



Gemeinde Loßburg
Kreis Freudenstadt

SATZUNG

über die 4. Änderung des Bebauungsplans
“Masselstraße II “

und

SATZUNG

über die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
“Masselstraße II “



Satzungstext Bebauungsplanänderung:

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d. Fassung 23.09.2004 (BGBl. I S.2414 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am **14.05.2013** die **4. Änderung** des Bebauungsplans "**Masselstraße II**" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB als Satzung beschlossen.

SATZUNG über die 4.Änderung des Bebauungsplans "Masselstraße II" in Loßburg

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Ingenieurteams Oberer Neckar vom 14.05.2013 maßgebend.

§2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil (gefertigt vom Ingenieurteams Oberer Neckar, Sulz a. N.) i.d.F. vom:

- Bebauungsplan Planzeichnung M 1:500 (Anlage 1) vom 14.05.2013
- Textl. Festsetzungen des Textteils (Anlage 2) vom 14.05.2013

Beigefügt ist

- die Begründung (Anlage 3) vom 14.05.2013

§3

In-Kraft-Treten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).



Satzungstext örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010, i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung beschließt der Gemeinderat Loßburg am **14.05.2013** folgende Satzung:

SATZUNG
über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Masselstraße II"
in Loßburg

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Ingenieurteams Oberer Neckar vom 14.05.2013 maßgebend.

Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus:

- den Örtlichen Bauvorschriften des Textteils (Anlage 2) vom 14.05.2013

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach §75 handelt, wer den aufgrund von §74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



Hinweise:

Die Bebauungsplanänderung einschließlich seiner Begründung kann auf der Gemeindeverwaltung Loßburg, im Rathaus Hauptstraße 50, 72290 Loßburg, Zi.17 (Bauamt), während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden. Jedermann ist hierzu befugt und kann auch über seinen Inhalt Auskunft erlangen.

Auf die Vorschriften des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des §44 Abs.4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in §214 Abs.1 Satz 1 Nr.1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des §214 Abs.2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, sowie Mängel in der Abwägung nach §214 Abs.3 Satz2 BauGB sind gem. §215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Loßburg geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Des weiteren ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften nach §4 Abs.4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden ist. Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Loßburg geltend zu machen.



Ausgefertigt:

Loßburg, den 15.05.2013

(C. Enderle)
Bürgermeister



Die Stelle, bei welcher die Bebauungsplanänderung eingesehen werden kann, wurde am 24.05.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung "Masselstraße II, 4.Änderung" ist somit seit dem 24.05.2013 rechtsverbindlich.

Loßburg, den 27.05.2013

(C. Enderle)
Bürgermeister





Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Anlage 2

BEBAUUNGSPLAN

"Masselstraße II, 4. Änderung"
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Hinweis:

Das Verfahren „Masselstraße II, 3. Änderung“ wurde
eingestellt.

Textliche Festsetzungen

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

I. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

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

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

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.4.1 Baufenster, überbaubare Grundstücksfläche:

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

In dieser 4.Änderung werden die Baugrenzen der Flurstücke Nr. 651,665,666, 696 und 697 geändert.

Siehe Einzeichnungen im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§23 Abs. 1 BauNVO).

2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur innerhalb der Gar-Flächen errichtet werden.

Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt und gelten, soweit sie eingezeichnet sind, nur als Möglichkeit.

Der Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0m betragen. Die dargestellten Gar-Flächen können als Ausnahme um bis zu 2,0 m verlängert und um bis zu 1,0 m je Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden.

In den WA 4 und 5 wird in dieser 4. Änderung die Möglichkeit von Untergeschossgaragen (UGa) aufgegeben und ist nicht mehr zulässig.

Für die Flurstücke 652, 665, 666, 667, 696 und 697 sind in dieser 4.Änderung die Gar-Flächen neu festgelegt. Siehe Einzeichnungen in der Planzeichnung (Anlage1).

