
BEBAUUNGSPLAN "LINDÄCKER"

STADT 79843 LÖFFINGEN, ORTSTEIL BACHHEIM

LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Inhalt:

Satzung

Begründung

Bebauungsvorschriften

Flächennutzungsplan-Ausschnitt

Zeichnerischer Teil M. 1 : 500

Gestaltungsplan M. 1 : 500

SATZUNG

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 23.09.1993 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Lindäcker" im Stadtteil Bachheim gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** in Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466)
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984S. 519) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426),
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil vom 23.09.1993 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil vom 23.09.1993
- den Bauvorschriften vom 23.09.1993

Ohne Rechtscharakter beigefügt sind:

- ein Übersichtsplan (Flächennutzungsplan-Ausschnitt) vom 23.09.1993
- ein Gestaltungsplan vom 23.09.1993
- eine Begründung vom 23.09.1993

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

SATZUNG

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Löffingen, den 23.09.1993



Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Angezeigt:

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 11. NOV. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Hausenfrantz

Ausgefertigt:

Löffingen, den 29.12.93



Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 7.7.94

Löffingen, den 4.7.94



Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG

1 Ziele und Zwecke der Planung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Lindäcker" ist der aus der Eigenentwicklung des Ortsteiles Bachheim der Stadt Löffingen resultierende Bedarf an Baugrundstücken in einer Wohnbaufläche und Mischbaufläche.

Das Baugebiet hat eine Bruttogröße von ca 2,04 ha und liegt im Osten von Bachheim. Das Gelände fällt leicht nach Osten und am nördlichen Rand leicht nach Norden hin ab.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll ein flächenschonendes Erschließungskonzept und eine den dörflichen Gegebenheiten angepaßte Bebauung ermöglicht werden.

2 Bebauung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden das Mischgebiet nach § 6 BauNVO (westlicher Teil) und das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO (östlicher Teil) festgesetzt.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf Flst. Nr. 465/4 und 464/1 befindet sich bereits eine Schreinerei, die bei der Baugemigung mit Auflagen an den Lärmschutz (Einbau einer Gewebefilteranlage am Silo, Verwendung von Isoliervergasung bei den Fenstern der Werkhalle, Schließen der Türen, Tore und Fenster während des Gebrauchs lärmintensiver Maschinen und Geräte) im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung errichtet wurde. Da es sich um eine alteingesessene Schreinerei handelt, hat sich die Gemeinde für deren Verbleib im Mischgebiet ausgesprochen, um eine Verlagerung in ein Gewerbegebiet außerhalb des Ortsteiles zu vermeiden. Die genannten Auflagen sollen die Gebietsverträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung sicherstellen (s. auch Ziff. 9).

Auf Flst. Nr. 465/7 befindet sich ein Feuerwehrgerätehaus, neben dem ein Bürgerhaus für Bachheim geplant ist. In der nordwestlichen Ecke des Flst. Nr. 464 ist ein Gerätehaus des Narrenvereins geplant. Der übrige Gebäudebestand im Mischgebiet ist Wohnbebauung. Bauplätze für 4 weitere Wohngebäude oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind frei bzw. vorgesehen.

Östlich der vorgesehenen Erschließungsstraße ist das "Allgemeine Wohngebiet" mit 9 Bauplätzen geplant. Die insgesamt noch freien 13 Bauplätze sollen etwa dem Bedarf Baugrundstücken für die nächsten 5-6 Jahre entsprechen.

3 Festsetzungen des Flächennutzungsplanes

Das Baugebiet wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht die westliche Hälfte als Mischbaufläche und die östliche Hälfte als Wohnbaufläche vor.

Die genaue Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem Flächennutzungsplan wird bei der laufenden Flächennutzungsplan-Neuaufstellung hergestellt.

4 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden von der Dorfstraße (Kreisstraße 4972), im Süden durch den von der Dorfstraße abzweigenden Engweg und eine davon abzweigende Erschließungsstraße.

Diese soll mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einseitigem, 1,50 m breiten Gehweg (durch Rinne oder Hochbord von der Fahrbahn abgegrenzt) ausgebaut werden.

BEGRÜNDUNG

5 **Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Stromversorgung**

Die öffentliche Kanalisation wird im Mischsystem ausgeführt.

