



Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Masselstraße III – Erweiterung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Loßburg-Rodt

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 08.04.2025

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- 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 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

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.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 08.04.2025 wird folgendes festgesetzt:

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

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	☒	☐	☐
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	☒	☐	☐
nicht störende Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☒	☐
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☒	☐
Anlagen für Verwaltungen	☐	☒	☐
Gartenbaubetriebe	☐	☐	☒
Tankstellen	☐	☐	☒

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

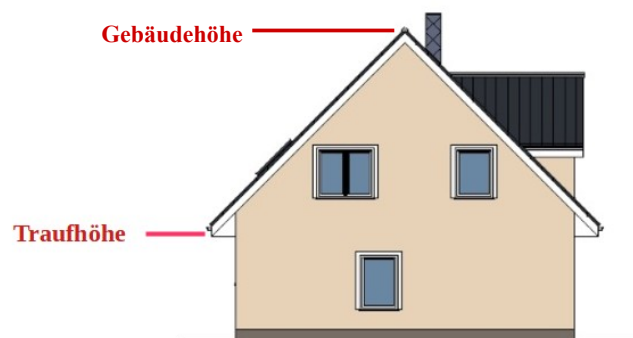
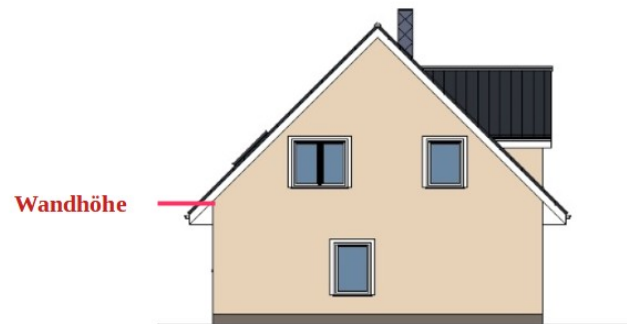
Definition Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gebäudehöhen):

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und/ oder der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

- Die Wandhöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt (*/= Bezugspunkt inkl. möglicher Abweichungen*) in Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion, gemessen an der Sparrenunterkante.
- Bei Flachdächern wird die Wandhöhe an der Unterkante der Tragkonstruktion (z.B. Sparren oder Massivdecke) gemessen.

(Ermittlung Bezugspunkt s.u.)

- Die Gebäudehöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt (ohne Dachaufbauten).



Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Definition Gebäudehöhen für unterschiedliche Dachformen

Dachform	Zulässige Höhe	Darstellung
Für Dachformen allgemein gilt:		
Alle Dachformen (außer Pult- und Flachdächer) z.B. Satteldach, Walmdach, ...	Es gelten die eingetragenen Höhen der im zeichnerischen Teil jeweiligen Nutzungsschablone	
Pultdächer	Für Pultdächer gilt abweichend: $GH_{max} = WH_{max}$ gemäß Planeintrag zzgl. 1,50 m	
Flachdächer	Für Flachdächer gilt abweichend $GH_{max} = WH_{max}$ gemäß Planeintrag zzgl. 0,50 m	
Für zurückversetzte Dachformen gilt: Wenn das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens drei Seiten um mindestens 2,50 m zurückversetzt wird, kann auf die abweichende maximale Gebäudehöhe verzichtet werden und es gilt die GHmax lt. Planeinschrieb. z.B.: Zurückversetzte Pultdächer		Draufsicht: "mind. 2,5m zur Traufe auf drei Gebäudeseiten" -> Draufsicht:
Zurückversetzte Flachdächer 		

Festsetzung des Bezugspunktes für Wandhöhe (WHmax) und Gebäudehöhe (GHmax):

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (WHmax und GHmax) bezieht sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und wird im zeichnerischen Teil in Meter über NHN festgesetzt. Abweichungen von +70 cm bis -50 cm sind zulässig.

Bei Abweichungen unter der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH ist im Rahmen der Bauantragstellung zu prüfen, ob für die Entwässerung des UG eine Hebeanlage für Schmutzwasser erforderlich wird.

2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO]

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO]

Die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

2.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO]

2.5.1 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO]

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

2.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.6 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO]

2.6.1 Stellplätze, Garagen und Carports [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO]

- Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von mindestens 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.
- Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

2.6.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

2.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.7.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.8 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

2.9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

2.10.1 Allgemeine Maßnahmen

- Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 5° Dachneigung von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen. Eine Kombination von Gründächern mit PV-Anlagen ist zulässig und gewünscht.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten stellen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO dar.

- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätze und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter)
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist (z.B. durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Geländeoberfläche von 15 cm oder einen entsprechenden Abstand zwischen den senkrecht verlaufenden Pfosten einer Zaunanlage).
- Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung derartiger Dachflächen einfordern.

2.10.2 Auf Grund der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgendes festgesetzt:

Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Flächen beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind im Umgebungsreich des Plangebietes 3 Nistkästen für Höhlenbrüter zu verhängen.

Folgende Standorte sind vorgesehen:

- Einzelbaum mit Pflanzbindung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes;
- Einzelbaum in Baumreihe entlang der Äußeren Masselstraße in Richtung Norden, am Gehweg, Flst. Nr. 621
- Einzelbaum (Linde) auf öffentlicher Grünfläche im Kreuzungsbereich Kohlbergweg / Breuninger Weg / Äußere Masselstraße (Flst.Nr. 82).