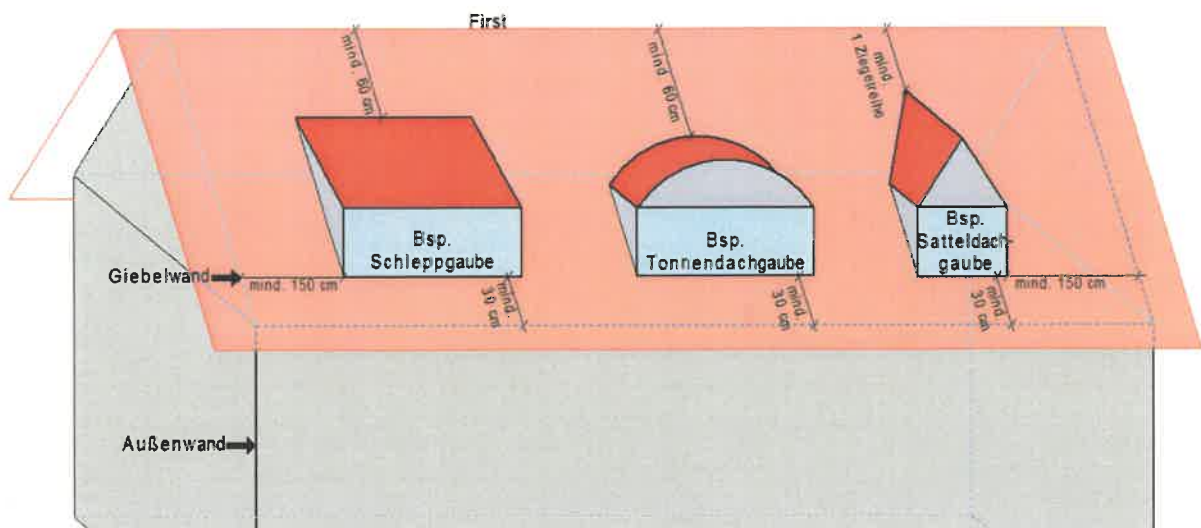
Alle übrigen Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Masselstraße II“, rechtskräftig seit dem 12.02.1999 und seinen Änderungen 1 und 2 gelten unverändert weiter. Das Verfahren „Masselstraße II, 3.Änderung“ wurde eingestellt.

III. Örtliche Bauvorschriften (§74 und §75 LBO)

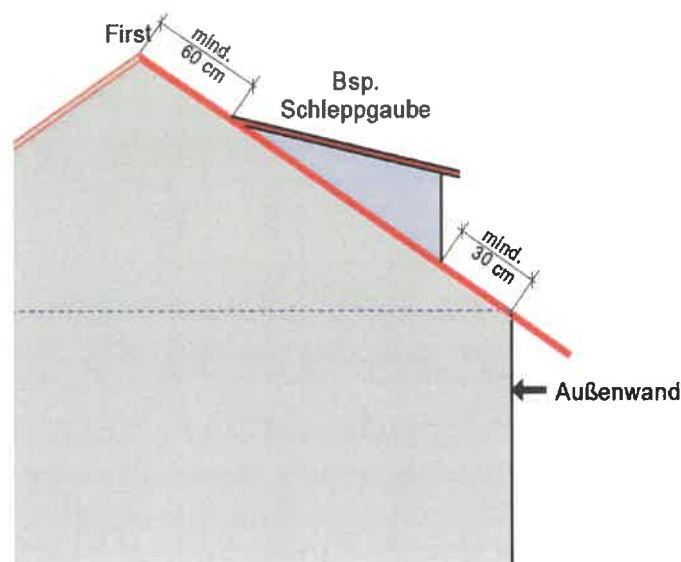
3.2 Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