Zur Regenwasser- und Abwasserbeseitigung wird Näheres in den Hinweisen der Bebauungsvorschriften (vgl. Nr. 3.6) geregelt. Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch bedarfsgerechte Erweiterungen der bestehenden Netze.

6 **Abfallbeseitigung und Abfallwirtschaft**

Neben der öffentlichen Müllabfuhr werden in der Stadt Löffingen und in den Ortsteilen regelmäßig Wertstoffsammlungen für Altpapier, Kartonagen, Metall und Schrott im Bringsystem durchgeführt. Eine Altglassammelstelle ist in Bacheim am Genossenschaftshaus im Hanfgärtenweg eingerichtet, ebenso eine Annahmestelle für Aluminium und Styropor in Löffingen. Weiterhin besteht eine Sammelstelle und Kompostanlage im Kieswerk der Firma Wintermantel für Gras, Heu und Stroh, Feld- und Gartenabfälle, Heckenschnitt/Äste, sowie Ziegel- und Steinmaterial und unbehandelte Holzabfälle. Schadstoff-Problemstoffsammlungen werden regelmäßig im Bringsystem durchgeführt.

Ein Verbleib des Baugrubenaushubes auf den Grundstücken wird nicht zwingend vorgeschrieben, da er weiterhin zur Rekultivierung der Kiesgrube Reiselfingen verwendet werden oder über die Erdaushubörse des Landkreises über das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald oder innerhalb der Gemeinde weitervermittelt werden kann.

7 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Vorgesehen sind Grundstücke in der Größe von ca. 5,5 bis 8 a für **Gebäude in offener oder besonderer Bauweise**. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Wohneinheiten auf **3 WE je Gebäude** beschränkt.

Diese Einschränkungen (besondere Bauweise im Allg. Wohngebiet: max. 18,00 m Gebäudelänge, max 3 WE/Geb.) sollen im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB zusammen mit den weiteren Einschränkungen bewirken, daß sich die Gebäude in die dörfliche Umgebung einfügen, indem überproportionale Baukörper vermieden werden, daß weiterhin die Wohndichte des Baugebietes in dem vorgesehenen Rahmen bleibt und der ruhende und fließende Verkehr der geplanten Erschließung entspricht.

Eventuelle Beeinträchtigungen, die durch die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten können (z. B. durch das Ausbringen von Gülle, durch landwirtschaftlichen Verkehr usw.), werden bei den künftigen Grundstückseigentümern als bekannt vorausgesetzt und sind daher von diesen grundsätzlich zu dulden. Eine entsprechende Duldungserklärung ist beim Grundstückskauf vorgesehen.

Zulässig ist in beiden Baugebieten jeweils nur **1 Vollgeschoss**.

Mehrere Höhenbeschränkungen im Maß der baulichen Nutzung sollen bewirken, daß die Maßstäblichkeit im Verhältnis zur angrenzenden vorhandenen Bebauung und eine harmonische Höhenentwicklung zu den Nachbargebäuden im Baugebiet gewahrt bleiben und gleichzeitig eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird.

Es werden daher nicht zu überschreitende **Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (EGFH)** im Verhältnis zur Straßen-Oberkante bzw. als Höhe über NN im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine geringfügige Abweichung von der EGFH soll zulässig sein, wenn die Höhenfestsetzung zu einem offensichtlichen und nicht beabsichtigten Mißverhältnis zur Höhenentwicklung der Nachbargebäude bzw. zum vorhandenen Gelände führen würde. Dies kann insbesondere bei verschiedenen Ausnutzungen der überbaubaren Flächen der Fall sein.

BEGRÜNDUNG

Die folgenden Höhenbeschränkungen nach 2.1.1 der Bebauungsvorschriften sollen ebenfalls die Maßstäblichkeit der Gebäude und eine Anpassung an die bestehende Bausubstanz sicherstellen:

Traufhöhe (EGFH bis Schnittpunkt Außenmauerwerk/ Dachsparren),

Gebäudehöhe (EGFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante).

Den Grundstücksgrößen entsprechend werden die **Grundflächenzahl** mit **0,4** und die **Geschoßflächenzahl** mit **0,5** festgesetzt.

Die zulässige **Dachneigung** von 35° - 45° im WA soll einen Ausbau des Dachraumes erleichtern, der jedoch nicht zur Ausweisung eines Vollgeschosses führen soll. Im MI werden die zulässigen Dachneigungen dem Bestand angepaßt und meist grundstücksweise festgelegt.

