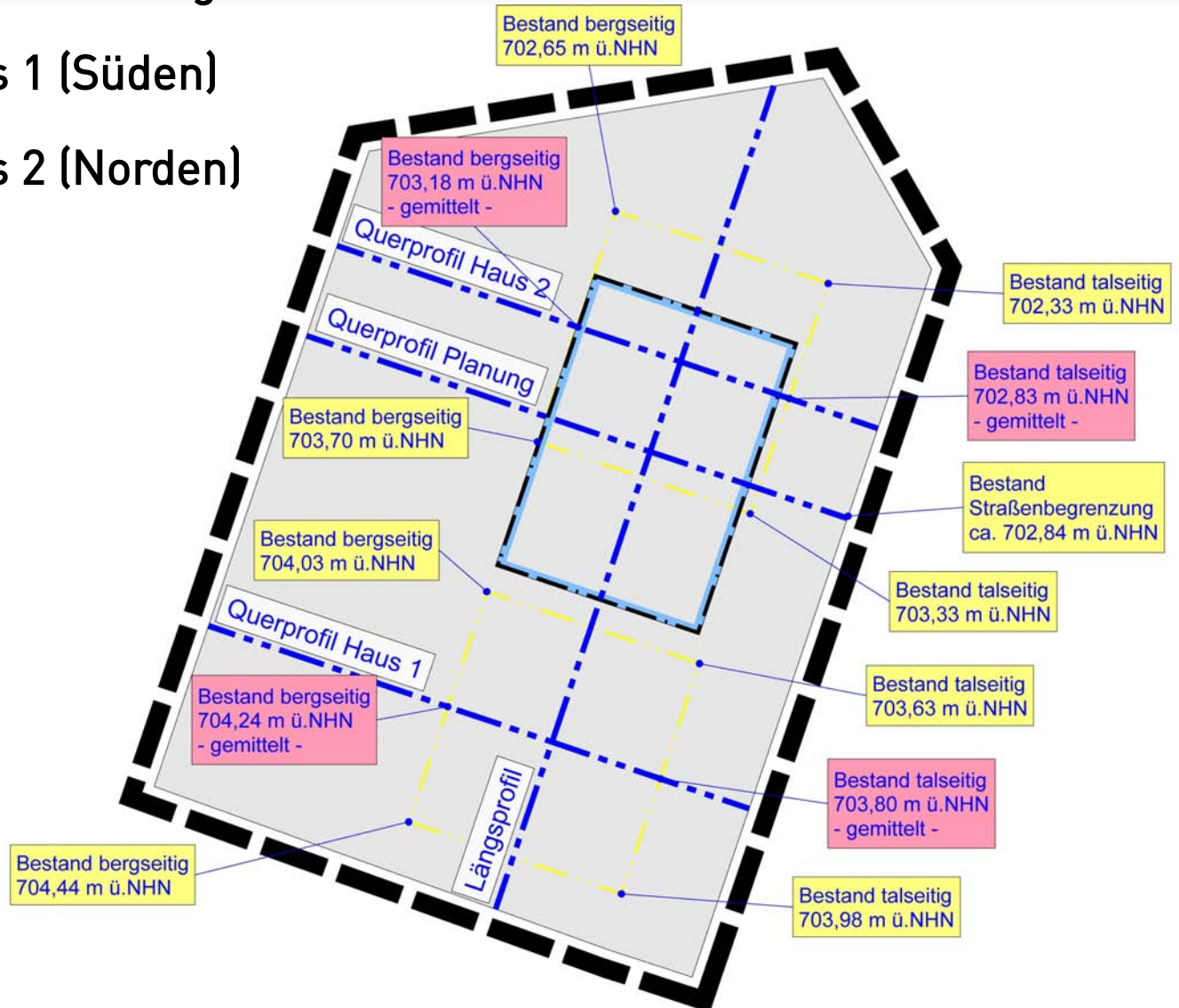
Bestandshöhen – Originalplan mit Schnittlinien



Bestandshöhen – gemittelte Höhen zur Beurteilung nach dem bisher geltenden BPlan

für Haus 1 (Süden)

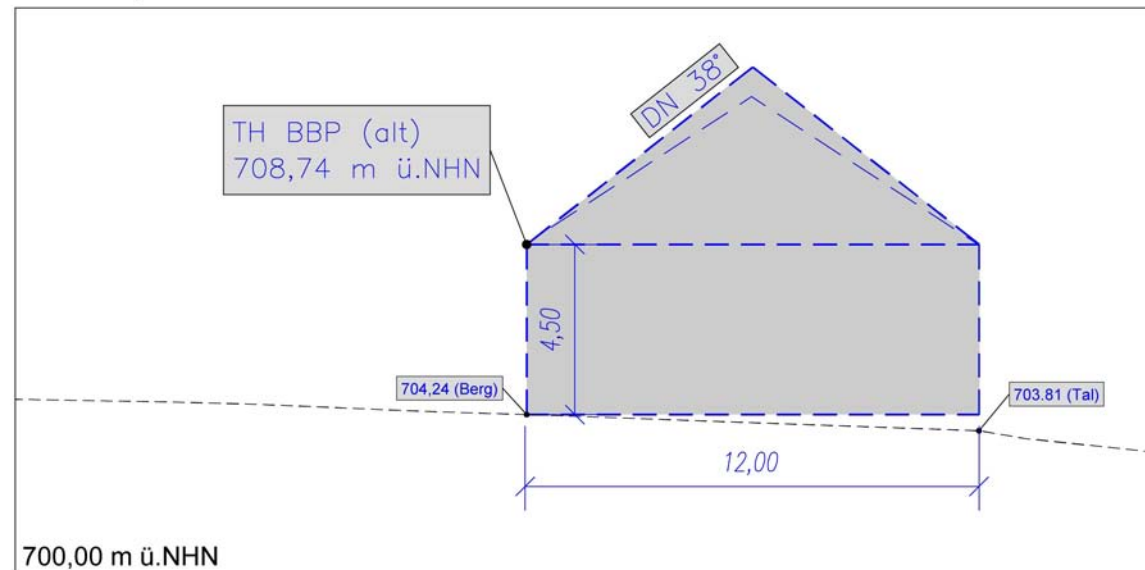
für Haus 2 (Norden)



