

**STADT LÖFFINGEN**  
**ORTSTEIL DITTISHAUSEN**  
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

**BEBAUUNGSPLAN „WASSERSACK II“**  
**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

Verfasser im Auftrag der Stadt Löffingen:

**PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**  
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH  
TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

## **INHALT**

Satzungen zum Bebauungsplan „Wassersack II“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zeichnerischer Teil

**SATZUNGEN  
DER STADT LÖFFINGEN**

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN „WASSERSACK II“**

UND DEN

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„WASSERSACK II“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

**STADT LÖFFINGEN**  
**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „WASSERSACK II“ UND DEN ZUGEHÖRIGEN**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

Seite - 2 -

---

## **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 15.07.2021 in öffentlicher Sitzung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

a) den Bebauungsplan „Wassersack II“

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wassersack II“ nach § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13 b, i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 ( BGBl. I S. 1728 ) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Wassersack II“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wassersack II“

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil vom des Bebauungsplanes „Wassersack II“ vom 15.07.2021.

## **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- |   |            |
|---|------------|
| a) der zeichnerische Teil, M. 1: 500, vom   | 15.07.2021 |
| b) die Bebauungsvorschriften (Textteil) vom | 15.07.2021 |

Beigefügt sind:

- |  |            |
|--|------------|
| a) eine Begründung vom                         | 15.07.2021 |
| b) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom | 15.07.2021 |

**STADT LÖFFINGEN**  
**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WASSERSACK II" UND DEN ZUGEHÖRIGEN**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

Seite - 3 -

**§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften**

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wassersack II“ sind:

- a) gemeinsamer Zeichnerischer Teil vom 15.07.2021
- b) Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 15.07.2021

Beigefügt ist eine Begründung vom 15.07.2021

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

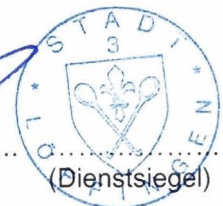
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wassersack II“ zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 5 Inkrafttreten, Überlagerung des Bebauungsplanes „Wassersack“**

Dieser Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Wassersack“ (Satzungsbeschluss vom 18.01.2001) wird im Überschneidungsbereich überlagert.

Löffingen, den 15.07.2021  
(Datum des Satzungsbeschlusses)

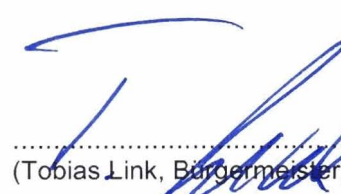
  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)

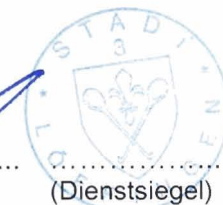


**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes „Wassersack II“ sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den 22.07.21

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)



**Rechtswirksam** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung

vom 30.07.2021



**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL DITTISHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN „WASSERSACK II“  
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL DITTISHAUSEN  
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WASSERSACK II"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

Seite - 2/13 -

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB) .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
1.1.1	Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	3
1.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	3
1.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
1.3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
1.3.2	Vollgeschosse.....	4
1.3.3	Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	4
1.3.3.1	Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe .....	4
1.3.3.2	Traufhöhe .....	4
1.3.3.3	Gebäudehöhe .....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
1.4.1	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	4
1.4.2	Freihalteflächen an öffentlichen Verkehrsflächen, Sichtflächen .....	5
1.4.3	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	5
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
1.5.1	Ausschluss von Metalldächern .....	5
1.5.2	Insektenfreundliche Beleuchtung.....	5
1.5.3	Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) .....	5
1.5.4	Private Grünflächen mit Pflanzgeboten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).....	6
<b>2</b>	<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE .....</b>	<b>7</b>
2.1	Denkmalschutzrechtliche Hinweise .....	7
2.2	Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung .....	7
2.2.1	Abwasserbeseitigung.....	7
2.2.2	Befestigte Flächen .....	8
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen.....	8
2.2.4	Nachweis der Dichtheit .....	8
2.2.5	Kontroll- und Reinigungsschächte .....	8
2.2.6	Entwässerungssatzung.....	8
2.3	Bodenschutz .....	8
2.3.1	Oberboden.....	9
2.3.2	Bodenarbeiten, Bodenabtrag .....	9
2.3.3	Geländeaufschüttungen.....	9
2.3.4	Bauschutt.....	9
2.3.5	Bodenbelastungen.....	9
2.3.6	Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden .....	9
2.3.7	Lagerung des Oberbodens, Unterbodenverdichtungen.....	10
2.3.8	Bodenschutzkonzept .....	10
2.4	Duldung landwirtschaftlicher Immissionen.....	11
2.5	Regenwassernutzungsanlagen .....	11
2.6	Artenschutz.....	11
2.7	Geotechnische Hinweise .....	12
2.8	Hinweise der bnNetze, Freiburg .....	12
2.9	Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH, Freiburg.....	13

## 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig** sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,

sowie die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (insbesondere Ferienwohnungen),
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 1.1.1 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil angegebene Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude darf nicht überschritten werden. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

### 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es werden abweichende Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind jeweils nur mit seitlichem Grenzabstand

bei **a 1**: Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge bei Einzelhäusern von maximal **20,0 m** und bei von Doppelhäusern insgesamt **24,0 m**,

bei **a 2**: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser, jedoch mit einer Gesamtgebäudelänge von insgesamt max. **26,00 m**,

bei **a 3**: Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal **10,0 m**.



### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **1.3.2 Vollgeschosse**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **1.3.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

##### **1.3.3.1 Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe**

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf in der Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche) nicht höher als 0,8 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

Die Höhenlage einzelner Gebäudeabschnitte mit unterschiedlicher Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe kann separat ermittelt werden.

##### **1.3.3.2 Traufhöhe**

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachkonstruktion darf höchstens 6,50 m betragen. Von der Traufhöhenbegrenzung sind Dachgauben grundsätzlich und Wiederkehren nur, soweit sie nicht breiter als 1/3 der zugehörigen Gebäudeseite sind, ausgenommen.

