

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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.

1.2 Wohneinheiten

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.

Als Vollgeschosse sind nur ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß zulässig.

1.3.2 Höhenbegrenzungen

1.3.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal **1,0 m** über der natürlichen Geländehöhe liegen. Die natürliche Geländehöhe ist aus dem in der Anlage beigefügten Höhenlinienplan zu entnehmen. Die EFH wird im Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes durch einfache Interpolation ermittelt. Angegliederte Baukörper wie Garagen, Nebengebäude, sind getrennt zu behandeln.

1.3.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf talseits (westliche Gebäudefront), gemessen vom Schnittpunkt der im Mittel gemessenen talseitigen Gebäudefront/natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachsparren, höchstens **6,50 m** betragen.

Die natürliche Geländehöhe ist aus dem in der Anlage beigefügten Höhenlinienplan durch einfache Interpolation zu ermitteln.

1.3.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf höchstens **9,20 m** betragen.

1.3.2.4 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Höhenbegrenzungen können zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der Festsetzungen ein deutliches Mißverhältnis zum natürlichen Gelände oder zur Nachbarbebauung oder Probleme bei der Entwässerung entstehen würden.

1.4 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 4 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.

Die Gebäudelänge darf bei Einzelhäusern maximal **18,0 m**, bei Doppelhäusern insgesamt **20,0 m** nicht überschreiten.

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 Geh- und Fahrrechte

Auf der mit Geh- und Fahrrecht auf Grundstück Lgb.-Nr. 731 gekennzeichneten Fläche ist dem Eigentümer von Grundstück Lgb.-Nr. 732/8 jederzeit uneingeschränkt und ungehindert begeh- und befahrbarer Zugang und Zufahrt zu dem Grundstück Lgb.-Nr. 732/8 zu gestatten.

1.5.3 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 die Flächen nach Ziff. 1.6.2.

1.6 Pflanzgebote

1.6.1 Bäume

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 sind je angefangene **200 qm** Grundstücksfläche weiterhin außerhalb der Fläche nach 1.6.2 mindestens **1** einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

1.6.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der im zeichnerischen Teil eingetragenen "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind sowohl einheimische Bäume, davon mindestens 50% einheimische Laubbäume, in einem Mindestabstand

von 8,0 m, als auch einheimische Sträucher zweireihig versetzt in einem Mindestabstand von 2,0 m auf einem Streifen von mindestens 3,0 m Breite zu pflanzen und zu erhalten. Die Fläche darf nicht befestigt und mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

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

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

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszuführen. Fassadenteile aus Holz, Glas oder Beton sind zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall. Stark leuchtende Fassadenfarben sind nicht zulässig.

2.2 Dachformen

2.2.1 Dachformen, Dachüberstände

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden alle Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 32° und 42°. Die Traufüberstände, gemessen von der Außenwand bis zur Außenkante Sparrenkopf, müssen mindestens 0,80 m, die Dachüberstände im Giebelbereich mindestens 0,70 m, betragen.

Nebengebäude und Garagen müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen.

2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben braunrot bis schwarzbraun zu verwenden. Materialien, die zur solaren Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind allgemein zulässig.

2.2.3 Dachgauben

Dachgauben sollen die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Die Summe der Längen der Dachgauben (gemessen auf Höhe der Gaubenmitte) darf insgesamt $\frac{2}{3}$ der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

Der Gaubenansatz muß mindestens **0,3 m** unterhalb der First-Oberkante liegen (senkrecht gemessen). Gaubendächer müssen mindestens eine Neigung von **20°** aufweisen.

2.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen

2.3.1 Stellplatznachweis

Für jede Wohnung unter 100 qm Wohnfläche ist mindestens **1** Stellplatz, für jede Wohnung über 100 qm Wohnfläche sind mindestens **2** Stellplätze zu errichten.