Maximal zulässige Gebäudehöhen für Haus 1 (Süden)

nach dem bisher geltenden BPlan

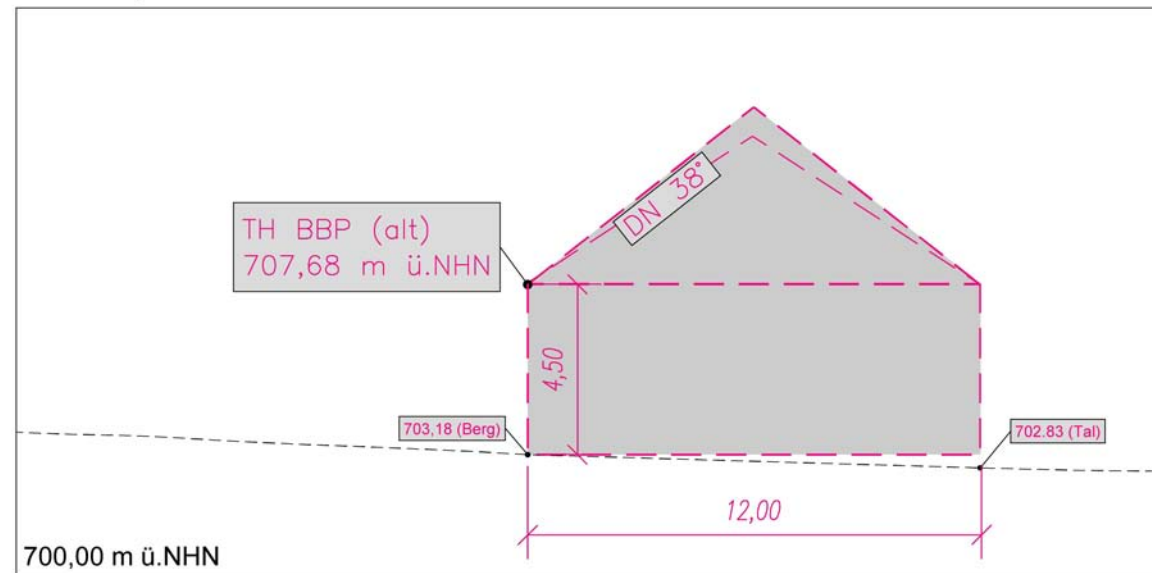
Querprofil Haus 1



Maximal zulässige Gebäudehöhen für Haus 2 (Norden)