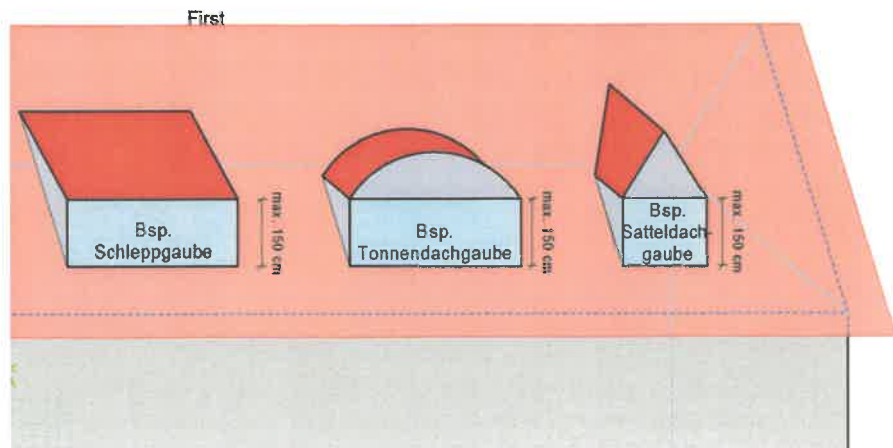
- Das Dachdeckungsmaterial für Wohngebäude und Garagen ist nur in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun sowie in dunkelgrauen oder grauen Farbtönen bis zur max. Farbgebung Anthrazit zulässig.
- Für Garagen sind die im jeweiligen WA zulässigen Dachformen und Dachneigungen, sowie begrünte Flachdächer zulässig.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 0,60m zum First, bei Satteldachgauben 1 Ziegelreihe, und mindestens 1,50m zur Giebelwand betragen.



- Für Dachaufbauten (Dachgauben) muss der Abstand von AK Außenwand bis VK Gaube mind. 30 cm betragen.



- Die max. Höhe über Dachfläche (Ansichtshöhe im Traufbereich) ist bei allen Gauben auf max. 1,50 m begrenzt.



Alle übrigen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Masselstraße II“, rechtskräftig seit dem 12.02.1999 und seinen Änderungen 1 und 2 gelten unverändert weiter.

Das Verfahren „Masselstraße II, 3. Änderung“ wurde eingestellt.



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

Aufstellungsbeschluss:
Loßburg, den 23.10.2012

.....
(C. Enderle)
Bürgermeister

Ausgefertigt,
Loßburg, den 15.05.2013

.....
(C. Enderle)
Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Anlage 3

BEBAUUNGSPLAN

"Masselstraße II, 4.Änderung"
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Hinweis:

Das Verfahren „Masselstraße II, 3.Änderung“ wurde eingestellt.