Zu jedem Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, daß für jede Wohneinheit eine **Garage** entsprechend den bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen erstellt werden kann, um die mögliche spätere bauliche Entwicklung vorhersehbar zu machen.

8 Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Zuge der Bebauung sollen durch entsprechende Bebauungsvorschriften gemildert werden.

Die neu zu bebauenden Flächen werden gegenwärtig z.T. noch landwirtschaftlich genutzt. Pflanzgebote sollen eine Mindestdurchgrünung des Gebietes sicherstellen, die Hecke am Engeweg soll im Bestand geschützt werden und versiegelte, wasserundurchlässige Flächen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (max. 50% der Grundstücksfläche).

9 Lärmemissionen des Zimmereibetriebes K. Kuttruff

Auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 465/4 und 464/1 befindet sich die Werkhalle des Zimmereibetriebes K. Kuttruff. Wegen möglicher Lärmimmissionen bei den benachbarten Wohngebäuden wurden in einem schalltechnischen Gutachten (Nr. 850/46, Ingenieurbüro Wolfgang Rink, Reute) vom 05.03.1982 die durch die Nutzung der damals im Bau befindlichen Werkhalle zukünftig verursachten Schallimmissionen im angrenzenden Baugebiet "Lindäcker" rechnerisch abgeschätzt. Es wurden generelle Schallschutzmaßnahmen beschrieben, welche eine Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen in der bewohnten Nachbarschaft ermöglichen.

Zwischenzeitlich ist der Bau der Werkhalle vollendet und deren betriebliche Nutzung aufgenommen worden. Vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Freiburg wurde es im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß Schreiben vom 17.12.92 (AZ 12.590.02) für erforderlich gehalten, vom Gutachter überprüfen zu lassen, ob die von ihm vorgeschlagenen Maßnahmen realisiert sind.

Eine derartige Überprüfung fand am 25.03.93 statt, deren Ergebnisse in der Aktennotiz vom 03.06.1993 des Ingenieurbüros Rink festgehalten wurden. Auf diese Aktennotiz wird hingewiesen. Hierin wurde eine erneute rechnerische Immissionsprognose auf der Grundlage aktualisierter Ausgangsdaten und Randbedingungen vorgenommen. Die Prognose hat ergeben, "daß die Untersuchungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens Nr. 850/46 vom 05.03.82 weiterhin zutreffend sind; abweichend von den dortigen Ausführungen ist allerdings die tägliche Öffnungsdauer der Türen und des Tors in der Nord-West-Fassade der Werkhalle Kuttruff (während der gleichzeitigen Durchführung lärmintensiver Arbeiten innerhalb der Halle!) auf 30 min/Arbeitstag (anstelle der im Gutachten angegebenen 2 h/Arbeitstag) zu begrenzen.

BEGRÜNDUNG

Da in den 'baurechtlichen Auflagen für gewerbliche Anlagen', welche Bestandteil der Baugenehmigung für die Werkhalle Kuttruff waren, ohnehin unter Position 3 gefordert wird, 'Die Tore und Fenster sind beim Betrieb der lärmintensiven Maschinen geschlossen zu halten', stellt die o. g. Reduzierung der zulässigen Öffnungsdauer de facto keine zusätzliche Beschränkung der Hallennutzung dar."

In der Aktennotiz vom 03.06.93 ist im Abschnitt "Beurteilungspegel" dargelegt, daß bei Beachtung o.g. Auflagen "eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der Lärm-Immissionsrichtwerte an allen der rechnerischen Prognose herangezogenen Aufpunkten sichergestellt" ist. Aus diesem Grund können auf passive Lärmschutzmaßnahmen bei den angrenzenden Wohngebäuden verzichtet werden.

10 Kostenschätzung und Finanzierung

Die Erschließungskosten betragen voraussichtlich:

Kanalisation:	308.000 DM
Straßenbau:	287.000 DM
Wasserversorgung:	91.000 DM
Beleuchtung:	<u>14.000 DM</u>
Gesamtkosten (incl. 15% MWST) etwa:	700.000 DM

Die von der Stadt zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan vorgesehen.

11 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll, falls erforderlich, die Grundlage für folgende Maßnahmen bilden:

- Erschließung und Grundstückseinteilung
- Bebauung
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke.