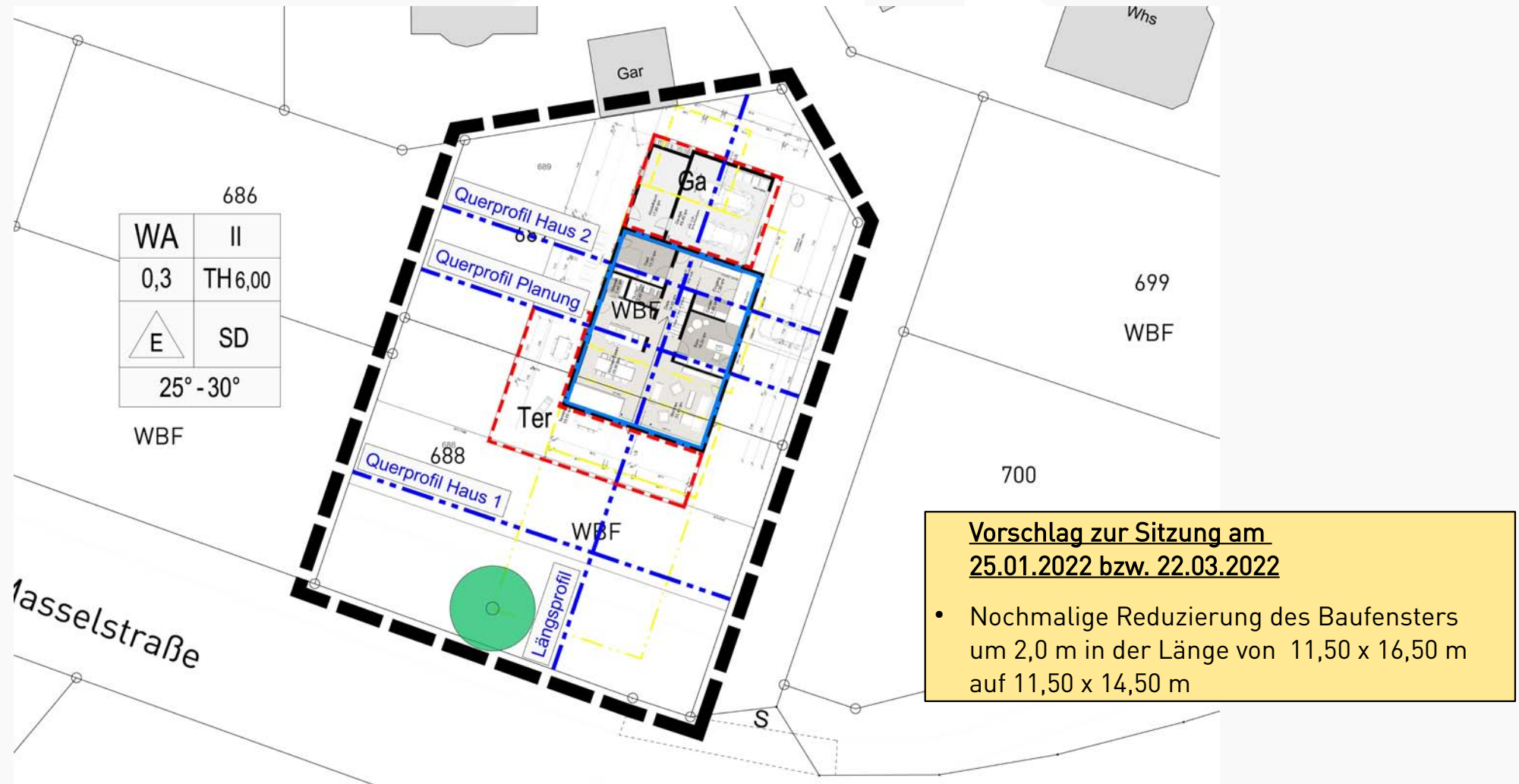
nach dem bisher geltenden BPlan

Querprofil Haus 2



Geplante Änderung des BPlanes mit Schnittlinien Stand: Vorschlag zur Sitzung am 25.01.2022 bzw. 22.03.22

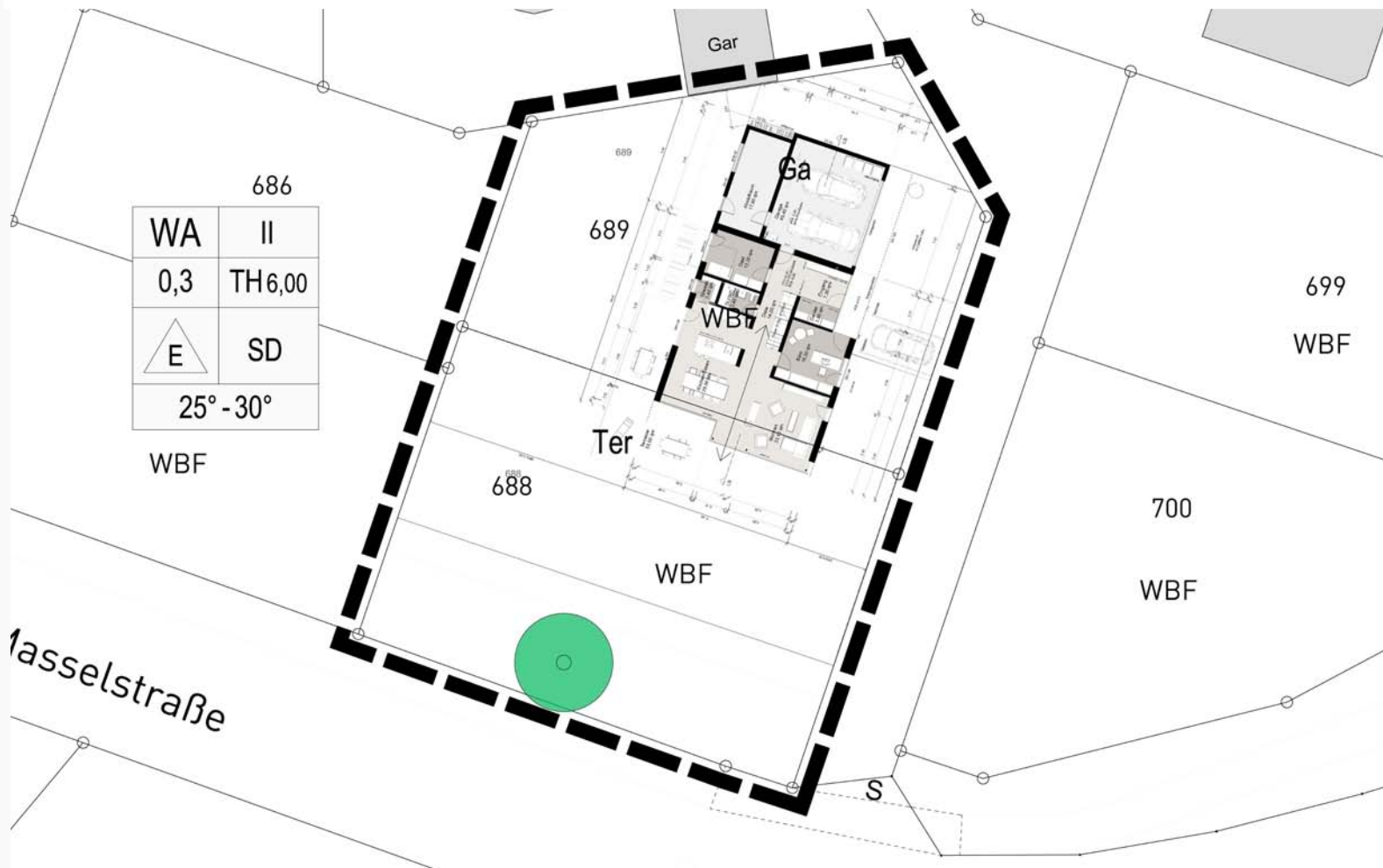
→ nochmalige Verkleinerung der Baugrenze



Aktuelles Baukonzept: Wohngebäude mit Garage auf Grundlage des BPlan-Entwurfs zur 6. Änderung

Stand:

Bebauungsplan-Entwurf für die Sitzungen am 25.01.2022/22.03.2022

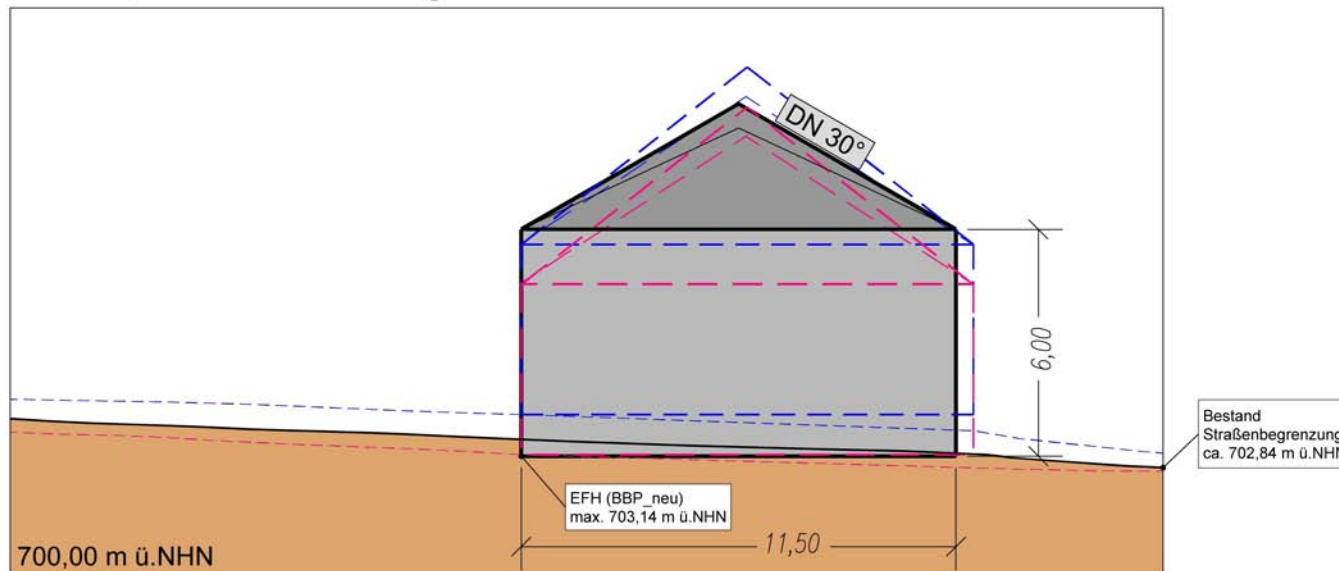


Querprofil Planung mit Darstellung der Maximalhöhen (Stand Beschlussfassung erneute Offenlage)

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) auf ~~6,50 m~~ **6,00 m** begrenzt.

Querprofil Planung



EFH = 702,84 m ü.NHN +/- 30 cm

Traufhöhe = max. 6,00 m

Dachneigung zwischen 25° - 30°

→ der zulässige Baukörper liegt in Bezug auf die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen den maximal zulässigen Gebäudehöhen von Haus 1 und Haus 2 gemäß dem bisher geltenden Bebauungsplan !

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- ~~0,5 m~~ **0,3 m** zulässig sind:

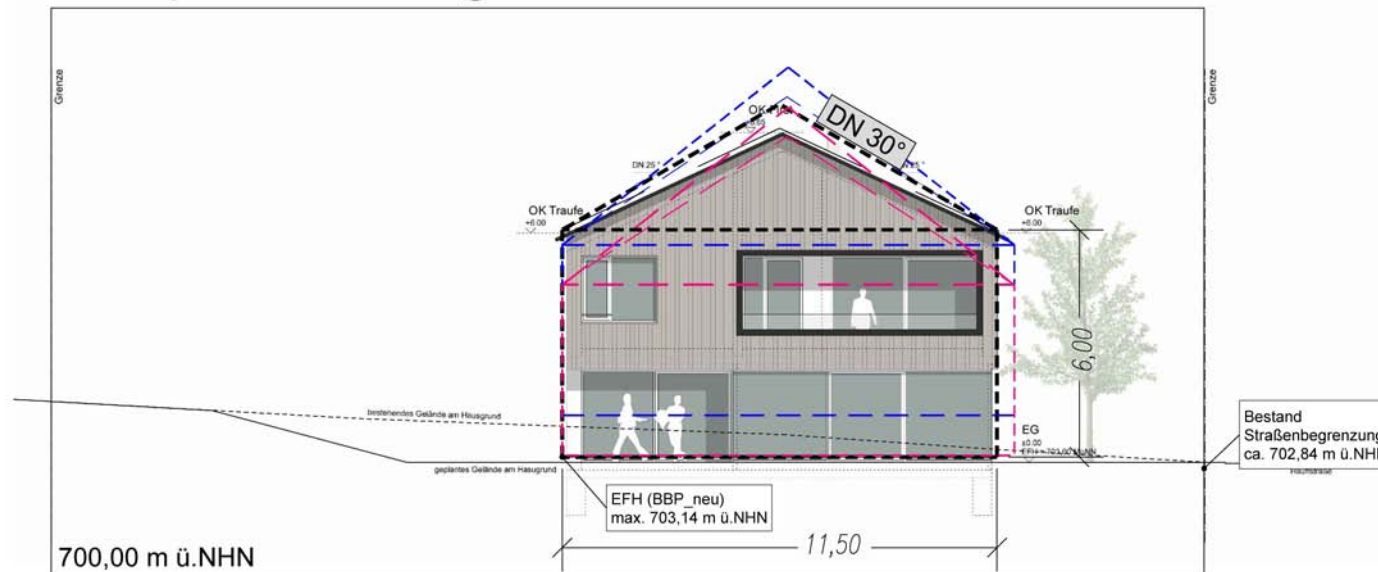
- Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Randstein im Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.