2.3.2 Anordnung von Garagen

Garagen können wie folgt erstellt werden:

a) in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptgebäude, indem sie in das Hauptgebäude oder dessen Dachfläche einbezogen oder als Terrasse genutzt werden; bei Terrassennutzung sind Abstandsflächen gemäß LBO, mindestens jedoch in einer Tiefe von **2,50 m** einzuhalten,

b) freistehend oder als Grenzgaragen mit einer Dachneigung von mindestens **25°**.

2.4 Einfriedigungen

Die Höhe von Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, darf - gemessen ab Straßenoberkante - höchstens betragen:

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

2.5 Gebäudestellung

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Firstrichtungen darf das Hauptgebäude höchstens 10° abweichen. Die Firstrichtung von untergeordneten Dachteilen oder Nebengebäuden ist freigestellt.

2.6 Gebäudetiefe

Die Gebäude dürfen eine Gebäudetiefe von **12,0 m**, gemessen von der Gebäudefront (straßenseitig) bis zu rückseitigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.7 Regenwasserversickerung und Bodenversiegelung

Das Oberflächenwasser von Garagenzufahrten und privaten Verkehrsflächen, sowie unverschmutztes Regenwasser von Dachflächen ist entweder auf den Privatgrundstücken durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Versickerung in Grünflächen auf dem eigenen Grundstück) oder ist in die Regenwasserkanalisation mit angeschlossener Versickerungsfläche außerhalb des Baugebietes abzuleiten.

Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 (s. Anhang) zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.

Der Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg ist bei der Planung und dem Bau von dezentralen Versickerungsanlagen zu beachten.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen (z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird) sind verboten.

Befestigte (versiegelte) Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

2.8 Erdmassenausgleich

Überschüssige Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden, sind nachweislich anderweitig zu verwenden (z. B. für Rekultivierungsmaßnahmen, Kiesgrube Reisingen). Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist.

3 HINWEISE

3.1 Hinweis zum Denkmalschutz

Das Baugebiet befindet sich möglicherweise am nordöstlichen Rand im Bereich eines vermuteten merowingischen Gräberfeldes. Bei entsprechenden Funden handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, 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."

3.2 Bestimmungen zur Abwasserbeseitigung

3.2.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen, Ortsteil Dittishausen, abzuleiten.

Es ist darauf zu achten, daß kein ständig fließendes Wasser (z.B. Handdruckwasser, Drainagewasser usw.) in die Kanalisation abgeleitet wird.

3.2.2 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die Entwässerungssatzung durch das Bauamt der Stadt Löffingen abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

3.2.3 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.

3.2.4 Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

3.3 Bodenschutz, allgemeine Bestimmungen

3.3.1 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.

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

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

3.3.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.3.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

3.3.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.

3.3.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.3.8 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 in Mieten zwischenzulagern.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "WASSERSACK"

- 3.3.9 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.3.10 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens 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.
- 3.3.11 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4 **Baugrund, Erdwärmesonden**

Im Gebiet sind mächtige bindige Verwitterungsbildungen als Baugrund zu erwarten, welchen den Festgesteinsuntergrund aus Mittlerem und Unterem Muschelkalk überdecken. Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zu bodenphysikalischen Kennwerten, Tragfähigkeit, Baugrubensicherung u. dgl.) wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen. Sollte die Anlage von Erdwärmesonden vorgesehen sein, ist grundsätzlich darauf zu achten, daß der Bohrlochringraum durch eine Suspension abgedichtet werden muß. Dabei ist aufgrund der sehr wahrscheinlich vorhandenen Kluft- und Karsthohlräume mit technischen Schwierigkeiten bei der Verpressung zu rechnen (Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg).

5 **Immissionen durch die Landwirtschaft**

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

Löffingen, den 18.01.2001



Schmitt

.....
(Dr. Schmitt, Bürgermeister)

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

Ausgefertigt, Löffingen, den 07.02.07



Schmitt

.....
(Dr. Schmitt, Bürgermeister)