

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt als

- "allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO,
- Sondergebiet "Hotel" (SO) gem. § 11 BauNVO.

Ausnahmen:

Im "allgemeinen Wohngebiet" sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig, nicht jedoch Tankstellen.

Sondergebiet "Hotel":

Das Sondergebiet "Hotel" dient vorwiegend der Errichtung eines Hotelbetriebes mit Restaurant. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherrbergungsgewerbes (Hotel),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal,
- Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke.

Nebenanlagen:

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

Bei Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Der umbaute Raum darf max. 70 cbm betragen.

Je Grundstück ist nur ein Nebengebäude zugelassen. Davon ausgenommen ist das Sondergebiet "Hotel".

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt generell 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,5. Im "allgemeinen Wohngebiet" dürfen max. 2 Vollgeschosse als ein Erdgeschoß und ein darunter liegendes Vollgeschoß (UG) errichtet werden, im Sondergebiet "Hotel" max. 2 Vollgeschosse als ein Erdgeschoß und ein darüber oder darunter liegendes Vollgeschoß.

Im "allgemeinen Wohngebiet" sind je Gebäude sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.

1.2 Bauweise

Im "allgemeinen Wohngebiet" wird die abweichende (besondere) Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 4 festgesetzt: zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge dieser Hausformen darf jedoch höchstens 18,00 m betragen.

Im "Sondergebiet Hotel" wird ebenfalls die abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 4 wie in Satz 1 festgesetzt, jedoch darf die Länge der Hausformen 40,00 m nicht überschreiten.

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

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. Bauliche Anlagen dürfen auf diesen Flächen nicht errichtet werden, Stellplätze sind jedoch zulässig.

1.3.3 Stellplätze

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.4 Sichtflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Sichtflächen in den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über der Straßenoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume in einem Mindestabstand von 8,00 m.

1.4 Pflanzgebote

1.4.1 Bäume

Auf den Privatgrundstücken sind je angefangene 500 m²

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 Pflanzflächen

Auf den im zeichnerischen Teil mit flächenhafter Schraffur gekennzeichneten Flächen ("Erhaltungsgebot Büsche und Bäume") ist der vorhandene Baum- und Buschbestand zu erhalten.

1.4.3 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.

1.5 Firstrichtungen

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

1.6 Versiegelte Flächen

Grundstücke dürfen jeweils nur bis zu 40% ihrer Fläche mit wasserundurchlässigem Material versiegelt werden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der Gebäude

2.1.1 Gebäudehöhe (Vgl. Regelschnitt S. 7)

Erdgeschoßfußbodenhöhe im "allgemeinen Wohngebiet"

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht über die im zeichnerischen Teil angegebene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) hinausragen.

Die EGFH bezieht sich auf das jeweilige Grundstück. Ist keine EGFH angegeben, ist die Höhenlage freigestellt.

In jedem Fall darf die EGFH an der

- talseitigen Gebäudefront gemessen nicht mehr als 2,80 m,
 - bergseitigen Gebäudefront gemessen nicht mehr als 1,50 m
- über die im Mittel gemessene (geplante) Geländeoberfläche hinausragen.

Ausnahmen im Sinne des § 31 BauGB von der Festlegung der im zeichnerischen Teil angegebenen EGFH sind geringfügig und insbesondere dann zulässig, wenn die Höhenangaben wegen Abweichungen von den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht mehr grundstücksbezogen angewendet werden können.

Erdgeschoßfußbodenhöhe im Sondergebiet "Hotel"

Die EGFH darf an der

- talseitigen Gebäudefront gemessen nicht mehr als 2,90 m,
 - bergseitigen Gebäudefront gemessen nicht mehr als 0,50 m
- über die im Mittel gemessene (geplante) Geländeoberfläche hinausragen.

Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren, darf im "allgemeinen Wohngebiet" höchstens 3,80 m, im Sondergebiet "Hotel" höchstens 6,50 m betragen.

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

Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf im "allgemeinen Wohngebiet" höchstens 8,00 m, im Sondergebiet "Hotel" höchstens 11,00 m betragen.

2.1.2 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfas-
saden auszuführen. Fassadenteile aus Holz, Glas oder Beton
sind zulässig.