##### **1.3.3.3 Gebäudehöhe**

Die Gesamtgebäudehöhe ("H"), gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe nicht überschreiten.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **1.4.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von 5,0 m und einer Tiefe von 0,5 m kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschritten werden.

#### **1.4.2 Freihalteflächen an öffentlichen Verkehrsflächen, Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Feste oberirdische Einbauten und Bauteile (wie Zäune und Masten) und Hecken sind in einem Streifen von 0,5 m (**Freihaltefläche**) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Im Bereich der **Sichtflächen** sind Nutzungen (Gebäudeteile, Zäune, Hecken etc.), die eine Sichtbehinderung darstellen, über 0,8 m über der Straßenoberkante nicht zulässig.

#### **1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). Als Carports werden überdachte Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

Vor Garagentoren ist ein Stauraum von 5,0 m für PKW auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Bei Garagen und Carports ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

#### **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **1.5.1 Ausschluss von Metaldächern**

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

##### **1.5.2 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung und für die Außenbeleuchtung von Gebäuden sind ausschließlich LED- oder Natriumdampflampen oder andere insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

Öffentliche und private Beleuchtungen sind so einzurichten, dass nur eine Abstrahlung nach unten erfolgt und Streulicht abgeschirmt wird.

##### **1.5.3 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den privaten Baugrundstücken sind ab einer Grundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> und je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Laubbaum mittlerer Größe in der Qualität „Hochstamm“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **1.5.4 Private Grünflächen mit Pflanzgeboten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Auf der „Privaten Grünfläche mit Pflanzgeboten“ (Breite 3,0 m) sind bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen, nicht zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Es sind einheimische Sträucher, zweireihig versetzt und in einem Mindestabstand von 2,0 m zu pflanzen und zu erhalten.

## **2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die höhere Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) oder das Baurechtsamt der Stadt Freiburg als untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde oder die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Baubeginnsanzeigen sind rechtzeitig an das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) zu übermitteln.

§ 20 DSchG, Zufällige Funde:

(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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesamt für Denkmalpflege 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 Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

### **2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung**

#### **2.2.1 Abwasserbeseitigung**

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen abzuleiten.

Die Schmutz- und Regenwasserableitung von den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass die Anschlüsse bei Bedarf unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau,

Randstein) gegen Rückstau zu sichern sind (z.B. Rückstauklappe bei Regenwasser, Hebeanlage bei Schmutzwasser). Auf die Abwassersatzung der Stadt wird hingewiesen

### **2.2.2 Befestigte Flächen**

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Wege) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen. Der Nachweis der Schadlosigkeit der Ableitung des Niederschlagswassers kann im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens verlangt werden.

### **2.2.3 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 ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt ist anzufertigen.

### **2.2.4 Nachweis der Dichtheit**

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) unaufgefordert zu erbringen.

### **2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte**

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.

### **2.2.6 Entwässerungssatzung**

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

## **2.3 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner

Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbodenschutzgesetz und § 1 a BauGB.

Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### **2.3.1 Oberboden**

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, Bodenabtrag**

Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

### **2.3.3 Geländeaufschüttungen**

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

### **2.3.4 Bauschutt**

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

### **2.3.5 Bodenbelastungen**

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

### **2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden**

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krümen-

erhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (stadteigenen) Flächen zwischenzulagern.

### **2.3.7 Lagerung des Oberbodens, Unterbodenverdichtungen**

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

Vor Wiederauftrag des Oberbodens 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.

### **2.3.8 Bodenschutzkonzept**

Gem. § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchG) hat der Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept vorzulegen bei Vorhaben, bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird. Konkrete Vorhaben (keine Planungen) können z.B. Erschließungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen sein.

Ziel des Bodenschutzkonzeptes soll es sein, die natürlichen Bodenfunktionen als auch die Archivfunktion zu schützen.

Inhalte des Bodenschutzkonzeptes bei Bauvorhaben richten sich insbesondere nach DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Diese Norm gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen ab. Dies bedeutet konkret:

- Die Sicherung oder Wiederherstellung der Böden bzw. Lenkung von Boden verbrauchenden Planungen, möglichst nicht auf schutzwürdige und empfindliche Böden.
- Bei unvermeidlichen Eingriffen in den Boden soll sparsam, schonend und haushälterisch mit der Ressource Boden umgegangen werden.

Konkrete Inhalte des Bodenschutzkonzeptes können u. a. sein:

- Bodenbezogene Datenerfassung und Bewertung
- Abgrenzung und Festlegung schützenswerter Böden

- Erarbeitung eines verbindlichen Maßnahmenplans für die Bau- und Rekultivierungsphase, z. B. Grenzen der Befahrbarkeit, Maschineneinsatz, Abtrag, Lagerung, Mietenhöhe, Anlegen befestigter Baustraßen etc.
- Maßnahmen für die Rekultivierung und ggf. Maßnahmen für die Zwischenbewirtschaftung
- Vorgaben für Dokumentation und Vermittlung von Information
- Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen.

Weitergehende Informationen können vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden, derzeitiger Ansprechpartner: Herr Renz, Tel.: +49 761 2187- 4466, E-Mail: leander.renz@lkbh.de) eingeholt werden.

## **2.4 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen**

Landwirtschaftliche Immissionen in Form von Staub, Spritzmitteln, Lärm oder Gerüchen, die auch bei Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis nicht ausgeschlossen werden können, sind zu dulden. Schadenersatzforderungen an Landwirte können nicht geltend gemacht werden, sofern es sich nicht um vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführte Verschmutzungen handelt.

## **2.5 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. v. 10.3.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.7.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

## **2.6 Artenschutz**

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

Beim Abriss von Altgebäuden ist sicherzustellen, dass keine Gebäudebrüter oder Fledermäuse betroffen sind (*siehe dazu: [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de)*).