Als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Sommerquartieren für Fledermäuse sind im Umgebungsreich des Plangebietes 3 Fledermausflachkästen zu verhängen.

Folgende Standorte sind vorgesehen:

- Einzelbaum mit Pflanzbindung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes;
- Einzelbaum (Linde) auf öffentlicher Grünfläche im Kreuzungsbereich Kohlbergweg / Breuninger Weg / Äußere Masselstraße (Flst.Nr. 82);
- Einzelbaum (Birke) auf gemeindeeigener Fläche (Flst.Nr. 701) am südöstlichen Rand des Baugebiets Masselstraße II.

2.11 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro Grundstück wird die Pflanzung eines Hausbaumes festgesetzt. Bei kleineren Baugrundstücken kann die Anzahl der zu pflanzenden Bäume von den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abweichen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die unter Hinweise befindliche Pflanzliste gibt Empfehlung zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Oberboden und Erdarbeiten

- Der auf dem Gelände anstehende Oberboden (Mutterboden), der im Zuge der Bauausführung abgetragen werden muss, ist zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (§ 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges befahren von Mutterboden ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), ist eine Wiederverwertung auf anderen Fläche vor einer Deponierung zu Prüfen.
- Nach § 4 Absatz 5 BBodSchV kann bei Vorhaben, die auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht einwirken, durch die Zulassungsbehörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 gefordert werden. Die bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 beinhaltet auch die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes.
- Nach § 2 Absatz 3 LBodSchAG ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 für Vorhaben, die auf einer nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von über 5.000 m² auf den Boden einwirken, bei Antragsstellung bzw. bei zulassungsfreien Vorhaben sechs Wochen vor Vorhabenausführung der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.
- Das Bodenschutzkonzept und die bodenkundliche Baubegleitung sollen von der Planung des Bauvorhabens bis zum Bauabschluss bzw. zur Verwertung des Bodens, die Beachtung der Belange des Bodenschutzes sicherstellen.
- Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).

3.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Plattensandstein-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3.5 Beseitigung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten.

3.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

3.8 Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, Kennzeichen und Hinweisschilder

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben gem. § 126 BauGB das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf ihrem Grundstück zu dulden. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden vorher benachrichtigt.

3.9 Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig. Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

3.10 Vogelschlag an Glasfassaden / Vogelfreundliches Bauen

Um das Vogelschlagrisiko an Glasfassaden und Fenstern zu minimieren bzw. zu vermeiden, hat der BUND die Informationsbroschüre „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können“ veröffentlicht. Im Sinne des Vogelschutzes sollten die darin enthaltenen Hinweise bei der Planung und Ausführung von Gebäuden beachtet werden. Die Broschüre ist zu erhalten unter „https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag_an_Glas_Broschuere_BUND_NRW.pdf“.

Weitere Hinweise und Anregungen sind auch in der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach enthalten.

3.11 Einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für Einfriedungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg regelt in Abschnitt 4 die einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für „Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen“. Diese Abstände sind ergänzend zu den im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Das Nachbarrechtsgesetz kann im Landesrecht BW Bürgerservice (www.landesrecht-bw.de) kostenfrei eingesehen werden.

3.12 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Dachbegrünung und Photovoltaik

Auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorgaben zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf Dachflächen wird hingewiesen.

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

3.13 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³ / Stunde über mindestens 2 Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

3.14 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz

Nach § 1 a Abs. 1 BauGB muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die Festlegung von Straßen- und Geländeniveaus sollte insofern versucht werden, dass das bei der Bebauung zu erwartende anfallende Aushubmaterial vor Ort wiederverwendet werden kann und nicht abgefahren und einer Entsorgung zugeführt werden muss. Dies gilt insbesondere in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden.

Auf die Regelung in § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird verwiesen.

3.15 Pflanzenliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen für die festgesetzten Pflanzgebotsflächen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 14-163 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel	<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

sowie insbesondere züchterisch bearbeitete und kleinkronige Sorten der genannten Arten

Weiterhin zulässig sind hoch- oder halbstämmige Obstbäume.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 08.04.2025

Bearbeiter:

Thomas Grözing, Stefanie Agner

 **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 III – Erweiterung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Loßburg-Rodt

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 08.04.2025

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 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 08.04.2025 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

Gemeinden können durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen (§74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-7 LBO BW), über

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Für alle Gebäude gilt:

- Die Wahl der Dachform ist weitestgehend frei.
- Tonnendächer und Bogendächer sind unzulässig.