BEGRÜNDUNG

Inhalt

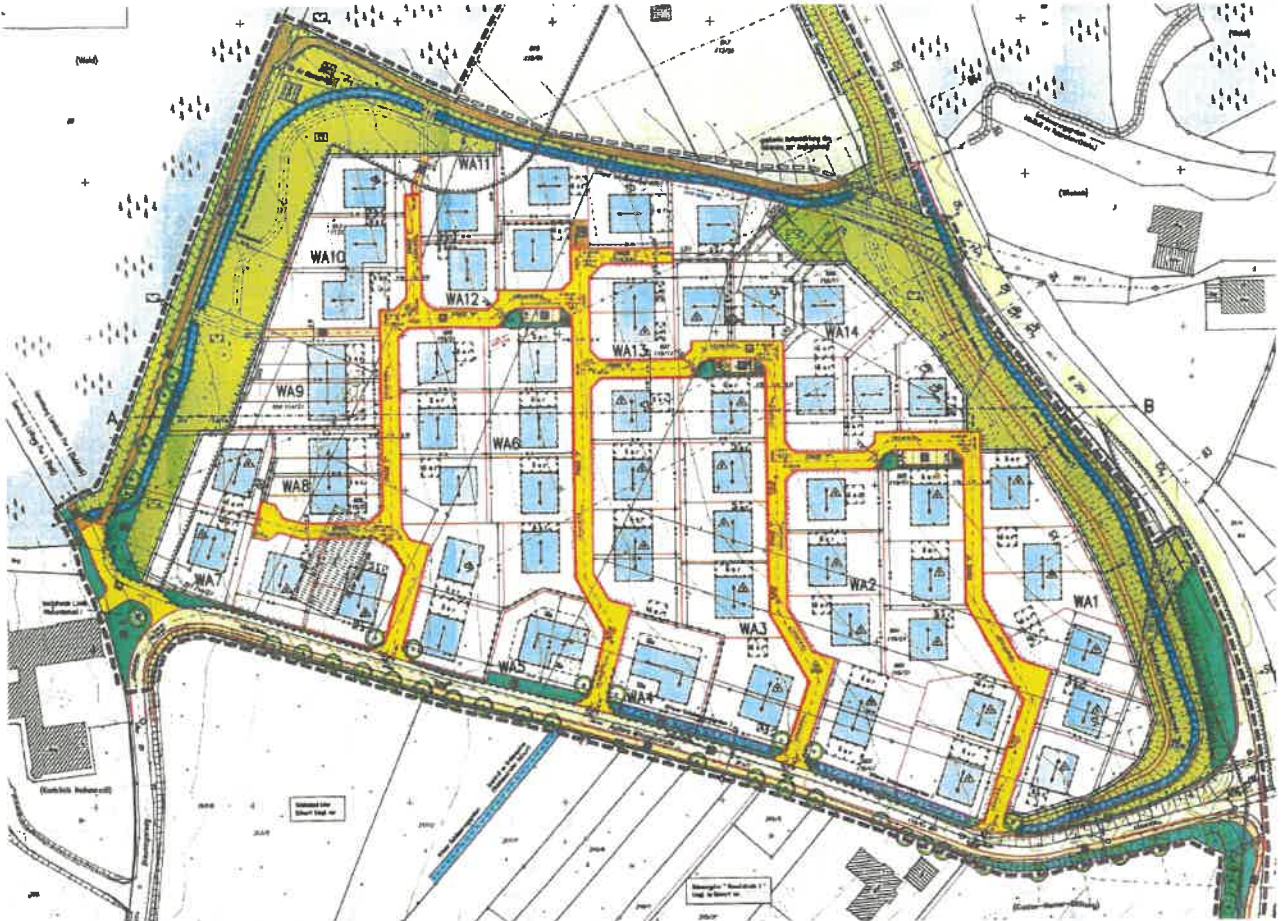
- 1. Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Anlass der Planaufstellung**
- 3. Planungsinhalte**
- 4. Umweltbericht**
- 5. Rechtliche Grundlagen**
- 6. Geltendes Planungsrecht**

Begründung

zum Bebauungsplan "Masselstraße II, 4. Änderung"

1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet "Masselstraße II, 4. Änderung" bezieht sich auf den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "Masselstraße II". Das Gebiet ist inzwischen erschlossen und teilweise aufgesiedelt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Masselstraße II, 4. Änderung" wird in der Planzeichnung M 1:1000 mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst und umfasst eine 7,1 ha große Fläche.

2. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat zwischenzeitlich das Bebauungsplanänderungsverfahren 3.Änderung für den Bebauungsplan „Masselstraße II“ eingestellt (21.10.2011 Veröffentlichung des Beschlusses). Grund waren massive Bedenken von Eigentümern aus dem Baugebiet gegen die vorgesehene Änderung bezüglich der Firshöhe, unter Aufgabe der bisherigen Traufhöhenfestsetzungen.

Verschiedene, in der 3. Änderung ebenfalls vorgesehene Anpassungen einzelner Festsetzungen, sowie zusätzlich aufgetretene Überlegungen werden in dieser 4.Änderung festgesetzt.

3. Planungsinhalte

Baufenster, überbaubare Grundstücksfläche:

In dieser 4.Änderung werden die Baugrenzen der Flurstücke Nr. 651,665, 666, 696 und 697 geändert.

