

ABRUNDUNGSSATZUNG "BITTEN", STADT LÖFFINGEN

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 17.07.1997 in öffentlicher Sitzung die Abrundungssatzung für das Gewann "Bitten" an der Seppenhofer Straße beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- § 4 Abs. 2 a **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch** vom 28.04. 1993,
- das **Baugesetzbuch** vom i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466).

§ 1

Bestandteile

Dieser Satzung als Bestandteil beigelegt ist

- ein Plan im M. 1 : 1500 vom 17.07.1997

Weiterhin ist der Satzung ohne Rechtscharakter beigelegt

- eine Begründung vom 17.07.1997

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der in der Anlage beigelegte Plan im M. 1 : 1500 vom 17.07.1997 maßgebend.

§ 3

Inhalt der Satzung

(1) Wohnzwecken dienende Vorhaben im Geltungsbereich nach § 1 im Sinne des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch kann nicht entgegengehalten werden, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder für Grünflächen widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

(2) Vorhaben im Sinne des Abs. 1 sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

(3) Die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB bleibt im übrigen unberührt.

§ 4

Nähere Bestimmungen für Bauvorhaben

(1) Die Errichtung neuer Wohngebäude ist nur auf den im Plan dafür festgesetzten Flächen und nur für Wohnzwecke zulässig.

ABRUNDUNGSSATZUNG "BITTEN", STADT LÖFFINGEN

(2) Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

(3) Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Abweichender Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist zulässig.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Abrundungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

HINWEISE

Boden- und Wasserschutzbestimmungen

1 Grundsätze

Grundsätzlich ist eine Verwertung von anfallendem Erdaushub vorzusehen.

2 Altlasten

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt - Amt für Umweltschutz - zu verständigen. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4 Entwässerung, Schmutzwasser

4.1 Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten. Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

4.2 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung abgenommen werden.

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

4.3 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

4.4 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.

ABRUNDUNGSSATZUNG "BITTEN", STADT LÖFFINGEN

4.5 Zur besseren Grundwasserneubildung und Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen (Hochwasserschutz) wird empfohlen, Maßnahmen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser vorzusehen.

Es bieten sich hierzu an:

- Dezentrale, breitflächige Versickerung von Dachflächen- und Terrassenwasser über die belebte Bodenschicht (keine Sickerschächte)
- Minimierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß. Hierzu sind die Weg-, Hof- und Abstellflächen aus einem wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- Verzicht auf Drainagen
- Auffangen von Dachflächenwasser in Zisternen für die Hausgartenbewässerung.

4.6 Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

5 Bodenschutz, allgemeine Bestimmungen

5.1 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.

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

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

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

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

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

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

5.8 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.

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

ABRUNDUNGSSATZUNG "BITTEN", STADT LÖFFINGEN

5.10 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.

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

Löffingen, den 17.07.1997



(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Angezeigt:

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 10. Feb. 1998
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breisacher

Ausgefertigt:

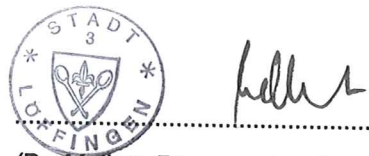
Löffingen, den 12/2.98



(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 13.98

Löffingen, den 2/3.98



(Dr. Mellert, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG "BITTEN", STADT LÖFFINGEN

1. Allgemeines, Anlaß zur Aufstellung der Abrundungssatzung

Die Satzung wird aufgestellt, um bei der Bebauung im Bereich der Seppenhofer Straße im Gewann "Bitten" die Errichtung eines neuen Wohngebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Maßnahme soll der Schaffung von Wohnraum für einheimische Bürger dienen, womit die Stadt Löffingen im öffentlichen Interesse handelt. Gleichzeitig soll die Satzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere die Abgrenzung der Bebauung zur öffentlichen Grünfläche, sicherstellen.