2.1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien – ausgenommen Glas – unzulässig. Lasierte Ziegel sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 1,0 m über der Dachfläche zulässig.
- Auf geneigten Dächern sind Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.
- Auf Flachdächern sind Solaranlagen an allen Seiten um mindestens 1,0 m vom Dachrand abzurücken.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

Für Werbeanlagen gilt:

- Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig, vgl. § 11 Abs. 4 LBO.
- Je Baugrundstück sind Werbeanlagen bis insgesamt max. 1 m² Ansichtsfläche zulässig, dabei ist die Anzahl unbedeutend.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Die Werbemittel müssen in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahlter Form ausgeführt sein.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Geländemodellierungen

- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden und dürfen 1,50 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Größere Geländeunterschiede sind durch eine Böschung oder Terrassierung auszugleichen. Ausnahmen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen.
- Die Böschung ist so herzustellen, dass ein Abrutschen von Erdmassen nicht möglich ist. Dabei ist auf die Möglichkeit, dass Erdmassen durch Regen oder Schneeschmelze abgeschwemmt werden können, zu achten. Angrenzende Grundstücke dürfen keine negativen Beeinträchtigungen, wie z. B. Vernässung durch abfließendes Niederschlagswasser o.ä. erfahren. Dies gilt sowohl für die Dauer der Bauausführung als auch für die spätere Nutzung.
- Für die Herstellung und Andeckung der Böschungen ist vorzugsweise der vor Auffüllung abgetragene Boden zu verwenden. Der Oberboden ist umgehend nach Böschungsherstellung einzusäen.

2.4.1 Stützmauern

Für Stützmauern gilt:

- Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen des Nachbarrechts und der LBO zulässig. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig
- Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung können in begründeten Fällen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.

2.4.2 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, Mauern oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Mit lebenden Einfriedungen (= Hecken) ist ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Grenzabstände werden von der Mittelachse der der Grenze nächsten Stämme oder Triebe bei deren Austritt aus dem Boden waagrecht gemessen.
- Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen ist die Wahl der Einfriedungen freigestellt. Bezüglich der Höhe und den Abständen zu Nachbargrundstücken gelten für Einfriedungen jeglicher Art die Bestimmungen des Nachbarrechtes. Dasselbe gilt für Spaliervorrichtungen und Pflanzungen jeglicher Art.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Es muss ganzjährig gewährleistet sein, dass das Lichtraumprofil freigehalten wird.

2.4.3 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

2.5 Die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen, die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 LBO BW

2.5.1 Antennen und Anlagen für die Telekommunikation sowie Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen

Für Antennen und Anlagen für die Telekommunikation gilt:

- Je Gebäude darf nur eine Antenne / paraboloider Vorrichtung für Telekommunikation und Datenübertragung angebracht werden.
- Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in seiner direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen werden.
- Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

2.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, § 37 Abs. 1 LBO)

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- über 50 qm bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

Bei einem ermittelten Ergebnis der Anzahl an Stellplätzen mit einem „halben Stellplatz“ ist die höhere Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen und die Zahl damit aufzurunden

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 08.04.2025

Bearbeiter:

Thomas Grözinger, Stefanie Agner



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 III – Erweiterung“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Loßburg-Rodt

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 08.04.2025

Satzung



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1	Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2	Flächenbilanz.....	4
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Übergeordnete Planungen.....	6
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6.	Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1	Bauliche Konzeption.....	8
6.2	Einbeziehung der Bestandsbebauung Gebäude Äussere Masselstraße 1.....	9
6.3	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.4	Grün- und Freiraumstruktur.....	10
6.5	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	11
7.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	14
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	15
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
9.1	Art der Nutzung.....	16
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	16
9.4	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	17
9.5	Verkehrsflächen.....	17
9.6	Versorgungsanlagen.....	17
9.7	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	17
9.8	Öffentliche Grünflächen.....	17
9.9	Private Grünflächen.....	17
9.10	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
9.11	Bindungen für Anpflanzungen.....	18
9.12	Bindung für Bepflanzung.....	18

10. Örtliche Bauvorschriften.....	19
10.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	19
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	19
10.3 Werbeanlagen.....	19
10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	19
10.5 Geländemodellierungen.....	19
10.6 Einfriedungen und Stützmauern.....	19
10.7 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	19
10.8 Antennen.....	20
10.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.....	20
11. Anlagen.....	20

1. Planerfordernis

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnraum in Loßburg ist weiterhin hoch. Das gute Arbeitsplatzangebot im Ort, sowie im Großraum Freudenstadt und damit in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde, verstärken diese Situation maßgeblich.

Um einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde entgegenzuwirken, sieht es die Kommune als hoheitliche Aufgabe an, jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen. Nur mit einer guten Bevölkerungsstruktur kann eine Gemeinde wie Loßburg die infrastrukturellen Herausforderungen der Zukunft in Angriff nehmen. Der Erhalt von Schulen, Kindergärten, ein Funktionieren des Vereinslebens hängen maßgebend von einer starken intakten Bevölkerung ab.

Dabei ist auch die Gemeinde Loßburg bestrebt, diesen Wohnraumbedarf prioritär über Maßnahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu decken. Im vorliegenden Fall konnte durch Verhandlungen und Abstimmungen mit betroffenen privaten Grundstückseigentümern eine innerörtliche Baulücke an der Äußeren Masselstraße östlich angrenzend an das aktuell erschlossene Baugebiet „Masselstraße III“ für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Die bereits vorhandenen Straßen und die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen können für die Erschließung des Baugebiets herangezogen werden, sodass lediglich eine kleine Verbindungsstraße im Gebiet realisiert werden muss.