## **2.7 Geotechnische Hinweise**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

## **2.8 Hinweise der bnNetze, Freiburg**

Die bnNetze prüft vor Verlegung von Erdgasleitungen die Gesamtwirtschaftlichkeit der Investition. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, benötigen wird deshalb rechtzeitig vor Erschließungsbeginn (mindestens jedoch 4 Monate) um folgende Informationen gebeten:

- Grundstückseinteilung (Umlegungsplan/Umlegungsverfahren)
- Kontaktdaten Grundstückseigentümer
- Baubeginn oder Bauzeitenplan.

## 2.9 Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH, Freiburg

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

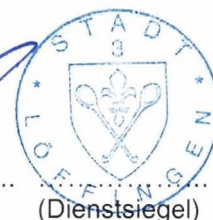
Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL SW, Reiner Grüneberg, PTI 32, Bauleitplanung, Adolph-Kolping-Str.2-4, 78166 Donaueschingen, Tel. 0771/858-575.

Es wird darum gebeten, nach Bekanntwerden der Straßennamen und Hausnummern diese der Telekom umgehend zukommen zu lassen. Ebenso wird darum gebeten, nach Bekanntwerden über Mitbewerber informiert zu werden.

Löffingen, den 15.07.2021  
(Datum des Satzungsbeschlusses)

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)



### Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den 22.07.21

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)



Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom 30.07.21



**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL DITTISHAUSEN**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WASSERSACK II"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

## **1 Ziele**

Der Bebauungsplan „Wassersack II“ wird aufgestellt, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken, da die Stadt über fast keine Bauplätze mehr verfügt.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 2,06 ha, davon 1,72 ha Nettowohnbaufläche. Die Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Eigentum der Stadt Löffingen.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Eine kleine Teilfläche (Wendeplatte) des Bebauungsplanes „Wassersack“ wird in den Bebauungsplan „Wassersack II“ einbezogen, wofür die neuen Bauvorschriften anzuwenden sind.

Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine gestalterische Angleichung der Gebäude an den ortstypischen Bestand und das vorhandene Ortsbild bewirken sollen – auch im Hinblick auf die Erhaltung des Ortsbildes im Zusammenhang mit der Eigenschaft von Dittishausen als anerkannter Luftkurort.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Flächennutzungsplan, städtebauliche Entwicklung**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, Zieljahr 2005, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wassersack II“ im östlichen Teil mit einer Größe von 0,72 ha als Sondergebiet „Ferienhäuser“ (Fläche Nr. 28) dargestellt, im westlichen Teil mit einer Größe von 1,26 ha als Wohnbaufläche (Fläche 27). Eine kleine Restfläche liegt für eine Flächenkorrektur im Bebauungsplan „Wassersack“ (siehe FNP-Ausschnitt nächste Seite).

Im Norden grenzt eine Sonderbaufläche für das bestehende Appartementhochhaus an, im Osten und Süden Wohnbauflächen und im Westen landwirtschaftliche Flächen ohne weitere besondere Flächendarstellungen. In etwa 1 km Entfernung in westlicher Richtung befindet sich die östliche Grenze des Tasmania-Parks, wobei die Fahrgeschäfte in ca. 1,2 km Entfernung liegen.

Die Flächen 27 und 28 sind seit 2005 als Bauflächen vorgesehen. In der Sonderbaufläche Nr. 28 sollen jedoch keine Ferienhäuser mehr vorgesehen werden, sondern eine Fläche für dauerhaftes Wohnen in unmittelbarem Anschluss an den bebauten Ortsrand. Eine Erweiterung des Bebauungsplanes „Wassersack“ (Fläche Nr. 21) wurde bereits bei der Konzeption des damaligen Bebauungsplanes nach Norden vorgesehen.

Die Fläche „Wassersack II“ ist in städtebaulicher Sicht für eine Wohnbebauung gut geeignet, da sie sich unmittelbar an den Siedlungskörper anschließt und diesen nach Westen weiterentwickelt bzw. abrundet. Verkehrslärmbeträchtigungen und eine Gemengelage liegen hier nicht vor.

Der Flächennutzungsplan soll nach dem Wirksamwerden des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden (Fläche Nr. 28 als Wohnbaufläche).

### **2.2 Bedarf**

Der Bebauungsplan soll den Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken, nachdem der Bebauungsplan „Wassersack“ aufgefüllt wurde. Da sich das Baugebiet im Eigentum der Stadt Löffingen befindet, kann sie den Verkauf der Grundstücke steuern.

