

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Allenberg", Gemeinde Löffingen,
Kreis Hochschwarzwald.

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I. S. 341);
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429
BauNVO);
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des
BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208);
- 4) §§ 3 und 111 Abs. 1 und 5 der LBO von Baden-Württemberg vom
8.4.1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Bauge-
biete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der ein-
zelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
Nördliche, der Umgehungsstrasse zugewandte Häuserreihe = Allgemeines
Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO, im übrigen = **Reines Wohngebiet**
(WR) gem. § 3 der BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3, Abs. 3, und § 4, Abs. 3, BauNVO in den einzelnen
Baugebieten Ausnahmen zugelassen sind, sind diese Bestandteil des
Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen nicht.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
Z.B. Zahl der Vollgeschosse: 1
Grundflächenzahl: 0,4
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise und Grenzabstand

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze

muß mindestens 40,00 m betragen. Der Abstand der Gebäude untereinander soll mindestens 10,00 m betragen.

- 3) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs.2, Satz 2 BauNVO.

§ 7 Abs. 4 gestrichen

gemäß § 3 Abs. 1 der Änderungssatzung vom 27.01.2011

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien und Baulinien erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,50 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände auf der Bergseite (gemessen in der Mitte des Gebäudes) bis zur Traufe nicht mehr als:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,50 m
bei zweigeschossigen "	6,50 m
bei dreigeschossigen "	9,50 m

betragen. Bei besonders schwierigen Geländeformen entscheidet im Einzelfall die Gemeinde.

- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf auf der Bergseite nicht mehr als 0,60 m betragen.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoss mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoss wird als Vollgeschoss gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschossfußboden im Mittel mehr als 1,2000 m beträgt (§ 2 LBO).

- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

§ 9 Abs. 7 gestrichen

gemäß § 3 Abs. 2 der Änderungssatzung vom 27.01.2011

Funkenfängern zu versehen.

- 8) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnitt der Außenseiten der Umfassungswände mit dem der Unterseite der Sparren, zulässig. Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach kann ein Kniestock bis zu 0,40 m Höhe zugelassen werden, soweit die Höhe (vgl. Gestaltung der Bauten) nicht überschritten wird.

§ 9 Abs. 9 und 10 gestrichen

gemäß § 3 Abs. 3 und 4 der Änderungssatzung vom 27.01.2011

Garagen und Nebengebäude

- Handwritten note on the left margin:*
Zur Änderung
S. 10 Abs. 1-5
- 1) Nebengebäude dürfen nur eingeschossig mit einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude erstellt werden. Deren Traufhöhe darf (vom endgültig eingeebneten Gelände aus gemessen) an der höchsten Stelle 3,00 m nicht überschreiten.
 - 2) Mehrere Nebengebäude und Garagen auf ein und demselben Grundstück sind als Einzelbaukörper unzulässig.
 - 3) Garagen sind bei Gebäuden, die unterhalb der Erschließungsstraße liegen, in die Dachfläche des Hauptgebäudes mit einzubeziehen, wobei die in § 7 Abs. 2 festgelegten seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind.
 - 4) Bei Gebäuden, die oberhalb der Erschließungsstrasse liegen sind Garagenräume entweder in das Untergeschoß des Haupthauses mit einzuplanen oder der Garagenbaukörper ist als Anbau mit Terrassennutzung an das Hauptgebäude in angemessenem Größenverhältnis zu demselben und in dem vorgeschriebenen Grenzabstand zu erstellen.
 - 5) Die Errichtung von Einzel- oder Doppelgaragen an der Grundstücksgrenze ist zulässig, wenn die Fläche der dem Nachbargrundstück zugekehrten Aussenwand zu mindestens zwei Dritteln im Erdreich liegt.

§ 11

§§ 11 und 12 gestrichen

gemäß § 3 Abs. 5 und 6 der Änderungssatzung vom 27.01.2011

§ 12 gestrichen

gemäß § 3 Abs. 6 der Änderungssatzung vom 27.01.2011

§ 13

Entwässerung

Alle Hausabwässer sind in die vorhandene Ortskanalisation (Mischsystem) einzuleiten (Anschlusszwang). Das Regenwasser kann demzufolge in die Kanalisation eingeleitet werden.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 15

Die Verkehrserschliessung der nördlichen Zeile der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufluchten erfolgt ausschliesslich über die bereits angelegte Ortsstrasse. Eine unmittelbare Zufahrt von und zur Umgehungsstrasse (B 31) ist nicht zugelassen.