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes und Verfahrensablauf

Im Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) ist das Gebiet für die vorhandene Bebauung an der Seppenhofer Straße als bestehende gemischte Baufläche und für den zur Bebauung anstehenden Grundstücksteil als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Das geplante Gebäude befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, sodaß eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig wäre. Um die planungsrechtliche Grundlage für ein weiteres Wohngebäude zu schaffen, soll das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. vom 28.04.1993 mit § 4 Abs. 2a bzw. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Anwendung kommen. Da der neu als überbaubar ausgewiesene Grundstücksteil von Grundstück Lgb.-Nr. 1785 nur auf einer Tiefe von knapp 20 m und einer Breite von ca. 30 m in diese Fläche hineinragt und auf einer Linie mit der hinteren Grundstücksgrenze von Lgb.-Nr. 1786/1 abschließt, wird die Beeinträchtigung der Grünfläche (Parkanlage) sowohl optisch als auch flächenmäßig als gering und daher als ausnahmsweise vertretbar und als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Der Aufstellungsbeschluß für die Abrundungssatzung wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 16.1.1997 gefaßt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Planung brachte folgende Ergebnisse:

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt 50, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 26.03.97: Keine Bedenken.

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt 50, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 02.05.97: Keine Bedenken,

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt 40, Amt für Bauordnung und Bauleitplanung, Schreiben vom 09.04.97: Redaktionelle Hinweise und Anregungen.

Die betroffenen Angrenzer wurden mit Schreiben der Stadt Löffingen vom 26.3.97 von der Planung benachrichtigt. Es wurden keine Bedenken oder Einwände geäußert.

BEGRÜNDUNG ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG "BITTEN", STADT LÖFFINGEN

Der Eigentümer von Flst.-Nr. 1784 hat darauf hingewiesen, daß die Zufahrt zum Grundstück Flst.-Nr. 1784 gewährleistet sein muß.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 17.07.1997 die genannten Anregungen und Bedenken zur Kenntnis genommen, deren Berücksichtigung zugestimmt und die Planung als Satzung einstimmig beschlossen.

3. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Bebauung und die Erschließung

Die für diese Satzung vorgesehene Bebauung soll sich am Bestand, der durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, orientieren.

Auf detaillierte Gestaltungsregeln kann aufgrund der vorhandenen Maßstäbe, die durch den Bestand vorgegeben sind, verzichtet werden.

Es wird festgelegt, daß ein neues Wohngebäude auf Flst. Nr. 1785 nur auf der dafür gekennzeichneten Fläche errichtet werden darf. Zulässig sollen nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise sein. Auf den anderen Grundstücken sind keine weiteren freistehenden Wohngebäude zulässig, lediglich Wohnungserweiterungen oder Anbauten im Rahmen der zulässigen Wohneinheiten.

Je Wohngebäude sind nicht mehr als 3 Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung dient der Beschränkung der Wohndichte, da die rückwärtigen Grundstücksteile nicht zusätzlich durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden. Weiterhin soll der ländliche Charakter am Ortsrand sowie die angrenzende öffentliche Grünfläche erhalten bleiben.

Der Bestand (z.B. Anzahl der Wohneinheiten) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist grundsätzlich geschützt und gilt als ausnahmsweise zulässig. Der Bauherr hat den alten Bestand im Zweifelsfall nachzuweisen.

Da das Grundstück Lgb.-Nr. 1785, dessen rückwärtiger Teil nunmehr als bebaubar ausgewiesen wird, unmittelbar an die Seppenhofer Straße angrenzt, ist die verkehrliche Erschließung gesichert.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant. Bestehende oder künftige Zufahrten oder Wegerechte zu angrenzenden Grundstücken werden durch die Abrundungssatzung weder beeinträchtigt noch verhindert und sind nicht Gegenstand dieser Satzung; insbesondere die Zufahrt zu Flurstück.-Nr. 1784 ist weiterhin anderweitig zu gewährleisten.

Löffingen, den 17.07.1997



(Dr. Mellert, Bürgermeister)

STADT LÖFFINGEN
ABRUNDUNGSSATZUNG "BITTEN"

LAGEPLAN, M. 1:1500



STANDORT FÜR NEUES WOHNGEBÄUDE



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

17. Juli 1997

Löffingen, den



Dr. Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