Die weiter östlich an die Baulücke anschließende Bestandsbebauung wurde auf Basis des Bebauungsplan-Entwurfs „Masselstraße, Teil I“ bereits im Jahr 1992 genehmigt. Der Bebauungsplan selbst ist jedoch nicht rechtskräftig, so dass die Bestandsbebauung nun in den aktuell vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Masselstraße III – Erweiterung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

The map shows the Rodt and Laßburg area in the Odenwald region. The Rodt river valley is prominent, with the town of Rodt (LOSI) and the town of Laßburg (LOSI) visible. The Rodter Harke is a significant geographical feature. The map is marked with contour lines and various place names. A black dashed circle highlights a specific area in the Rodt area.

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

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,916 ha beinhaltet die Flurstücke 621 (Äußere Masselstraße - Teilfläche), 214/2 (Teilfläche), 214/6 (Teilfläche), 215/3, 215/5, 216/4, 216/2 (Teilfläche), 216/6, 219/1 (Teilfläche) und 219/7.

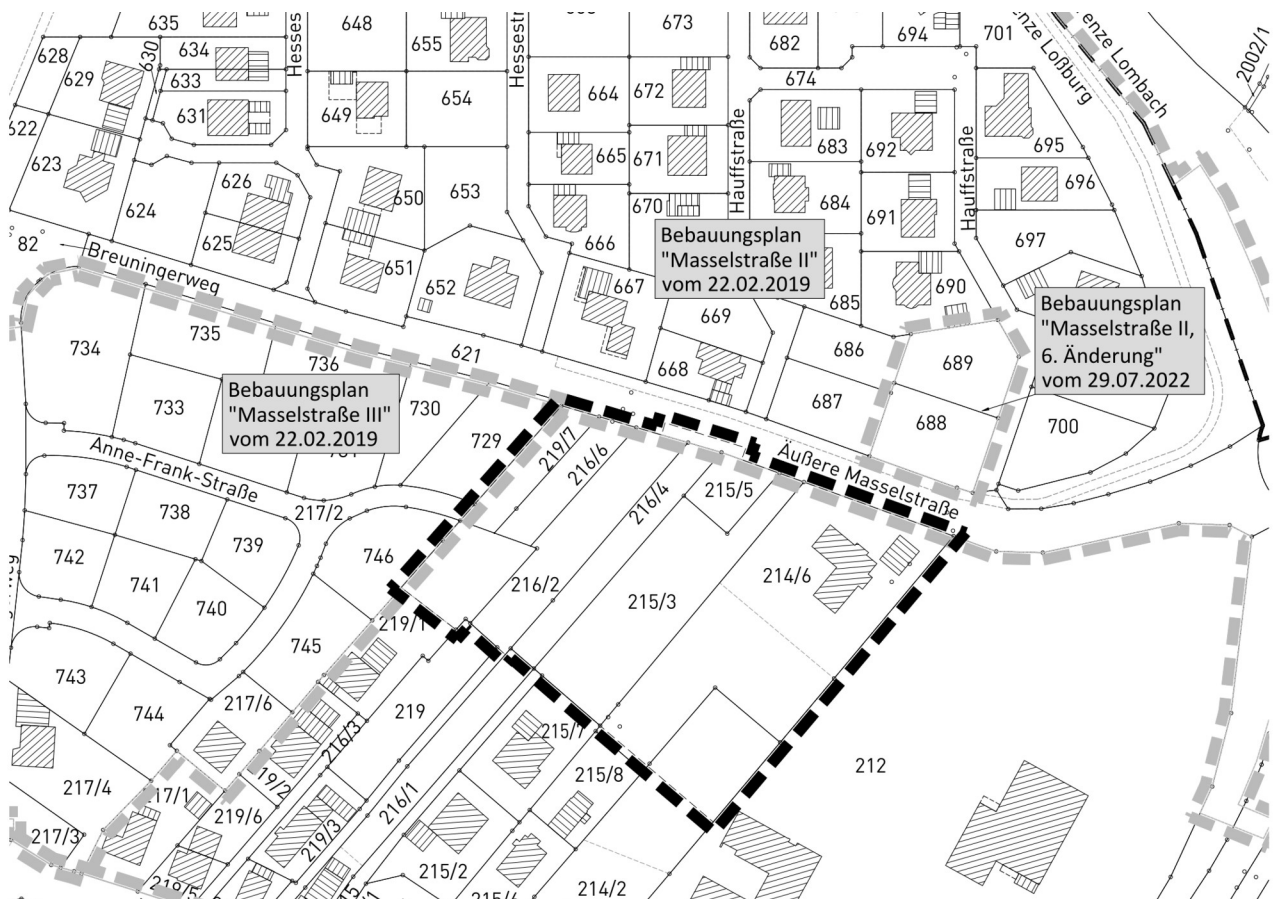


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Masselstraße III – Erweiterung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Entwicklung im Innenbereich geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 9.159 m²	100,0 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 560 m ²	ca. 6,1 %
Anteil Grünflächen öffentlich	ca. 20 m ²	ca. 0,2 %
Anteil Grünflächen privat	ca. 2.442 m ²	ca. 26,7 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 6.137 m ²	ca. 67,0 %
<i>davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)</i>	<i>ca. 2.455 m²</i>	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlung Planung
Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen Planung
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Naturpark	Schwarzwald Mitte/Nord
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

Seite 6

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Grünflächen
- Gehölzbestand
- Hausgarten / Grabelandnutzung verbraucht

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Bestehende Wohnbebauung
- Öffentliche und private Verkehrsflächen
- Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer innerörtlichen Freifläche zur Schaffung weiterer auch gemeindeeigener Wohnbauplätze in der Gemeinde Loßburg geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Die Flurstücke Nrn. 215/3, 215/5, 216/2, 216/4, 216/6, 219/7 und eine Teilfläche von Flst.Nr. 219/1 stehen künftig für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Durch den Lückenschluss zwischen Anne-Frank-Straße im Westen und der Äußeren Masselstraße im Norden ist eine beidseitige Wohnbebauung möglich.

Dementsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Baugrenzen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so gewählt, dass sowohl Einzelhausbebauung als auch verdichtete flächensparende Bauweisen in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen möglich sind.

Zur inneren Durchgrünung ist je Baugrundstück ein Hausbaum anzupflanzen. Bei kleineren Baugrundstücken kann die Anzahl der zu pflanzenden Bäume von den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abweichen.

Die verbleibenden Grundstücksflächen, die nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen, werden als private Grünflächen dargestellt (Teilfläche Flst. 215/3, Teilfläche Flst. 214/6 und Teilfläche Flst. 214/2).



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Einbeziehung der Bestandsbebauung Gebäude Äussere Masselstraße 1

Die Baugenehmigung für die Bestandsbebauung auf Flurstück Nr. 214/6 (Äußere Masselstraße 1) wurde auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs „Masselstraße, Teil 1“ erteilt. Das Verfahren wurde vollständig durchgeführt, der Bebauungsplan jedoch nicht zur Rechtskraft geführt.

Dieser Bebauungsplan-Entwurf sieht u.a. auch eine öffentliche Straße am nordwestlichen Grundstücksrand von Flst. Nr. 214/6 vor, die sich nach Westen fortsetzt. Diese kann so nicht mehr gebaut werden. Damit handelt es sich um einen städtebaulich ungeklärten Sachverhalt, der nun im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Masselstraße III – Erweiterung“ geklärt werden muss.

Durch die Einbeziehung des Flurstücks Nr. 214/6 möchte die Gemeinde eine abschließende städtebauliche Regelung für die gesamte Wohnbebauung schaffen, die südlich an die Äußere Masselstraße angrenzt und die sich vom Breuningerweg im Westen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Masselstraße III“ bis zur Bestandsbebauung auf Flurstück Nr. 214/6 erstreckt.

Durch die erforderliche Verlegung der Erschließungsstraße um eine Bauplatztiefe nach Nordwesten, um eine wirtschaftliche beidseitige Erschließung zu erreichen und um den Anschluss an die Bestandsstraße im Nordwesten herstellen zu können, ist eine Erschließung der rückwärtigen Teilbereiche von Flurstück Nr. 214/6 bzw. der dort befindlichen Teilfläche von Flurstück Nr. 214/2 nicht mehr möglich. Diese Teilflächen werden deshalb künftig als private Grünfläche dargestellt.