Löffingen, den 23.09.1993



Mellert
.....
(Dr. Mellert, Bürgermeister)

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 11. NOV. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Hansen
.....
Hansen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß der Eintragungen im zeichnerischen Teil das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO und das "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-4 BauNVO. Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Im "Mischgebiet" sind alle Nutzungen nach § 6 Abs 2 Nr. 1-6 BauNVO allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO).

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in den Baugebieten zulässig, jedoch nicht auf den mit Leitungsrechten, Gehrechten oder Fahrrechten gekennzeichneten Flächen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden für das "Allgemeine Wohngebiet" und das "Mischgebiet" maximal festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5

Zahl der Vollgeschosse (Z) = 1

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind in Teilbereichen höchstens 3 Wohnungen je Gebäude zulässig.

1.2 Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden die offene Bauweise (§ 22 BauNVO) und die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO, im zeichnerischen Teil als "b") festgesetzt. In der abweichenden (besonderen) Bauweise sind Gebäude nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, wobei bei den Hausformen die Gebäudelänge von **18,00 m** nicht überschritten werden darf.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Stellplätze sind jedoch auf den Flächen für Leitungsrechte zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Auf den mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen ist der Stadt Löffingen oder ihren Beauftragten zu gestatten, Leitungen und Kanäle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, Telekommunikation) zu verlegen. Eventuelle Kontroll- und Reparaturarbeiten an diesen Leitungen und Kanälen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Auf der mit Geh- und Fahrrecht gekennzeichneten Fläche auf Fl.-Stk. Nr. 465/7 und 465 (Fortführung) sind auch dem Eigentümer von Fl.-Stk. Nr. 465/6 diese Rechte zu gestatten.

1.3.3 Stellplätze

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.4 Sichtflächen

Auf den als "Sichtflächen" gekennzeichneten Flächen ist jede Nutzung über 0,80 m gemessen ab zugehöriger Straßenoberkante unzulässig.

1.4 Pflanzgebote

1.4.1 Bäume

Auf den Privatgrundstücken sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Die im zeichnerischen Teil enthaltenen Pflanzgebote sind planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Von den angegebenen Standorten kann abgewichen werden, wenn es die Bebauung erfordert.

1.4.2 Baumbestand

Vorhandener Baumbestand ist zu schonen und zu erhalten, sofern er sich nicht auf zu bebauender Fläche befindet. Er kann auf die nach 1.4.1 geforderten Pflanzgebote angerechnet werden.

1.4.3 Hecken und Büsche

Auf der im zeichnerischen Teil enthaltenen Fläche "Erhaltungsgebot Hecke" am Engeweg ist die vorhandene Hecke mit Büschen nach § 9 Abs. 1 Satz 25 zu erhalten.

1.5 Firstrichtungen

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Firstrichtungen darf das Hauptgebäude höchstens 10° abweichen. Bei Grundstücken ohne Eintrag ist die Firstrichtung freigestellt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

3.7.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.7.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

3.7.6 Mutterboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuß an Mutterboden 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 zwischenzulagern.

3.7.7 Lagerung des Mutterbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.7.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.8 Lärmemissionen des Zimmereibetriebes K. Kuttruff

Auf die "baurechtlichen Auflagen für gewerbliche Anlagen" ("Die Tore und Fenster sind beim Betrieb der lärmintensiven Maschinen geschlossen zu halten") als Bestandteil der Baugenehmigung des Zimmereibetriebes Kuttruff (Lgb. Nr. 464/1 u. 465/4), sowie das schalltechnische Gutachten Nr. 850/46 vom 05.03.82 und die Aktennotiz vom 03.06.93 (Schalltechnische Beratung) des Ingenieurbüros W. Rink, Reute, wird hingewiesen.

Löffingen, den 23.09.1993



..... *Mellert*

(Dr. Mellert, Bürgermeister)
— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 11. NOV. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Hasenfrantz

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Höhenbegrenzungen

2.1.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (EGFH) darf die im zeichnerischen Teil angegebene EGFH nicht überschreiten. Bezugspunkt für die EGFH ist die Oberkante der dem Gebäude zugewandten Straße, gemessen in Höhe der Gebäudemitte, bzw. die angegebenen Höhen über NN.