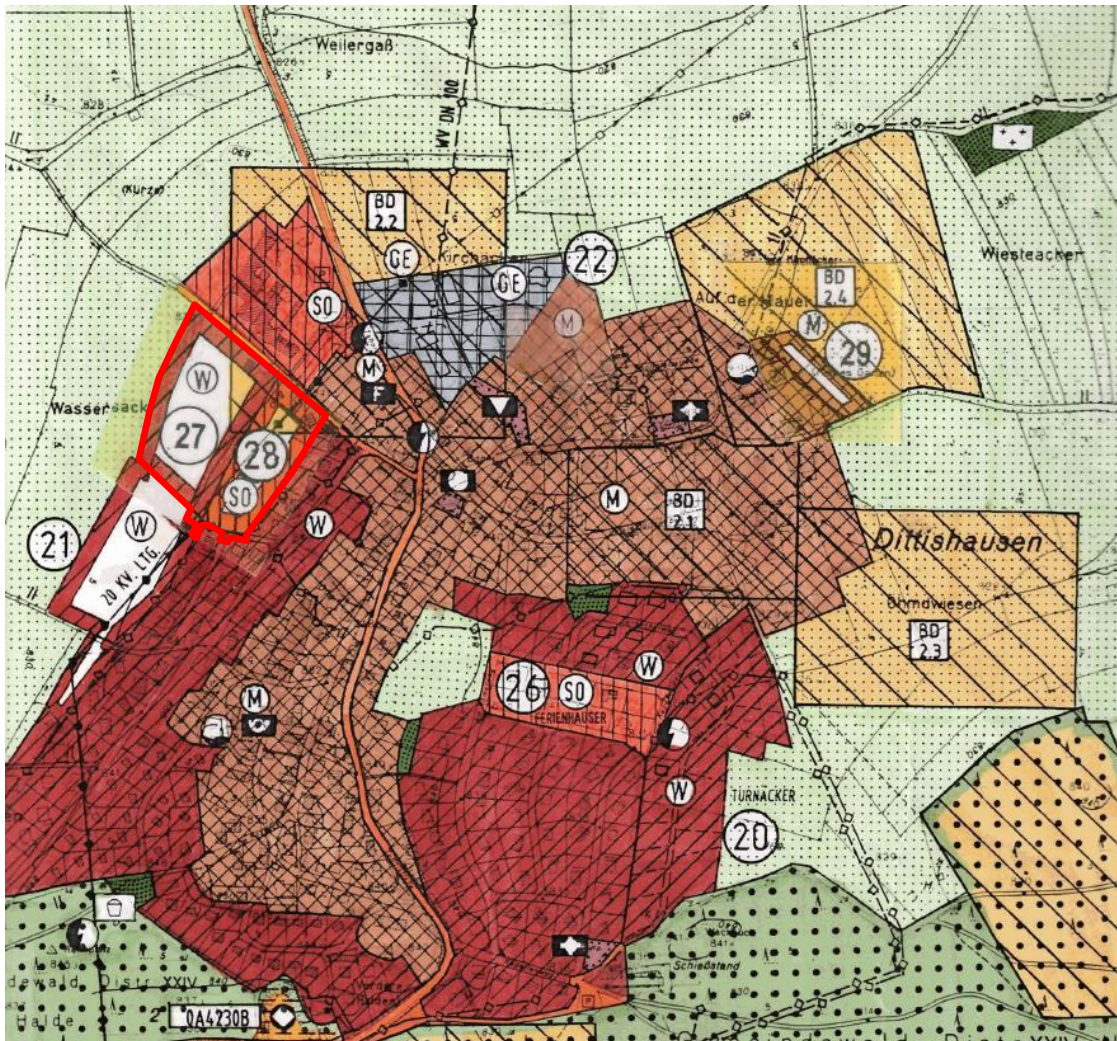
# STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL DITTISHAUSEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WASSERSACK II“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

Seite - 2/11 -

Die Stadt verfügt derzeit über keine baureifen Grundstücke und die übrigen Baulücken befinden sich in Privateigentum und sind daher nicht verfügbar.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005)**  
(Geltungsbereich Bebauungsplan „Wassersack II“ rot umrandet)



## Berechnung des Bedarfs aus Eigenentwicklung für 5 Jahre

Die Stadt Löffingen ist gemäß Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) als Kleinzentrum (Plansatz 2.3.4) ausgewiesen.

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen wird gemäß Plansatz 2.4.1.2 Regionalplan (Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen - Siedlungsbereiche Wohnen) als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von 0,45% pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt.

Die Einwohnerzahl der Stadt Löffingen beträgt 7.698 (Stand 31.12.2019). Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro

Hektar zugrunde zu legen (PS 2.4.1.2 (3) Z Regionalplan). Für den Zeitraum von 5 Jahren ergibt dies einen Zuwachs von

7.698 EW x 0,45% p.a. = 34,64 EW p.a.

34,64 EW x 5 Jahre = 173,2 EW-Zuwachs im Planungszeitraum.

Bei einer Wohndichte von 50 EW/ha ergibt sich daraus ein

**Flächenbedarf von 173 EW : 50 = 3,46 ha.**

Der nicht im FNP enthaltene Bedarf von 0,72 ha für den Ortsteil Dittishausen (Fläche Sondergebiet Ferienhäuser) kann entsprechend nachfolgender Tabelle dadurch gedeckt werden:

<b>Flächenaufteilung Bebauungsplan „Wassersack II“</b>	<b>ha</b>
bereits bebaute Fläche (Bebauungsplan „Wassersack“)	0,08
im FNP als Wohnbaufläche enthalten	1,26
Sondergebiet Ferienhäuser (genehmigt)	0,72
Geltungsbereich Bebauungsplan insgesamt	2,06

### **Baulücken**

Im Ortsteil Dittishausen bestehen noch einige Baulücken, die im Einzelnen untersucht wurden (November 2020). Die Untersuchung ergab folgendes Ergebnis:

Städtische Grundstücke, frei, bebaubar:	0
Städtische Grundstücke, verpachtet, eingeschränkt bebaubar:	1
Städtische Grundstücke, bebaubar, aber nur für öffentliche Zwecke:	2
Private Grundstücke, bebaubar, aber nicht verfügbar:	7
Private Grundstücke, bebaubar mit kurzfristiger Bauabsicht	3
Private Grundstücke, bebaubar, jedoch nur für öffentliche Zwecke	1

Die Stadt kann derzeit keine Grundstücke für Wohnbebauung zum Verkauf anbieten. Die privaten Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind weitgehend nicht verfügbar, oder es besteht bereits eine kurzfristige Bauabsicht.

Im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen die Innenbereichs-Potentiale entsprechend angerechnet werden.

Die Stadt Löffingen wird sich künftig noch mehr um eine Aktivierung privater Flächen bemühen, um die Innenentwicklung zu verstärken und so Flächen im Außenbereich zu schonen.

## **2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB**

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt. Die Voraussetzungen zu dessen Anwendung liegen aus folgenden Gründen vor:

- Es handelt sich bei der Fläche Nr. 28 um eine bestehende geplante Sonderbaufläche (Ferienwohnungen), die im Wege der Berichtigung in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden soll.

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat eine Größe von 6.674 qm (Berechnungsgrundlage: bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 17.243 qm

# STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL DITTISHAUSEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WASSERSACK II"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

Seite - 4/11 -

und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine anzurechnende Grundfläche von 6.897 qm). Diese liegt gemäß § 13 b BauGB erheblich unter dem zulässigen Schwellenwert von 10.000 qm.