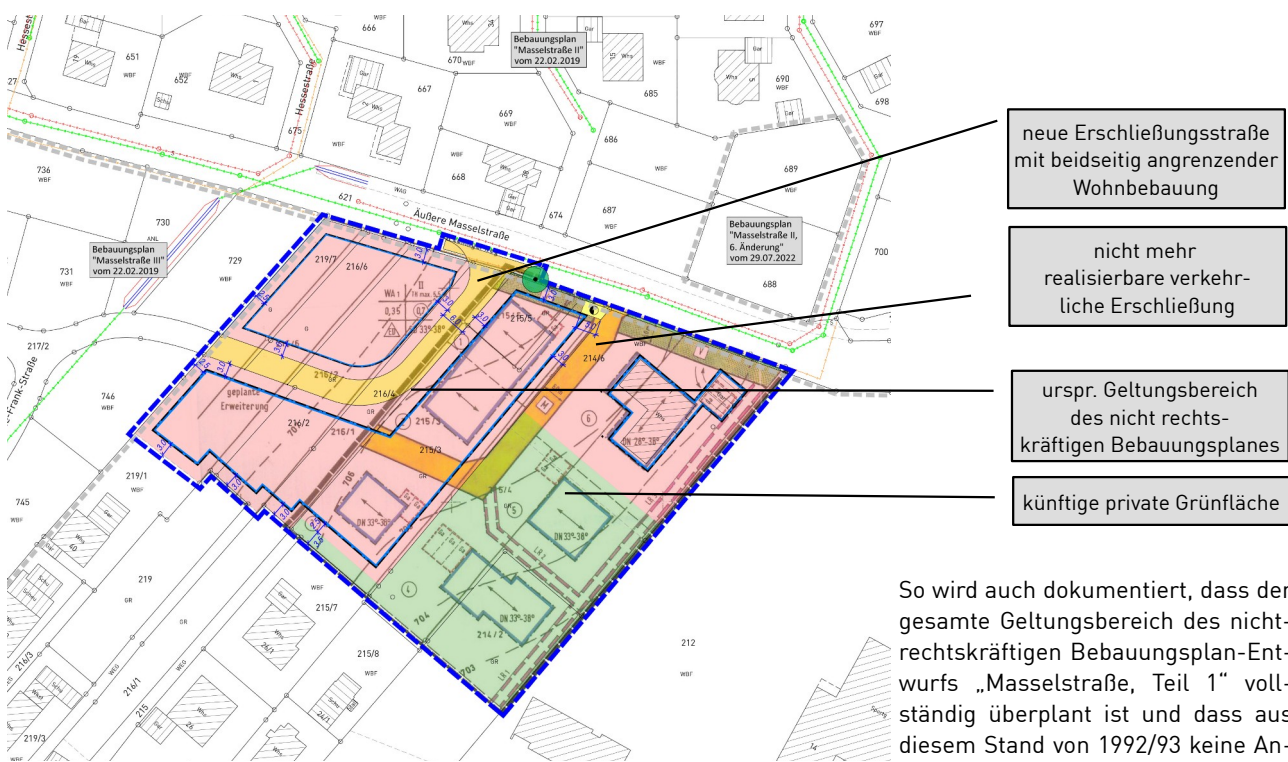


Abb. 6-2: Nicht rechtskräftiger Bebauungsplan (01/1993) mit Überlagerung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs (s.a. Abbildung in Kap. 4.2)

So wird auch dokumentiert, dass der gesamte Geltungsbereich des nicht-rechtskräftigen Bebauungsplan-Entwurfs „Masselstraße, Teil 1“ vollständig überplant ist und dass aus diesem Stand von 1992/93 keine Ansprüche auf eine zusätzliche Bebaubarkeit abgeleitet werden können.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung ist über den Anschluss an die Äußere Masselstraße im Norden und die Verlängerung der Anne-Frank-Straße aus dem Baugebiet „Masselstraße III“ im Westen gesichert. Die Anne-Frank-Straße wird als innere Erschließung an die Äußere Masselstraße angebunden und kann beidseitig bebaut werden.

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Im Anschlussbereich an die Äußere Masselstraße wird der bestehende schmale Verkehrsgrünstreifen entlang des Gehwegs verlängert.

Ein älterer Baum, der sich unmittelbar am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs an der Äußeren Masselstraße befindet, ist zu erhalten. Er wird mit einer Pflanzbindung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes belegt.

Ein jüngerer Bestandsbaum, der sich genau im Einmündungsbereich befindet, muss dagegen entfallen.

6.4.2 Private Grünflächen

Der südwestliche Teil von Flurstück Nr. 214/6 (Wiesenfläche) und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 214/2 (Wiese mit einzelnen Obstbäumen) bleiben unverändert erhalten. Sie werden als private Grünfläche in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Sie können über die bebauten Teilbereiche der jeweiligen Grundstücke weiterhin bewirtschaftet werden.

Eine weitere schmale private Grünfläche am mittleren südwestlichen Rand des Plangebietes wird ebenfalls als private Grünfläche dargestellt und analog der bereits bestehenden Nutzung dem Hausgarten von Flurstück Nr. 215/7 zugeschlagen.