Ausnahmen von der Festlegung der im zeichnerischen Teil angegebenen EGFH sind geringfügig und im Sinne des § 31 BauGB zulässig, wenn die Höhenfestsetzung zu einem offensichtlichen und nicht beabsichtigten Mißverhältnis zur Höhenentwicklung der Nachbargebäude bzw. zum vorhandenen Gelände führen würde.

2.1.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante EGFH bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren, darf bei Wohngebäuden in beiden Baugebieten höchstens **3,80 m** betragen.

Entsteht ein Kniestock aufgrund eines Fassadenversatzes, darf er die Höhe von **1,50 m** nicht überschreiten.

2.1.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante EGFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) darf die im zeichnerischen Teil angegebene Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.2 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszuführen. Fassadenteile aus Holz, Glas oder Beton sind zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

2.3 Dachformen und Dachflächen

2.3.1 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden alle Dachformen im Rahmen der im zeichnerischen Teil angegebenen zulässigen Dachneigungen.

Die Traufüberstände müssen mindestens **0,80 m**, die Dachüberstände am Giebel mindestens **0,70 m** betragen.

2.3.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel und Dacheindeckungen in den Farben rot bis braun zu verwenden. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild einfügen und nicht mehr als 2/3 der dazugehörigen Dachseite beanspruchen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2.3.3 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

Bei Satteldächern muß der Abstand der Gaube von der Giebelseite mindestens **2,0 m** betragen.

2.3.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.

2.4 Garagen

2.4.1 Garagennachweis

Zu jedem Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, daß für jede Wohneinheit eine Garage entsprechend den bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen erstellt werden kann.

2.4.2 Anordnung der Garagen

Garagen können wie folgt erstellt werden:

a) wenn sie mit dem Hauptgebäude unmittelbar in Verbindung stehen, indem sie in das Hauptgebäude oder dessen Dachfläche einbezogen oder als Terrasse genutzt werden. Dabei ist ein Mindestgrenzabstand von **2,50 m** zu einzuhalten.

b) Garagen dürfen freistehend oder als dem Hauptgebäude zugeordnet nur errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von mindestens **25°** Neigung ausgestattet sind. Hierbei sind Grenzgaragen an den nordwestlichen bis nordöstlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, zulässig.

c) Hanggaragen können ohne Grenzabstand und mit zu begrünendem Dach errichtet werden, wenn ihre Seitenwände mindestens zu 50% im Erdreich liegen.

2.4 Einfriedigungen

Die Höhe von Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante angrenzender Gehweg bzw. Straße, höchstens betragen:

- bei Mauern: **0,50 m**
- bei anderen Einfriedigungen: **1,20 m**.

2.5 Versiegelte Flächen

Grundstücke für Wohnbebauung dürfen jeweils nur bis zu 50% ihrer Fläche mit wasserundurchlässigem Material versiegelt werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

3.1 Garagen

Freistehende Garagen sollen durch Strauchbepflanzung oder Berankung eingegrünt werden.

3.2 Dachformen

Empfohlen werden Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer.

3.3 Einfriedigungen

Empfohlen werden Einfriedigungen als Holzzaun oder als Heckenanpflanzung.

Einfriedigungen mit Maschendraht sollen mit Hecken hinterpflanzt werden.

3.4 Baugrubenaushub

Es wird empfohlen, den Baugrubenaushub auf dem Grundstück zu verteilen.

3.5 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 zu benachrichtigen.

3.6 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

3.6.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation im Ortsteil Bachheim mit nachgeschalteter Sammelkläranlage Bachheim bzw. Unadingen (nach erfolgtem Umbau der Kläranlage zum Pumpwerk) abzuleiten.

Die öffentliche Kanalisation ist im Mischsystem ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß unverschmutztes Wasser nicht in die Kanalisation abgeleitet wird. Insbesondere darf kein Grundwasser, Drainagewasser, Hangdruckwasser, Kühlwasser u.ä. eingeleitet werden.

3.6.2 Regenwasser

Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.6.3 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen. Siehe hierzu Bild 2 des ATV Arbeitsblattes A 138 (S. 8).

3.6.4 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt bzw. einen von der Stadt zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt ist anzufertigen.

3.6.5 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

3.6.6 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) 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.

3.6.7 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

3.7 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben (Wohnbebauung)

Allgemeine Bestimmungen:

3.7.1 Mutterboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.7.2 Bodenarbeiten

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.7.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.