- Flst. Nr. 651: Durch das festgesetzte Baufensters auf Flurstück Nr. 651 entstand, im Vergleich zu den anderen Flurstücken im Bebauungsplan, eine ungünstige große Süd-Ost orientierte Freifläche. Die Gemeinde Loßburg beabsichtigt, mit der Baufensterverschiebung um 2,50m in östliche Richtung, diesen städtebaulichen Missstand in Bezug auf die Nutzung der Freifläche zu verbessern.
- Flst. Nr. 665 und 666 Die Gemeinde stimmte bereits vor Jahren eine Einzelhausbebauung mit entsprechender Baufensterverschiebung mit den einzelnen Kaufinteressenten der Flurstücke Nr. 665 und 666 und den umliegenden Nachbarn ab. Als Folge dessen wurde auf Flurstück Nr. 666 bereits ein Einzelhaus verwirklicht. Das Flurstück Nr.665 ist noch unbebaut. In der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung wird demnach dieses bestehende Recht für Flurstück Nr. 666, sowie die daraus resultierende Bebaubarkeit des Flurstücks Nr. 665, nachträglich bauleitplanerisch erfasst und mit aufgenommen.
- Im Einzelnen wird festgesetzt:
- Einzelhausbebauung für Flurstück Nr. 665 und 666.
 - Verschieben der Baufenster:
- Flst. Nr.696, 697: Das Baufenster wird, um eine sinnvolle Einzelhausbebauung zu ermöglichen geändert. Siehe Einzeichnungen in der Planzeichnung (Anlage1).

Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur innerhalb der Gar-Flächen errichtet werden.

Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt und gelten, soweit sie eingezeichnet sind, nur als Möglichkeit.

Der Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0m betragen. Die dargestellten Gar-Flächen können als Ausnahme um bis zu 2,0 m verlängert und um bis zu 1,0 m je Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden.

In den WA 4 und 5 wird in dieser 4.Änderung die Möglichkeit von Untergeschossgaragen (UGa) aufgegeben und ist nicht mehr zulässig.

Für die Flurstücke 652, 665, 666, 667, 696 und 697 sind in dieser 4.Änderung die Gar-Flächen neu festgelegt. Siehe Einzeichnungen in der Planzeichnung (Anlage1).

Dachgestaltung: Dacheinschnitte Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebel (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Der Abstand der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 0,60m zum First und mindestens 1,50m zur Giebelwand betragen.

Für Dachaufbauten (Dachgauben) wird der Abstand von AK Außenwand bis VK Gaube mind. 30 cm betragen.

Die max. Höhe über Dachfläche (Ansichtshöhe im Traufbereich) wird bei allen Gauben auf max. 1,50 m begrenzt werden

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Masselstraße II" zu Dachaufbauten unter 3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden hierdurch ersetzt.

Für Garagen sind die im jeweiligen WA zulässigen Dachformen und Dachneigungen, sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Masselstraße II" und seinen Änderungen 1 und 2 bleiben bestehen.

Das Verfahren „Masselstraße II, 3.Änderung“ wurde eingestellt.

4. Umweltbericht

Da die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs.3 BauGB nicht durchgeführt werden muss, entfällt auch die Anwendung folgender Vorschriften:

- Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB,
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring) gem. § 4 c BauGB.

Durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes „Masselstraße II“ werden die Umwelt-Schutzgüter nicht beeinträchtigt.

5. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

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

6. Geltendes Planungsrecht

Für das Gebiet "Masselstraße II" in der Gemeinde Loßburg liegt ein seit dem 12.02.1999 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der die Entwicklung der Wohnbebauung dort planerisch erfasst. Seine 1. Änderung und 2. Änderung wurden am 21.10.2011 rechtskräftig.

Das Verfahren zur 3.Änderung wurde eingestellt. Die Aufhebung wurde am 21.10.2011 öffentlich bekannt gemacht.




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

Aufstellungsbeschluss:
Loßburg, den 23.10.2012


.....
(C.Enderle)
Bürgermeister



Anerkannt,
Loßburg, den 15.05.2013


.....
(C.Enderle)
Bürgermeister