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem in der neuen Straßentrasse, Anschlussmöglichkeiten befinden sich in der Äußeren Masselstraße. Die EFH für die einzelnen Baugrundstücke ist so festgesetzt, dass eine Entwässerung im Freispiegelgefälle möglich ist.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Fläche	WA-Flächen (Best.) <i>ca. 1.830 m² GRZ = 0,40</i> - überbaubar: <i>ca. 732 m² ca. 7,99 %</i> - Freianlagen: <i>ca. 1.098 m² ca. 11,99 %</i> Verkehrsflächen: <i>ca. 0 m² ca. 0,00 %</i> Wiesenflächen, Hausgarten, Grabeland <i>ca. 7.329 m² ca. 80,02 %</i> Geltungsbereich: <i>ca. 9.159 m² 100,00 %</i> <i>Anteil versiegelter Flächen: <i>ca. 732 m² ca. 7,99 %</i></i>	WA-Flächen <i>ca. 6.137 m² GRZ = 0,40</i> - überbaubar: <i>ca. 2.455 m² ca. 26,80 %</i> - Freianlagen: <i>ca. 3.682 m² ca. 40,20 %</i> Verkehrsflächen: <i>ca. 560 m² ca. 6,11 %</i> Grünflächen öff. <i>ca. 20 m² ca. 0,22 %</i> Grünflächen priv. <i>ca. 2.442 m² ca. 26,66 %</i> Geltungsbereich: <i>ca. 9.159 m² 100,00 %</i> <i>Anteil versiegelter Flächen: <i>ca. 3.015 m² ca. 32,92 %</i></i>
biologische Vielfalt - Biotope	Das Gebiet bildet eine innerörtliche Freifläche, die von Straßen und Bebauung umgeben ist und die im nordöstlichen Teil von Bestandsbebauung mit Hausgarten eingenommen wird. Die sonstigen Freiflächen werden als Garten- und Grabeland sowie als häufig gemähtes Wirtschaftsgründland mit einzelnen Obstbäumen genutzt. In Bezug auf die biologische Vielfalt, den Struktur- und Nischenreichtum ist das Plangebiet mäßig ausgeprägt mit potentiellen Eignungen für Arten des besiedelten Bereichs.	Verlust von Garten- und Grabeland sowie von Wirtschaftsgrünland mittlerer Wertigkeit durch zusätzliche Überbauung und den Neubau von Verkehrsflächen im westlichen Teil des Plangebiets (ca. 2.370 m²). Zusätzliche Umwandlung von Garten- und Grabeland sowie von Wirtschaftsgrünland in Hausgartenflächen (ca. 2.710 m²). Erhalt der Bestandsbebauung im nordöstlichen Teil.
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Das von Straßen und bestehender Bebauung umgebene Plangebiet tangiert keine Flächen des „Fachplans landesweiter Biotopverbund“.	keine Auswirkungen
biologische Vielfalt - Artenschutz	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben erarbeitet. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigelegt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche im Winterhalbjahr, insektenschonende Beleuchtung, Verhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen) kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Boden	In der Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ohne Angaben zu den Böden dargestellt. Die auf den Freiflächen jedoch noch vorhandenen unveränderten naturnahen Böden dürften den im Umfeld von Loßburg auftretenden Übergangsbereich von „<i>Braunerde aus geringmächtiger löss-lehmhaltiger Fließerde über Fließerde aus Buntsandstein</i>“ (b12) und „<i>Braunerde, meist podsolig und oft pseudovergleyt, aus sandsteinreichen Fließerden, Sandsteinschutt und -zersatz</i>“ entsprechen, die in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen von einer mittleren (2,00 bzw. 2,17) sind. Als Standort für naturnahe Vegetation erreichen sie keine hohe oder sehr hohe Bewertung, die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel bis hoch.	Verlust von Böden mittlerer Wertigkeit durch zusätzliche Überbauung und den Neubau von Verkehrsflächen im westlichen Teil des Plangebiets (ca. 2.370 m²). Unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Bodenschutz (Wiederverwertung, Massenausgleich) können die Beeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen
Grundwasser	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Neubebauung und Versiegelung in einem Umfang von rund 0,237 ha. Bedeutende oder nutzbare Grundwasservorkommen sind davon nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Unbelastetes Oberflächenwasser kann weiterhin in angrenzenden Flächen versickern. Erhebliche betriebsbedingte Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzung (Wohngebiet mit Grün- und Freiflächenanteilen) nicht zu erwarten.
Klima und Luft	Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes haben eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsflächen und klimawirksame Landschaftselemente. Das Plangebiet befindet sich in leichter Hanglage und fällt in Richtung Osten ab. Aufgrund der topographischen Lage ergeben sich Kaltluftabflüsse in östliche Richtung in Richtung Ortsrand und freie Landschaft und sind damit für die Durchlüftung der Ortslage von untergeordneter Bedeutung.	Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsflächen und da die Planung eine eher lockere Ortsbebauung vorsieht, ist mit Umsetzung des Vorhabens mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.
Landschaftsbild / Ortsbild	Es handelt sich um eine innerörtliche Freifläche umgeben von bestehender und entstehender Wohnbebauung mit den zugehörigen Erschließungsstraßen ohne besondere wertgebende das Ortsbild prägende Strukturen. Die Baumreihe entlang der äußeren Masselstraße bleibt erhalten.	Aufgrund der geringen Größe, der Lage in Siedlungsinnenbereich sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben fügt sich die geplante Bebauung in den Umgebungsbereich ein und tritt nicht nachhaltig verändernd in Erscheinung.
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.	

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.	
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten.	

7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen
- Als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind im Umgebungsbereich des Plangebietes 3 Nistkästen für Höhlenbrüter zu verhängen.

Folgende Standorte sind vorgesehen: ●

- Einzelbaum mit Pflanzbindung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes;
- Einzelbaum in Baumreihe entlang der Äußeren Masselstraße in Richtung Norden, am Gehweg, Flst. Nr. 621
- Einzelbaum (Linde) auf öffentlicher Grünfläche im Kreuzungsbereich Kohlbergweg / Breuninger Weg / Äußere Masselstraße (Flst.Nr. 82).

Als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Sommerquartieren für Fledermäuse sind im Umgebungsbereich des Plangebietes 3 Fledermausflachkästen zu verhängen.

Folgende Standorte sind vorgesehen: ◆

- Einzelbaum mit Pflanzbindung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes;
- Einzelbaum (Linde) auf öffentlicher Grünfläche im Kreuzungsbereich Kohlbergweg / Breuninger Weg / Äußere Masselstraße (Flst.Nr. 82);
- Einzelbaum (Birke) auf gemeindeeigener Fläche (Flst.Nr. 701) am südöstlichen Rand des Baugebiets Masselstraße II.