Aktuelles Bebauungskonzept: Wohngebäude mit Garage auf Grundlage des BPlan-Entwurfs zur 6. Änderung

Stand:

Bebauungsplan-Entwurf für die Sitzungen am 25.01.2022/22.03.2022

Querprofil Planung

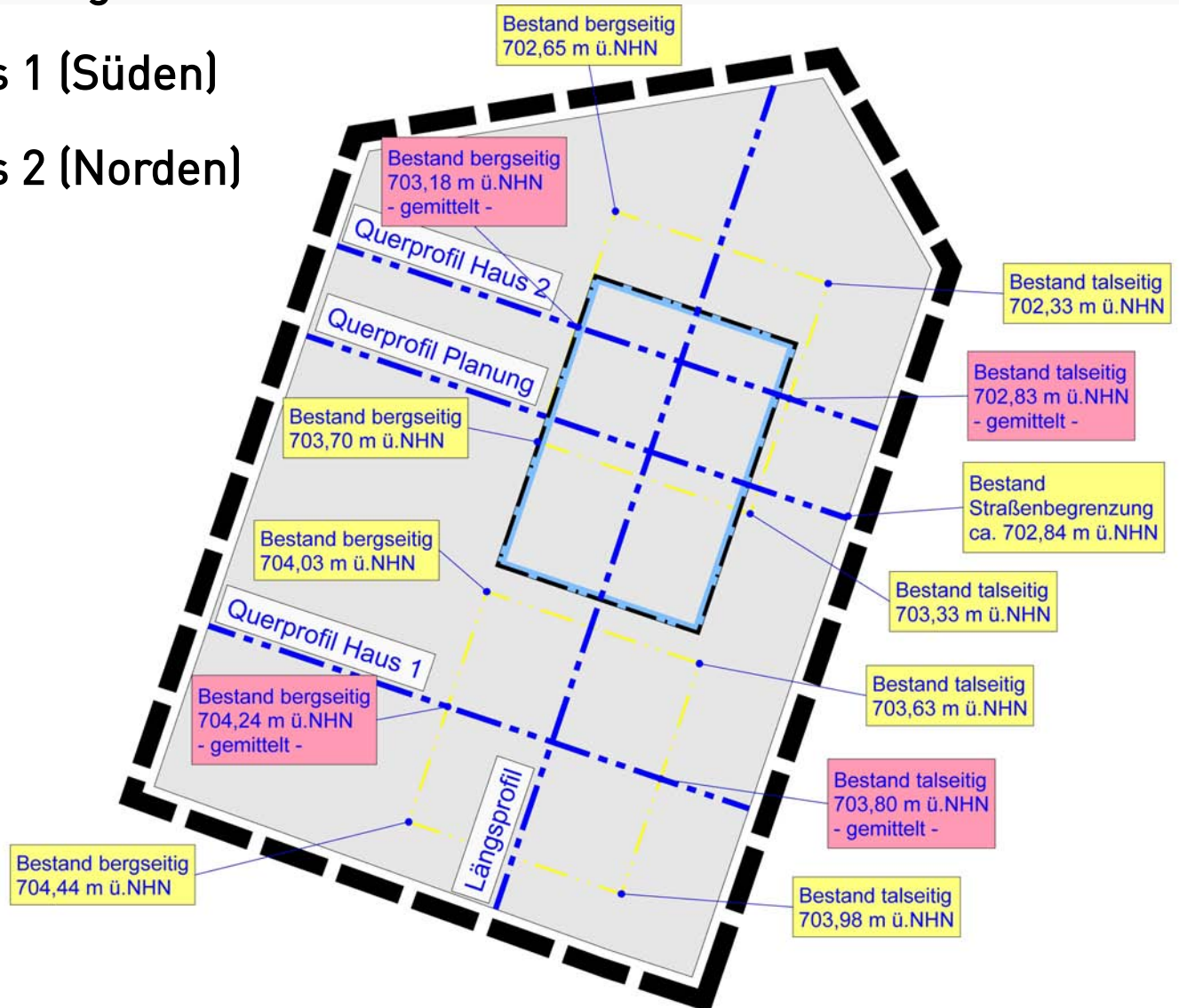


Ein aktuell vorliegendes Bebauungskonzept sieht eine EFH von 703,00 m ü. NHN vor und eine Dachneigung von 25°.