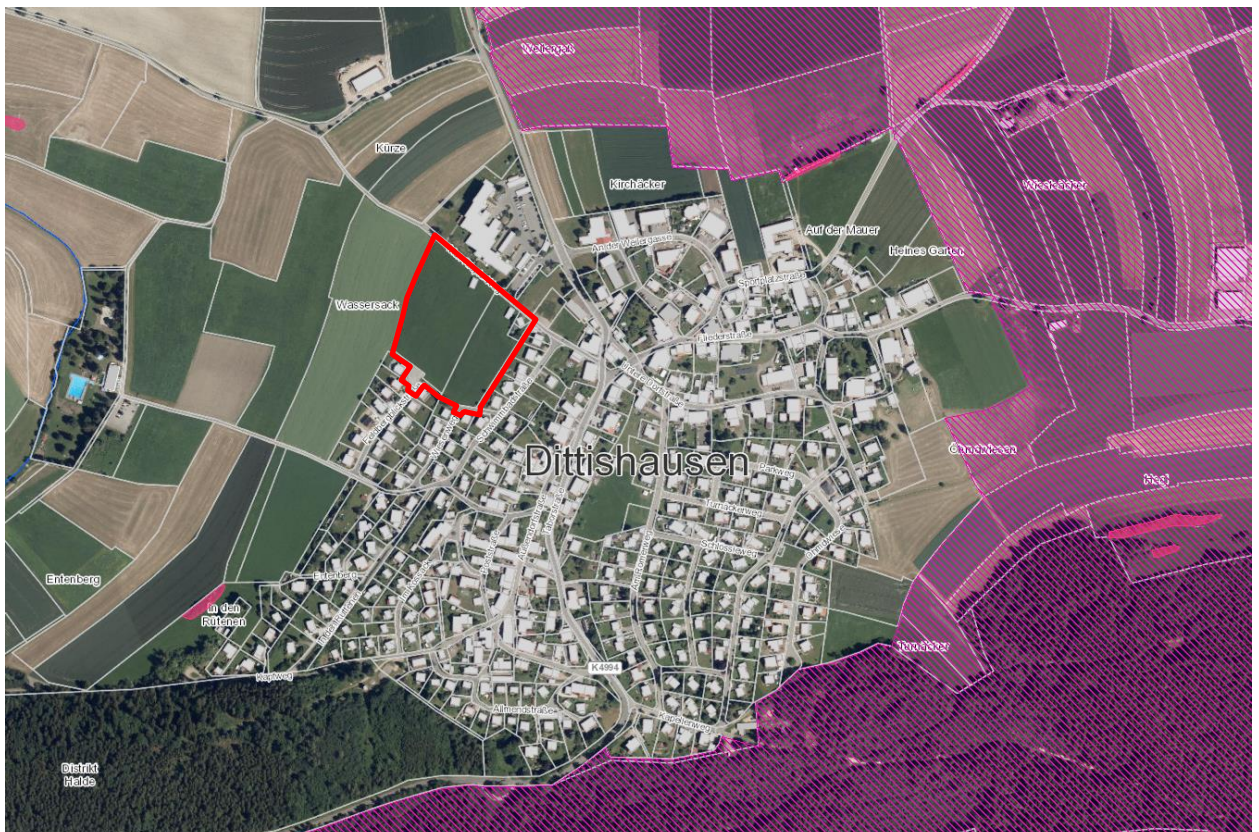
- Es wird nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen bzw. der unmittelbar dafür dienenden Nutzungen begründet.
- Das Verfahren wurde vor dem 31.12.2019 eingeleitet und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB soll vor dem 31.12.2021 gefasst werden.
- Grundflächen von Bebauungsplänen in räumlichem Zusammenhang i.S.d. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind nicht mitzurechnen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da nur Nutzungen, die eng mit dem Wohnen verbunden sind, zulässig sind und sich keine zu beachtenden Störfallbetriebe in der Umgebung befinden.

Weitere Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b BauGB:

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Baar“ Nr. 8017441 mit einer Größe von 37.701 ha und einer Entfernung von ca. 175 m deutlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

## Karte Schutzgebiete (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 28.07.2020)

(Baugebiet rot umrandet, Vogelschutzgebiet violett schraffiert)



## 2.4 Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

<b>FNP-Darstellung:</b>	Landwirtschaftliche Fläche
<b>Nutzung:</b>	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland, kleinere bebaute Bereiche.
<b>Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:</b>	
Regionalplan:	keine Vorgaben im Planteil
<b><u>Schutzgut:</u></b>	<b><u>Auswirkungen des Bebauungsplanes</u></b>
<b>Mensch</b>	Die durch die neuen Gebäude und deren Frequentierung hinzukommenden Lärmbelastungen für die bestehenden Wohngebäude sind als ortsüblich, unvermeidbar und hinnehmbar einzustufen. Es führt kein Wanderweg durch das geplante Gebiet, die Naherholung wird nicht beeinträchtigt.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
<b>Boden</b>	Die durch die Bebauung erfolgenden üblichen Eingriffe (Versiegelung) gelten nach § 13 b bzw. 13a BauGB als bereits ausgeglichen.
<b>Wasser</b>	Oberflächengewässer sind nicht betroffen, die Fläche liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.
<b>Klima und Luft</b>	Keine bzw. nur unerhebliche lokal begrenzte Auswirkungen.
<b>Landschaftsbild</b>	Das Baugebiet grenzt an den Siedlungskörper an. Die westliche Siedlungsgrenze wird weiter nach Westen verschoben. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Festsetzung eines Heckenstreifens an der Westseite des Gebietes, durch Baumpflanzgebote im Gebiet selbst sowie durch Bauhöhenbeschränkungen der Gebäude gemindert.
<b>Kultur- und Sachgüter:</b>	Bauliche und archäologische Kulturdenkmale werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.
<b>Wechselwirkungen</b>	Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.
<b>Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme:</b>	Keine.

## 2.5 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass Gehölzarbeiten nur vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen. Weiterhin wird auf die beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hingewiesen.



