

**Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan  
„Masselstraße III“**

**Verfahren nach § 13a BauGB  
in Loßburg**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**



## I. Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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 wird folgendes festgesetzt:

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

---

#### **1.1. Dachform und Dachneigung**

Die Wahl der Dachform ist frei.

Tonnendächer und Bogendächer sind nicht zulässig.

#### **1.2. Fassaden- und Dachgestaltung**

Reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie entgegen der Dachneigung und Dachausrichtung unzulässig.

Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

### **2. Gestaltung der unbebauten flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

---

#### **2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen**

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

#### **2.2. Geländemodellierung**

Der natürliche Geländeverlauf soll wenn möglich erhalten bleiben und auf die Nachbargrundstücke abgestimmt werden.

Alle Geländeänderungen (Auffüllung oder Abgrabung) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

Die maximal zulässige Höhe der Abgrabung/ Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von:

- 0 – 5% = 0,50m
- 5 – 13,0% = 1,00m
- bei mehr als 13% Neigung des Geländes können in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise höhere Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zugelassen werden, wenn die nachbarlichen Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden, die Böschungen eine bestimmte Neigung nicht überschreiten und bei der Überschreitung von 1 m Höhe eine terrassierte Ausführung der Böschung erfolgt.

### **2.3. Stützmauern**

Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen des Nachbarrechtes und der LBO zulässig. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

### **2.4. Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Grenze einhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, Mauern oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen ist die Wahl der Einfriedungen freigestellt, es gilt das Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg (NRG).

### **2.5. Müllstandplätze**

Sollen Abfallbehälter dauernd an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

## **3. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)**

---

Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in seiner direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen werden.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

## **4. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)**

---

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

## **5. 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
- von 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

### III. Hinweise

Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen.

#### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 13.02.2019

#### Bearbeiter:

Laura Digiser



Dettenseer Str. 23  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den .....

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)