Bestandshöhen – gemittelte Höhen zur Beurteilung nach bisherigem BPlan

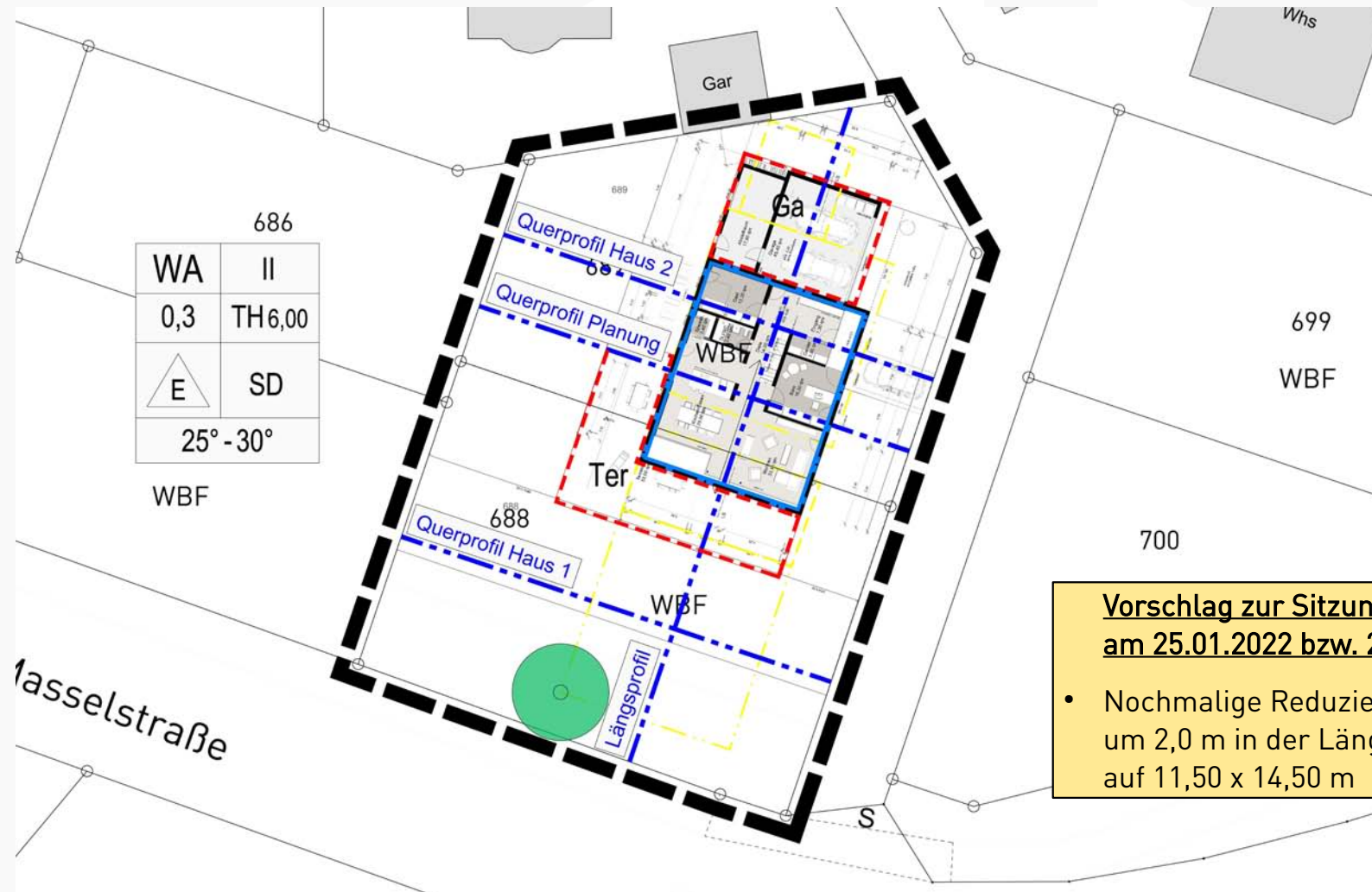
für Haus 1 (Süden)

für Haus 2 (Norden)



Geplante Änderung des BPlanes mit Schnittlinien Stand: Vorschlag zur Sitzung am 25.01.2022

→ nochmalige Verkleinerung der Baugrenze

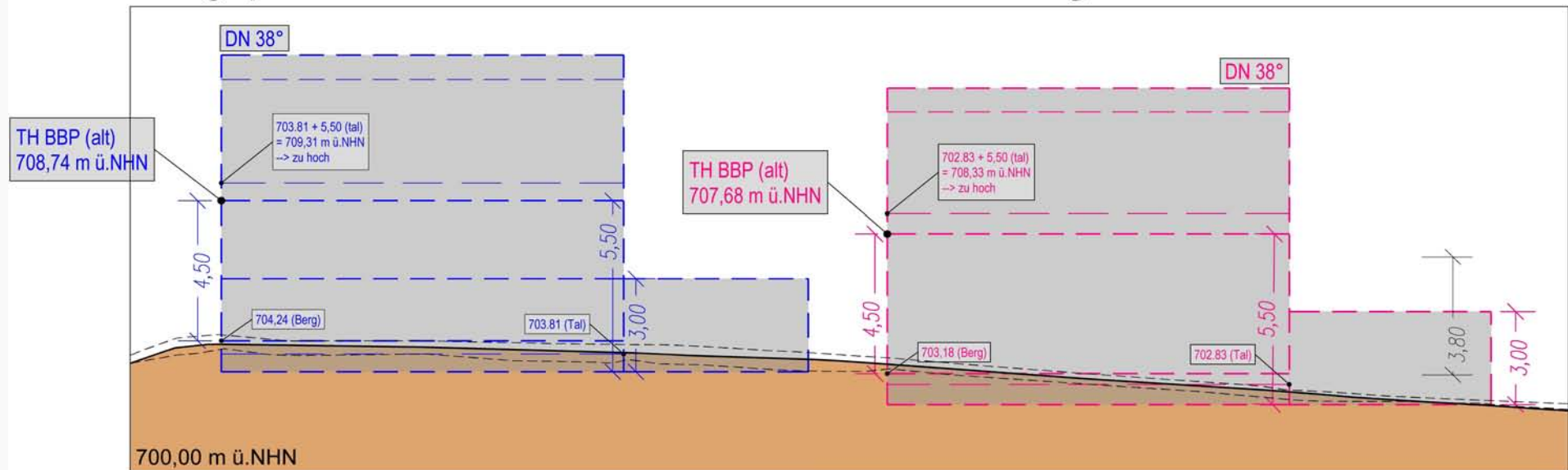


Vorschlag zur Sitzung
am 25.01.2022 bzw. 22.03.2022

- Nochmalige Reduzierung des Baufensters um 2,0 m in der Länge von 11,50 x 16,50 m auf 11,50 x 14,50 m

Längsprofil nach bisherigem BPlan für Haus 1 (Süden) und Haus 2 (Norden)