## 2.6 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 2.7 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	10.10.2019
Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB		30.07.2020
1. öffentliche Auslegung	(§ 13b und § 3 Abs. 2 BauGB)	31.08. - 02.10.2020
2. öffentliche Auslegung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	19.04. - 21.05.2021
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	15.07.2021

## 2.8 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen seiner Rechtskraft alle Vorhaben zulässig sind, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

## 2.9 Flächenbilanz

Die Flächenaufteilung im Baugebiet ist in folgender Tabelle dargestellt

Flächenbilanz	qm
Allgemeines Wohngebiet	17.243
Straßenverkehrsflächen	2.862
Gehweg	128
Private Grünfläche	442
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>20.675</b>

davon aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

Brutto-Wohnbaufläche	13.528 qm
----------------------	-----------

nach § 13 b BauGB im FNP zu berichtigen:

von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche	7.147 qm
--------------------------------------	----------

## 3 Erschließung

### 3.1 Verkehr

Das Baugebiet wird vom Max-Rieple-Weg und von der Schwimmbadstraße aus erschlossen. Die Straße wird mit einem Gesamtquerschnitt von 6,0 m ausgebaut, der als Mischverkehrsfläche oder mit Gehweg gestaltet werden kann. Die Querspangen erhalten jedoch nur eine Breite von 5,0 m. Die leicht geschwungene Straßenachse soll zur Verkehrsberuhigung beitragen. Weiterhin ist die Einrichtung einer 30-km/h-Zone

geplant, was aber nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen ist. Die im Bebauungsplan „Wassersack“ festgesetzte Wendeplatte soll aufgehoben und die Fläche dem Bebauungsplan „Wassersack II“ mit seinen erweiterten Baumöglichkeiten zugeordnet werden. Dadurch erhält das angrenzende Baugrundstück die Möglichkeit für einen An- oder Neubau.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Alle Leitungen werden als Kabel in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

### **3.3 Brandschutz**

1. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

2. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

4. Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

## **4 Begründung der Bebauungsvorschriften**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wird geringfügig eingeschränkt. Nicht zulässig sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sein, da diese nicht unmittelbar dem Wohnen dienen. Dem dauerhaften Wohnen und den damit verbundenen Nutzungen soll der Vorrang eingeräumt werden. Ferienwohnungen sind nicht zulässig, da sie als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe unzulässig sind.

Im Baugebiet sollen - auch im Hinblick auf die Anwendung des § 13 b BauGB - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein, da auf Grund der vorhandenen Struktur für diese Nutzungen kein Erfordernis besteht und die

Wohngebäude vor übermäßiger Lärmeinwirkung verschont werden sollen. Für Tankstellen wäre der Standort auf Grund der dezentralen Lage unattraktiv und wegen der Nähe zur Wohnbebauung nicht geeignet.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

#### **4.1.1.1 Wohnungen je Wohngebäude**

Die Zahl der Wohnungen wird beschränkt, um die Verteilung der Wohndichte zu regeln und insgesamt der ländlichen Umgebung anzupassen. Es soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke die aufgelockerte dörfliche Struktur verloren geht. Dies könnte insbesondere bei der Überbauung von Freiflächen mit Garagen und Stellplätzen hervorgerufen werden. Drei Wohnungen je Wohngebäude erlauben es beispielsweise, bei zwei Hauptwohnungen (Eigentümer und Verwandte/Mieter) eine weitere, meist kleinere Wohnung zu vermieten.

Die Flächen der Nutzungsschablone 3 (mittlerer Bereich im Süden des Bebauungsplanes) sind für Tiny Häuser (kleine Wohngebäude) vorgesehen. Dies können sowohl auf Rädern aufgestellte Häuser, als auch mit dem Erdboden fest verbundene Gebäude sein. Um städtebaulich ein weitgehend einheitliches Ensemble zu erzeugen, wird hier die Anzahl der Wohnungen auf 1 beschränkt. Eine höher verdichtete Bebauung ist am Max-Rieple-Weg möglich, indem bis zu 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Nördlich des Weges befindet sich das Appartement-Hochhaus, das als Solitärgebäude städtebaulich eine Ausnahmebebauung darstellt. Die Verdichtung von Süden nach Norden kann im vorliegenden Bebauungsplan jedoch damit im Zusammenhang gesehen werden.

#### **4.1.2 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise (offen, Einzel- und Doppelhäuser) entspricht zwar in weiten Teilen dem vorhandenen Gebietscharakter des Bebauungsplanes „Wassersack“, erlaubt aber wegen längeren Gebäudekörpern (20,0 m statt 18,0 m bei Einzelhäusern und 24 m bzw. 26 m statt 20 m bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen) im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine dichtere Bebauung.

#### **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1.3.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Gegenüber dem Bebauungsplan „Wassersack“ enthält der Bebauungsplan „Wassersack II“ mehrere Merkmale, die eine maßvoll höhere Verdichtung zulassen:

- kleinere Grundstücke (wobei die geplanten Grundstücksgrenzen grundsätzlich unverbindlich sind)
- mehr Wohnungen je Gebäude
- größere Bauhöhen
- höhere GRZ und GFZ.

Hierbei ist zu beachten, dass eine hohe städtische Verdichtung für den Ortsteil Dittishausen nicht angemessen erscheint.

Die Grundflächenzahl wird in den Nutzungsbereichen 1 und 2 mit 0,4 festgesetzt, womit der Höchstwert nach § 17 BauNVO erreicht ist. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, was aus der zulässigen Zahl der Vollgeschosse folgt. Für den Bereich 3 (Tiny Häuser) wird eine GRZ und GFZ von jeweils 0,4 festgesetzt, da hier nur eingeschossige Gebäude zulässig sind.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil weitgehend mit II festgesetzt, wobei es den Bauherren überlassen ist, wo neben dem Erdgeschoss ein weiteres Vollgeschoss realisiert wird. Im Bereich der Tiny Häuser wird die Geschosszahl auf I begrenzt.