2.2 Dachformen und Dachflächen

2.2.1 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden

im "allgemeinen Wohngebiet" alle Dachformen zwischen 30°
und 40° Dachneigung,
im Sondergebiet "Hotel" alle Dachformen zwischen 28° und
40° Dachneigung.

Die Traufüberstände müssen mindestens 0,80 m, die Dachüber-
stände im Giebelbereich mindestens 0,70 m betragen.

2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel und Dachein-
deckungen in den Farben naturrot bis ziegelbraun zu verwen-
den. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach an-
gebracht werden, sind zulässig, wenn sie sich in das Ge-
samtbild des Gebäudes einfügen.

2.2.3 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn die Dachneigung mindestens
32° beträgt und durch sie die Grundform des Daches sowie
die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beein-
trächtigt werden.

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 Giebel-
seite mindestens 2,0 m betragen.

2.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zuläs-
sig.

2.3 Garagen

2.3.1 Garagennachweis

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

2.3.2 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 werden. Dabei ist ein Mindestgrenzabstand von 2,50 m zu den südlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

b) Garagen dürfen freistehend nur errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von mindestens 25° Neigung ausgestattet sind. Hierbei sind Grenzgaragen nur an den nördlichen oder östlichen Grundstücksgrenzen zulässig. An den südlichen oder westlichen Grundstücksgrenzen sind mindestens 2,50 Grenzabstand einzuhalten.

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

2.4 Einfriedigungen

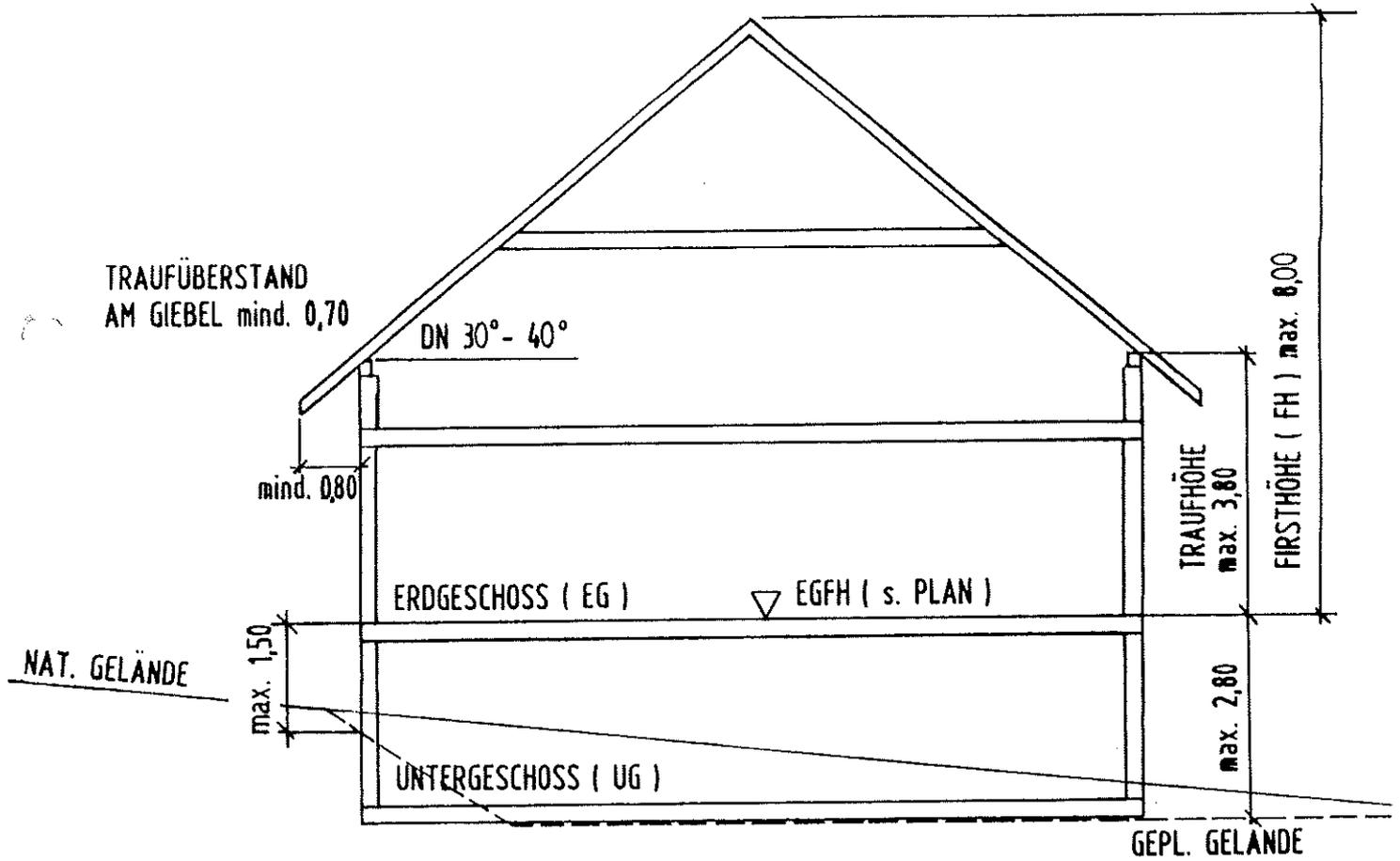
Die Höhe von Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf höchstens betragen:

- bei Mauern: 0,50 m
- bei anderen Einfriedigungen (z.B. Hecken): 1,20 m.

2.5 Heizöllagerungen

Unterirdische Heizöllagerungen sind wegen der Gefahr von Heizölnfällen und der damit verbundenen Gefahr für das Grundwasser nicht zulässig. Es sind nur Kellertanks mit den entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen zulässig.

Regelschnitt zu 2.1.1 ("allgemeines Wohngebiet")



-
- 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, wenn dadurch vorhandener Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.
- 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, so ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 zu benachrichtigen.
- 3.6 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg zur Abwasserbeseitigung**
- 3.6.1** Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen, Ortsteil Göschweiler, mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage in Göschweiler abzuleiten.
Da die öffentliche Kanalisation im Mischsystem ausgeführt ist, ist darauf zu achten, daß kein ständig fließendes Wasser (z.B. Hangdruckwasser, Drainagewasser usw.) in die Kanalisation abgeleitet wird.

- 3.6.2 Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, 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 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige 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.
- 3.6.4 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.
- 3.6.5 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen nach Möglichkeit aus durchlässigem Material herzustellen.
- Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.
- 3.6.6 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 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 sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.7.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.7.4 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 Zur Vermeidung von Nitrateinträgen ins Grundwasser ist das oberirdische Pflanzenmaterial im Wasserschutzgebiet vor dem Bodenabtrag durch Abmähen zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen (z.B. auf der gemeindeeigenen Kompostierungsanlage).
- 3.7.6 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:

- 3.7.7 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.
- 3.7.8 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.7.9 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 Grabeländ nicht überschreiten.

- 3.8 **Sicherungsmaßnahmen aufgrund der geologischen Verhältnisse**
Da es sich um ein möglicherweise erdfallgefährdetes Gelände handelt, ist beim Baugrubenaushub besondere Aufmerksamkeit auf die Bodenverhältnisse in der Baugrube zu richten. Die Bauwerke sollten unempfindlich gegen ungleichmäßige Setzun-

gen ausgebildet werden. Werden beim Baugrubenaushub Hohlräume oder breite lehmverfüllte Klüfte angetroffen, so ist eine ing.-geol. Beratung zu veranlassen. Unter Umständen kann dann eine Verlegung der Gebäudegrundflächen erforderlich werden.

3.9 Schutzbestimmungen der Wasserschutzzone

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III B mit einem Untergrund, der klüftig ist (Karst). Die Schutzgebietsbestimmungen sind einzuhalten. Sie können bei der Gemeinde (Rathaus Löffingen) oder beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald eingesehen werden.