Längsprofil mit Haus 1 und Haus 2 lt. rechtskräftigem BPlan

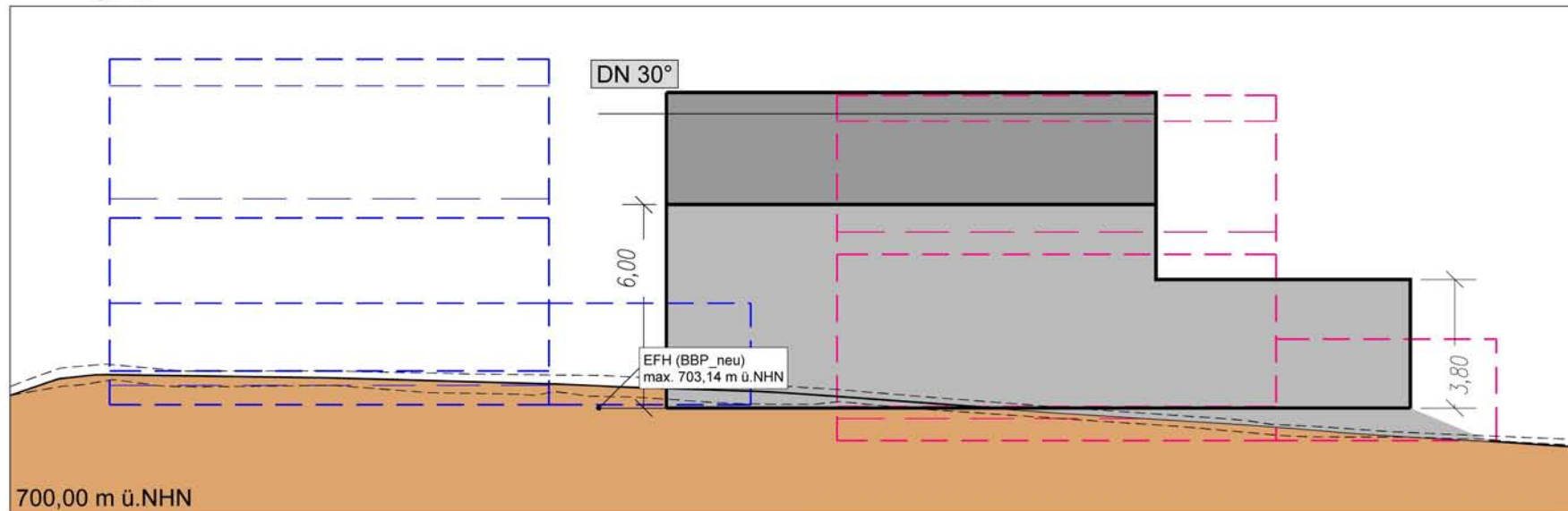


Längsprofil Planung mit Darstellung der Maximalhöhen (Stand Beschlussfassung erneute Offenlage)

Längsprofil Planung mit Darstellung der Maximalhöhen
Stand: Vorschlag zur Sitzung am 25.01.2022 mit
nochmaliger Verkleinerung der Baugrenze

→ der zulässige Baukörper liegt in Bezug auf die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen den maximal zulässigen Gebäudehöhen von Haus 1 und Haus 2 gemäß dem bisher geltenden Bebauungsplan !

Längsprofil

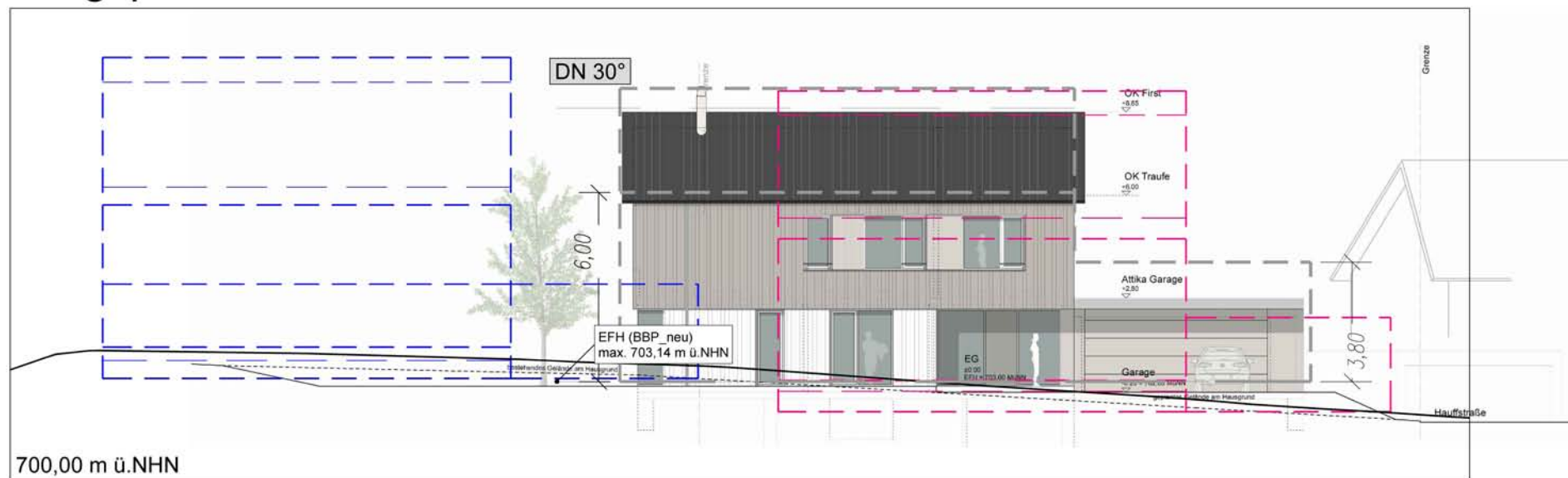


Aktuelles Bebauungskonzept: Wohngebäude mit Garage auf Grundlage des BPlan-Entwurfs zur 6. Änderung

Längsprofil auf Grundlage des geänderten Zeichnerischen Teils zur Sitzung am 25.01.2022 mit nochmals verkleinerter Baugrenze

Ein aktuell vorliegendes Bebauungskonzept sieht eine EFH von 703,00 m ü. NHN vor und eine Dachneigung von 25°.