Die Standorte sind nachfolgend dargestellt:

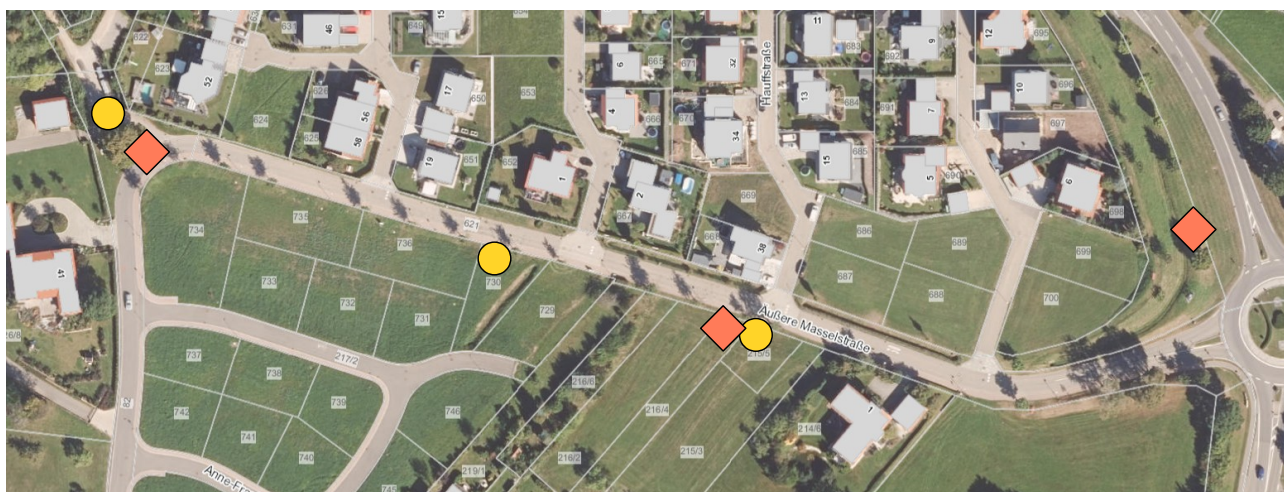


Abb. 7-1: Standorte Nistkästen und Fledermauskästen

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	nicht betroffen
Gewerbelärmimmissionen	nicht betroffen
Sportanlagenlärm	nicht betroffen
Staubimmissionen	nicht betroffen
Geruchsimmissionen	nicht betroffen
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	nicht betroffen
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	nicht betroffen
Denkmal und Bodendenkmalpflege	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geologie und Baugrund	nicht betroffen
Altlasten und Bodenverunreinigung	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, aufgrund der Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs sowie der näheren Umgebung. Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf die Straße ist aufgrund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt und beträgt maximal 9,50 m. Damit nehmen die Festsetzungen die prägenden Umgebungsbebauung auf und stellen sicher, dass sich die Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung städtebaulich einfügt. Die Festsetzung der EFH ist unter Berücksichtigung der Straßenplanung und der Entwässerungsplanung sowie der topographischen Verhältnisse des Bestandsgebietes erfolgt und lässt dabei Spielräume von +70 cm bis -50 cm zu. Im Einzelfall kann je nach Festlegung der EFH im Baugenehmigungsverfahren eine Hebeeinrichtung zur Entwässerung des entfallenden Schmutzwassers aus dem UG erforderlich werden.

9.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine ausreichende bauliche Nutzung des Grundstücks, ohne den Freiflächenanteil zu stark zu beschränken.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschossen entspricht dem angrenzenden Bebauungsplan „Masselstraße III“ und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise entspricht der Struktur der vorhandenen Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung der direkten Bebauung. Sie ermöglicht in Verbindung mit den großzügig gewählten Baugrenzen sowohl Einzelhausbebauung als auch flächensparende Bauweisen wie Doppelhäuser und Hausgruppen.

9.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zur Straße und den angrenzenden Nachbargrundstücken.

9.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen. Um das Lichtraumprofil des Verkehrs und die Sichtverhältnisse freizuhalten, wird außerdem geregelt, dass bei Nebenanlagen ein Abstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden muss.

9.5 Verkehrsflächen

9.5.1 Straßenverkehrsflächen

Um die Erschließung sicherzustellen werden öffentliche Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

9.6 Versorgungsanlagen

Bei den festgesetzten Versorgungsanlagen handelt es sich um eine Trafostation der Stadtwerke Freudenstadt.

9.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

9.8 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind als Grünfläche oder als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.9 Private Grünflächen

Auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen ist eine gärtnerische Nutzung (Hausgarten, Grabeland, Wiese oder Obstbaumwiese) zulässig.

9.10 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren. Dies beinhaltet u.a. auch Festsetzungen und Regelungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern auf den Nebenanlagen dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

9.11 Bindungen für Anpflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren und eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein Baum anzupflanzen ist.

9.12 Bindung für Bepflanzung

Die bestehenden und im zeichnerischen Teil dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird weitestgehend freigestellt. Aus stadtgestalterischen Gründen werden jedoch Tonnendächer und Bogendächer für alle Gebäude ausgeschlossen.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

10.3 Werbeanlagen

Entsprechend der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet werden restriktive Regelungen für Werbeanlagen im Gebiet getroffen bezüglich Standort, Größe und Beleuchtung.

10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Stellplätzen

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigung für die verschiedenen Schutzgüter.

10.5 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebietes soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

10.6 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

10.7 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtgestalterischen Gründen werden Festsetzungen für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

10.8 Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

10.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Straßenerschließung lässt es aufgrund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets – dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 16.08.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 08.04.2025

Bearbeiter:

Thomas Grözingen, Stefanie Agner



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)