#### **4.1.3.3 Höhenbegrenzungen (Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, Traufhöhe, Gebäudehöhe)**

Die zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird an die Höhenlage des natürlichen Geländes gekoppelt, um ein Verschieben des Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche zu ermöglichen, ohne dabei den Bezug zum Gelände zu verlieren. Die vorhandene Geländehöhe kann aus dem zeichnerischen Teil durch einfache Interpolation ermittelt werden. Der zeichnerische Teil enthält Höhenlinien im 0,5 m – Abstand.

Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist in Höhe der Gebäudemitte (Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche) zu messen. Die Höhenlage der Gebäude ist vom Bauherrn nachzuweisen.

Die Traufhöhenbegrenzung mit 6,50 m soll es ermöglichen, 2 Vollgeschosse ohne Dachschräge dort zu errichten, wo zwei Geschosse zulässig sind. Für eingeschossige Gebäude entfällt eine Traufhöhenbegrenzung.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen dient als eine Obergrenze, falls durch die maximale Ausnutzung anderer Festsetzungen (Baugrenzen, Traufhöhen, Dachneigung) ggf. noch höhere Gebäudehöhen entstehen könnten, die das Gesamtbild oder die Belichtung der Nachbargebäude beeinträchtigen könnten.

#### **4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

##### **4.1.4.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baufenster eine große Flexibilität bei der Grundstücksbebauung ermöglichen sollen.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

##### **4.1.4.2 Freihalteflächen an öffentlichen Verkehrsflächen, Sichtflächen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) ist ein Randstreifen von 0,5 m Tiefe von festen Einbauten und Hecken freizuhalten, damit beim Befahren und Wenden keine Behinderungen auftreten und keine Behinderungen beim Winterdienst entstehen. Die Sichtflächen dienen der Verkehrssicherheit.

#### **4.1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf besteht. Der geforderte Mindestabstand von 1,0 m von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, den Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr einzuengen und eine Behinderung der Fahrdynamik bei größeren Fahrzeugen zu vermeiden.

Gleichzeitig ist ein Stauraum für PKW vor Garagentoren erforderlich, um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

Aus den Vorschriften folgt, dass bei Garagen, deren Einfahrten senkrecht zur Fahrbahn liegen, ein Abstand von 5,0 m zur Straße eingehalten werden muss, um den Stauraum zu gewährleisten.

Der Abstand von Garagen, deren Einfahrten parallel zur Straße liegen, kann 1,0 m oder mehr betragen, wenn der Stauraum auf dem Privatgrundstück liegt.

#### **4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **4.1.5.1 Ausschluss von Metaldächern**

Die Maßnahme dient der Vermeidung einer Boden- und Gewässerbelastung durch Schwermetalle, die durch Regenwasser aus metallischen Dachmaterialien gelöst werden können.

##### **4.1.5.2 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Neben der Lärmbekämpfung stellt die Reduzierung der Lichtverschmutzung einen Teil einer umweltfreundlichen Planung dar. Insekten sollen davor geschützt werden, durch Beleuchtungskörper in eine Falle zu geraten, was bei herkömmlicher Beleuchtung der Fall sein kann.

##### **4.1.5.3 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken**

Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung des Gebietes mit einheimischen Sorten. Ist die mindestens vorgeschriebene Anzahl der Pflanzungen erfolgt, können auch weitere Sorten verwendet werden.

##### **4.1.5.4 Private Grünflächen mit Pflanzgeboten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Die Pflanzgebote auf dem privaten Grünstreifen dienen der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft. Sie setzen den Pflanzstreifen fort, der bereits im Bebauungsplan „Wassersack“ enthalten ist.

Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt Löffingen einen Grundstückseigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

**5 Kosten**

Die von der Stadt Löffingen zu tragenden Erschließungskosten werden im Haushaltsplan vorgesehen.

Löffingen, den 15.07.2021  
(Datum des Satzungsbeschlusses)

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)



Ausfertigung siehe Satzung

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL DITTISHAUSEN**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„WASSERSACK II“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

## **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachformen**

Zulässig bei Hauptgebäuden über 6,00 m Gesamthöhe, gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit einem Dachüberstand von mindestens 0,30 m, waagrecht gemessen von der Außenwand bis Außenkante Dacheindeckung (ohne Dachrinne). Bei Hauptgebäuden unter 6,0 m Gesamthöhe, gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ist die Dachform freigestellt.

#### **1.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden über 6,00 m Gesamthöhe wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgelegt.

Bei Nebengebäuden, Garagen oder Carports sind flach geneigte Dächer (0° - 15°) nur zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

#### **1.3 Dachgauben, Dachaufbauten**

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

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten.

Dachgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solaranlagen), sind ohne Einschränkung zulässig.

### **2 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Höhe von Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege darf 0,80 m, gemessen ab Oberkante Straße (Randstein) und in einer Tiefe von 0,5 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.

### **3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Für Wohnungen sind gemäß § 37 Abs. 1 LBO herzustellen:

bei Wohnungen bis 40 qm mindestens 1 Stellplatz,

bei Wohnungen über 40 qm mindestens 1,5 Stellplätze.

Bruchzahlen sind aufzurunden.

### **4 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwassernutzung**

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser ist zur Schonung des Wasserhaushalts auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Ausbildung der Rückhaltung ist so zu gestalten (z. B. Rückhaltemulde),



dass diese für das Grundstück und seine Umgebung gefahrlos erfolgt. Alternativ oder in Kombination sind auf den Einzelgrundstücken bewirtschaftbare **Zisternen** vorzusehen. Ein Anschluss der Flächen bzw. Überlauf der Zisternen an den Regenwasserkanal ist mit einer gedrosselten Abflussmenge wie nachfolgend festgesetzt zulässig.

Das Speichervolumen für die Regenrückhaltung muss je 100 qm vollversiegelte Fläche mindestens 2 cbm betragen.

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von 0,2 bis 0,5 Liter/sec je 100 qm versiegelter Fläche.