Längsprofil

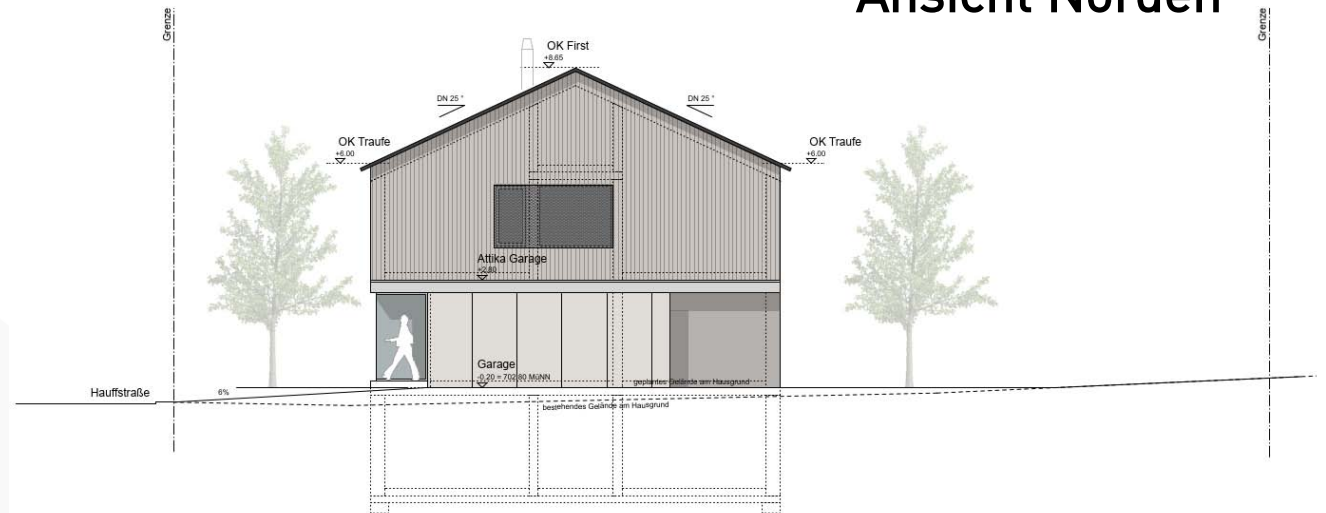


Aktuelles Bebauungskonzept: Wohngebäude mit Garage auf Grundlage des BPlan-Entwurfs zur 6. Änderung

Ansicht Westen



Ansicht Norden



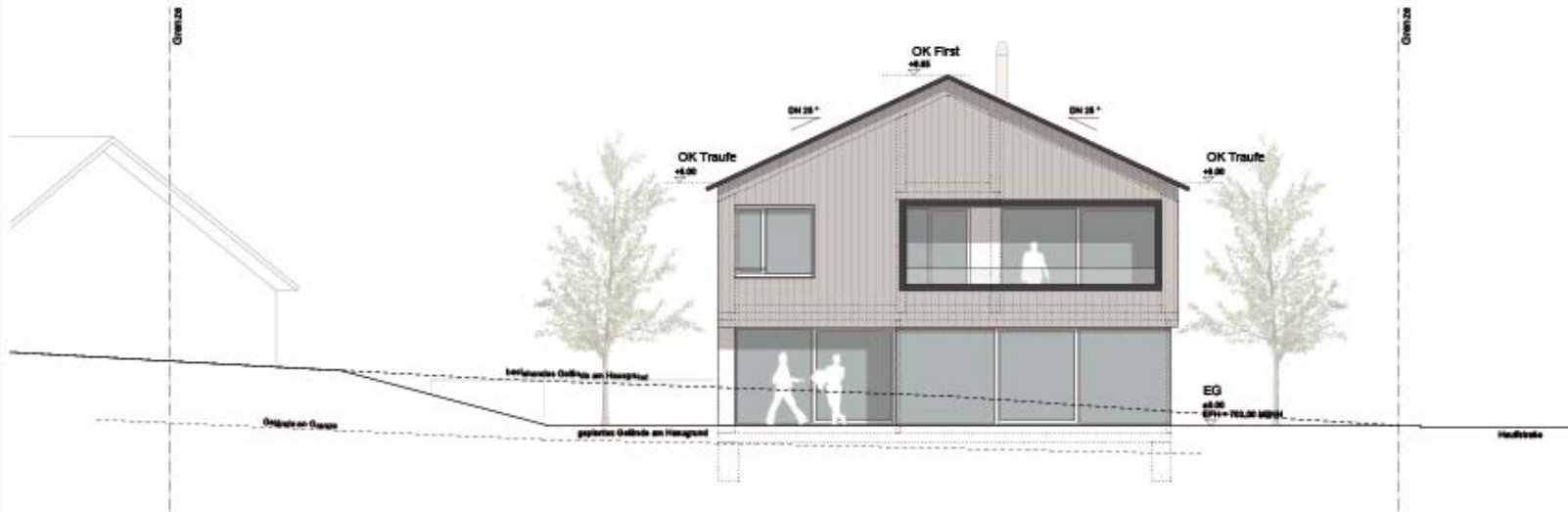
Quelle Darstellungen
Hochbauplanung:

buerohauser.

architekten. stadtplanung. ingenieure
d-72213 altensteig, turmfeldstraße 21
t. +49 7453 93 95-0

Aktuelles Bebauungskonzept: Wohngebäude mit Garage auf Grundlage des BPlan-Entwurfs zur 6. Änderung

Ansicht Süden



Ansicht Osten



Quelle Darstellungen
Hochbauplanung:

buerohauser.

architekten, stadtplanung, ingenieure
d-72213 altensteig, turmfeldstraße 21
t. +49 7453 93 95-0