

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 4 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO:
Tankstellen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen dem widersprechen.

1.2 Wohnungen je Gebäude

Je Gebäude sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

1.3.2 Höhenbegrenzungen

1.3.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH), gemessen im Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes, darf maximal **1,0 m** über der Straßenoberkante liegen. Angegliederte Baukörper wie Garagen und Nebengebäude sind getrennt zu behandeln.

1.3.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf, gemessen der von Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachkonstruktion, höchstens 3,80 m betragen.

1.3.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf höchstens 10,0 m betragen.

1.3.2.4 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Höhenbegrenzungen nach Ziff. 1.3.2.1 bis 1.3.2.3 können zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der Festsetzungen ein deutliches Mißverhältnis zum natürlichen Gelände oder zur Nachbarbebauung entstehen würden.

1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 2 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i.S.v. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann zugelassen werden.

1.5.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen auf Flächen nach Ziff. 1.6.

1.6 Private Grünfläche

Die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen dürfen mit Gebäuden nicht überbaut werden. Auf der Fläche ist ein Streuobstbestand durch Anpflanzen von vor allem alten regionaltypischen hochstämmigen Obstbäumen in einem Pflanzabstand von ca. 7-8 m neu zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust einzelner Exemplare ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

1.7 Pflanzgebote

Auf den Privatgrundstücken sind gemäß Eintragung im "Zeichnerischen Teil" einheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die angegebenen Pflanzgebote sind planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Von den angegebenen Standorten kann abgewichen werden, wenn es die Bebauung erfordert.

Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene **400 qm** Grundstücksfläche zusätzlich mindestens **1** einheimisches Gehölz zu pflanzen und zu erhalten. Dazu wird folgender Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste

Feld-Ahorn, Maßholder	(Acer campestre)	Fah
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	Sah
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	BAh
Hänge-Birke	(Betula pendula)	Bi
Faulbaum	((Frangula alnus)	Fb
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)	Es
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	Vki
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)	Tki
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)	Mb
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)	SLi
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	Vb
Hochstämmige Obstbäume, v. a. alte, regionaltypische Sorten		

1.8 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Da die Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet ein Defizit aufweisen, ist dies durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes auszugleichen.

Zur Kompensation des Defizits wird ein gemeindeeigenes Flurstück auf der Gemarkung Bachheim, Gewinn Sandäcker, anteilmäßig herangezogen. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 428 mit einer Teilfläche von 3.800 m², das gegenwärtig Acker bewirtschaftet wird. Der Ausgleich ist durch folgende Maßnahmen zu erbringen:

Rückführung des bestehenden Ackerlandes in Grünland (Mähwiese) auf 3.800 m²,
Extensivierung des Grünlandes durch max. 2-malige Mahd/Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung,

Sicherung der Maßnahme und Pflege über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Löffingen und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

1.9 Kostenzuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Ziff. 1.6 (Baumpflanzungen) und externe Maßnahme nach Ziff. 1.8 (Rückführung in Grünland, Flächenanteil von 3.800 m²) werden gemäß § 135a BauGB den Baugrundstücken im Bebauungsplan zugeordnet.

1.10 Dacheindeckungsmaterialien (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder derartig behandelt sind, dass eine Bodenbelastung durch in Niederschlagswasser gelösten Metallionen nicht zu besorgen ist.

1.11 Hauptfirstrichtungen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Hauptfirstrichtungen dürfen Hauptgebäude nicht mehr als 5° abweichen. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude dürfen eine andere Firstrichtung aufweisen.

2 HINWEISE

2.1 Hinweis zum Denkmalschutz

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3500, unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

2.2 Bestimmungen zur Abwasserbeseitigung

2.2.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen, Ortsteil Bachheim, abzuleiten. Es ist darauf zu achten, daß kein ständig fließendes Wasser (z.B. Hangdruckwasser, Drainagewasser usw.) in die Kanalisation abgeleitet wird.

2.2.2 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die Entwässerungssatzung durch die Stadt Löffingen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

2.2.3 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.4 Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

2.3 Bodenschutz, allgemeine Bestimmungen

- 2.3.1** Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 2.3.2** Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 2.3.3** Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- 2.3.4** Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 2.3.5** Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 2.3.6** Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.
- 2.3.7** Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Wasser-Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde, zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

- 2.3.8** Ein Überschuß an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 2.3.9** Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 2.3.10** Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 2.3.11** Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Immissionen durch die Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) als ortsüblich hinzunehmen sind. Hierauf soll in den Grundstückskaufverträgen hingewiesen werden.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

2.6 Hinweis zum Segelfluggelände Reiselfingen

Das Baugebiet befindet sich knapp außerhalb der Hindernisbegrenzungsflächen und innerhalb der Platzrunde für Motorflugbetrieb des genehmigten Segelfluggeländes Reiselfingen. Der Abstand zum südlichen Teil der Platzrunde beträgt ca. 150 m. Mit entsprechenden Lärmbelastigungen ist zu rechnen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist zu überprüfen, ob auf Grund der Nähe zur Platzrunde eine Tagesmarkierung des Krans (rot oder orange) erforderlich ist.

Löffingen, den 08.02.2007



(Brugger, Bürgermeister)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Bebauungsplanverfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Ausgefertigt

Löffingen, den 23.2.2007



(Brugger, Bürgermeister)

In Kraft getreten gem. §10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 1.3.2007

Löffingen, den 1.3.2007



(Brugger, Bürgermeister)