Soweit eine Speicherung von Oberflächen - bzw. Dachflächenwasser durch Zisternen (z.B. zur Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasser) erfolgen soll, ist dieses Volumen zusätzlich zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bereichen, die für eine konzentrierte Niederschlagswasserversickerung vorgesehen sind, zuvor zweifelsfrei gesichert sein muss, dass keine Untergrundverunreinigungen (gilt auch für geogene Schwermetallbelastung) vorhanden sind. Ein Nachweis hierfür bzw. eine Bestätigung ist i.d.R. durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Bei einer gezielten Versickerung **darf nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert** werden. Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Auffüllungen, sowie Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen o. Ä. nicht zulässig.

Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z 0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) herangezogen werden.

Im Baugesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

Die Installation der **Regenwassernutzungsanlage** ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Gesundheitswesen, Nutzung Brauchwasseranlage (Formular) heruntergeladen werden.

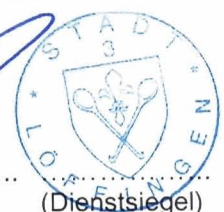
Die Anlagen sind gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die einschlägigen DIN - Normen sind die DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

## 5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten (unbegrünte Flächen mit Oberflächen aus mineralischen oder künstlichen Materialien) sind nicht zulässig.

Löffingen, den 15.07.2021  
(Datum des Satzungsbeschlusses)

  
(Tobias Link, Bürgermeister)



**STADT LÖFFINGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WASSERSACK II"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

Seite - 3/3 -

---

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den 22.07.21

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)



**Rechtswirksam** durch Bekanntmachung vom 30.07.21

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL DITTISHAUSEN**

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLANES „WASSERSACK II“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021

## **1 Gestaltung der Dächer**

### **1.1 Dachformen**

Bei den Dachformen orientieren sich die örtlichen Bauvorschriften zum Teil am umgebenden Bestand, wo Satteldächer die Regel sind. Da aber auch Walmdächer oder Krüppelwalmdächer in Löffingen vorkommen und Pultdächer eine höhere Gestaltungsfreiheit ermöglichen, sollen diese ebenfalls zulässig sein. Dachüberstände sind in jedem Fall vorzusehen, um dem vorherrschenden Bild der Dachlandschaften gerecht zu werden.

Bei Gebäuden unter 6,0 m Gesamthöhe (gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe), was weitgehend im Bereich der Tiny Häuser der Fall sein dürfte, sind keine Dachformen und Dachüberstände vorgeschrieben. Diese Gebäude sind höhenmäßig untergeordnet und stellen eine besondere Bauform dar.

### **1.2 Dachneigung**

Um ein kostengünstiges Bauen mit zwei Vollgeschossen ohne Dachschrägen zuzulassen, wird ein relativ breites Spektrum von Dachneigungen bei Haupt- und Nebengebäuden eröffnet, was den Bauherren größere Spielräume verschafft. Im Einzelnen gilt:

#### Hauptgebäude:

In den Nutzungsbereichen 1 und 2 sind gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil nur Dachneigungen für Hauptgebäude über 6,0 m Höhe zwischen 32° und 42° zulässig, was bereits einen relativ großen Spielraum eröffnet.

Im Nutzungsbereich 3, der für Tiny Häuser vorgesehen ist, sind Dachneigungen von 0° bis 42° zulässig, sofern es sich um um Gebäude höher als 6,0 m Gesamthöhe handelt, da nur für diese Gebäude bestimmte Dachformen und Dachneigungen vorgeschrieben sind (Ziff. 1.1).

#### Nebengebäuden, Garagen oder Carports:

Hier sind im gesamten Bebauungsplangebiet alle Dachneigungen zulässig, im Spektrum von 0° - 15° Neigung jedoch nur, wenn die Dächer dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt werden. Die Vorschrift dient einerseits der Verbesserung des Kleinklimas und der Rückhaltung von Niederschlagswasser, andererseits der besseren Begrünung im Baugebiet.

### **1.3 Dachgauben, Dachaufbauten**

Die Vorschriften zu Dachgauben und Dachaufbauten sollen dazu dienen, die ruhige Dachlandschaft mit wenig unterteilten Dächern weitgehend zu erhalten. Dachgauben sollen nur zulässig sein, wenn durch sie die Grundform des Daches weiterhin erkennbar bleibt, sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Daher werden Dachgauben in ihrer Länge beschränkt, so dass die eigentliche Dachfläche deutlich erkennbar bleibt.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solaranlagen) sind aus Gründen des Umweltschutzes von Beschränkungen ausgenommen.

## **2 Einfriedigungen**

Die Vorschrift zur Höhe der Einfriedigungen soll der Verkehrssicherheit und der Erhaltung des Straßenbildes dienen.

## **3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird bezogen auf die Wohnungsgröße unterschiedlich geregelt. Im Regelfall (Wohnungen über 40 qm Wohnfläche) sind 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Da Tiny Häuser jedoch meistens nur eine kleine Wohnfläche (unter 40 qm) haben, wird nur ein Stellplatz je Wohnung verlangt. Bruchzahlen sind in jedem Fall aufzurunden.

Die Vorschrift dient dazu, die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden PKW frei zu halten. Da die geplanten Grundstücke über ausreichende Größen verfügen, ist die Vorschrift vertretbar. Weiterhin kann auf die Herstellung öffentlicher Stellplätze verzichtet werden.

## **4 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen**

Die Vorschrift zur Regenwasserrückhaltung kann wahlweise durch die Anlage einer Versickerungsmulde oder durch eine Retentionszisterne erfolgen.

Die Maßnahme dient der Schonung des Wasserhaushaltes durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Baugebiet und damit der Entlastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters.

## **5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 LBO)**

Mit Hinweis auf die LBO und § 21 a Naturschutzgesetz (s.u.) müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Daher sind auch Schottergärten bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Die Vorschrift dient der Erhaltung der Biodiversität, der Erhaltung des natürlichen Bodengefüges, der Verbesserung des Kleinklimas und dem Schutz des Wasserkreislaufes.

§ 21a NatSchG Baden-Württemberg lautet:

Gartenanlagen

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Löffingen, den 15.07.2021  
(Datum des Satzungsbeschlusses)

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)