Löffingen, den 30. 01. 1992



Mellert

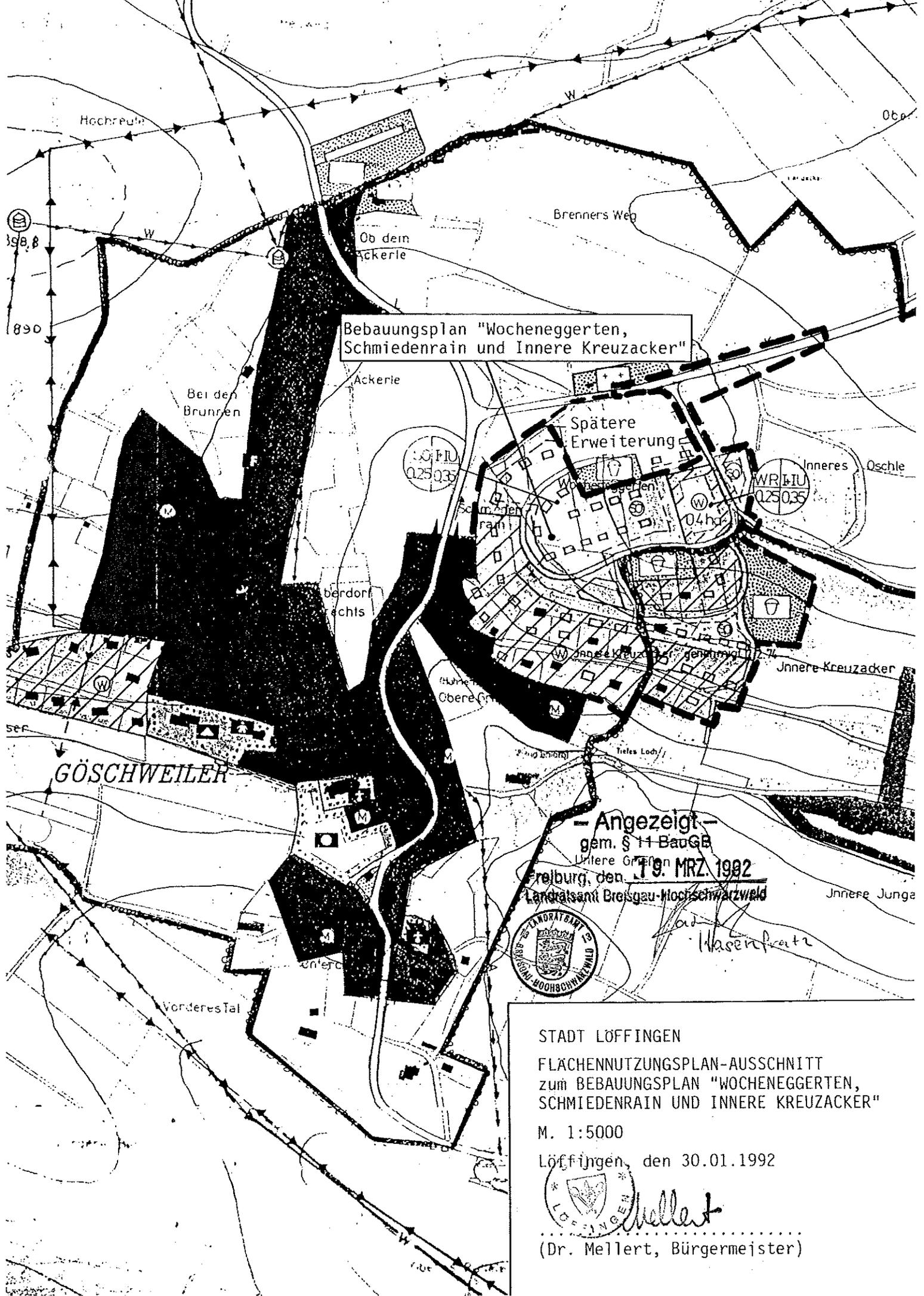
(Dr. Mellert, Bürgermeister)

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 19. MRZ. 1992
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Kay-12



Bebauungsplan "Wocheneggerten,
Schmiedenrain und Innere Kreuzacker"

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB
Freiburg, den 19. MRZ. 1992
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



STADT LÖFFINGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-AUSSCHNITT
zum BEBAUUNGSPLAN "WOCHENEGGERTEN,
SCHMIEDENRAIN UND INNERE KREUZACKER"

M. 1:5000
Löffingen, den 30.01.1992

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