

**STADT LÖFFINGEN**  
**LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

**BEBAUUNGLAN „INNENSTADT“**

**MIT**

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

---

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2013  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfasser im Auftrag der Stadt Löffingen:

**PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**

STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG  
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH  
TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • [info@ruppel-plan.de](mailto:info@ruppel-plan.de)

## **INHALT**

Satzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften mit Hinweisen zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil

**STADT LÖFFINGEN**

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT"**

MIT

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"INNENSTADT"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2013

## SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ÜBER

### a) DEN BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT"

### b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2013

Seite - 1/3 -

---

### Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 11.09.2013 in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan "Innenstadt" und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Innenstadt"

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzungen beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13 a, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357 und S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

### § 1 Räumliche Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Innenstadt" ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Innenstadt" vom 11.09.2013
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Innenstadt" umfasst den im gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Innenstadt" vom 11.09.2013 festgesetzten Bereich mit Ausnahme des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften für den Stadtkern („Gestaltungssatzung“, Fassung vom 22.11.2007).

## SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ÜBER

### a) DEN BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT"

### b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2013

Seite - 2/3 -

## § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a) textlicher Teil - Bauvorschriften - i.d.F.vom 11.09.2013
- b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1.000, i.d.F.vom 11.09.2013

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 11.09.2013

## § 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften - i.d.F. vom 11.09.2013
- b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan i.d.F.v. 11.09.2013

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F.v. 11.09.2013

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Innenstadt" zuwider handelt. Zuwiderhandlungen können mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 5 Änderung der Gestaltungssatzung

Die örtlichen Bauvorschriften für den Stadtkern („Gestaltungssatzung“, Fassung vom 22.11.2007) werden dahingehend geändert, dass im Bereich der Nutzungsschablone 4 des Bebauungsplanes „Innenstadt“ die Dachneigung für eingeschossige Gebäude zwischen 0 und 3° betragen muss.

## § 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Innenstadt" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Innenstadt" sowie die Änderung der Gestaltungssatzung vom 22.11.2007 treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Löffingen, den 11.09.2013



(Norbert Brugger, Bürgermeister)

**SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ÜBER**

**a) DEN BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT"**

**b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2013

Seite - 3/3 -

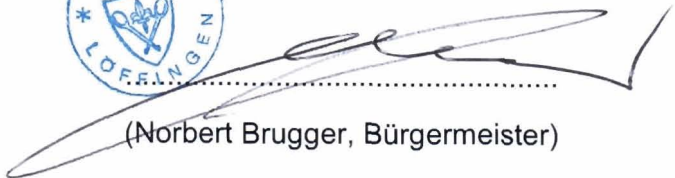
---

**Ausgefertigt:**

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

Löffingen, den 24.09.2013

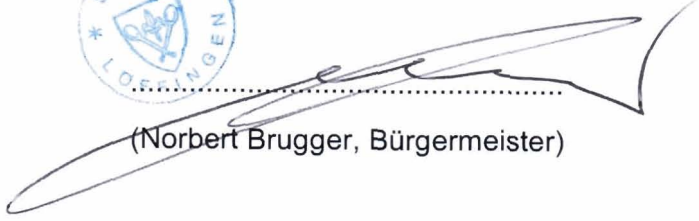


  
(Norbert Brugger, Bürgermeister)

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 1.10.2013

Löffingen, den 1.10.2013



  
(Norbert Brugger, Bürgermeister)

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

## **BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2013

# **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten „**Mischgebiet**“ sind die folgenden Nutzungen aus § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO allgemein **zulässig**:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig** sind die folgenden Nutzungen aus § 6 Abs. 2 Nr. 7-8 BauNVO und nach § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und nach § 6 Abs. 3 BauNVO, Wettbüros
3. Bordelle oder bordellartige Betriebe.

**Ausnahmsweise zulässig** sind die folgenden Nutzungen aus § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten „**Flächen für Gemeinbedarf**“ sind entsprechend Planeintrag nur zulässig:

- Öffentliche Verwaltung (Rathaus)
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, soweit keine weiteren Festsetzungen dem widersprechen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, oder die Begrenzung der Vollgeschosse erfolgen nicht.



### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Im Bereich der Nutzungsschablone 4 (an der Bittengasse) wird die Höhe baulicher Anlagen (Anbauten) wie folgt begrenzt:

unterer Bezugspunkt: Angabe nicht erforderlich

oberer Bezugspunkt: bei Anbauten, ausgenommen Geländern, ist deren Höhe auf maximal 0,4 m oberhalb der vorhandenen Erdgeschossdecken-Oberkante (Rohfußboden) des auf dem Grundstück liegenden Hauptgebäudes zu begrenzen.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **1.3.1 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**

Ist eine Baulinie im zeichnerischen Teil festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von Gebäuden, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, kann bis zur Tiefe von 0,5 m zugelassen werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Ausnahmen im Bereich der Nutzungsschablone 4:

Hier darf die Baulinie nur bei Anbauten an die Hauptgebäude bis maximal zur Baugrenze an der Bittengasse überschritten werden, jedoch nur unterhalb der Höhe nach Ziff. 1.2.2,

bei Treppenhäusern, Aufzügen oder Treppentürmen darf die Baulinie wie folgt überschritten werden:

bis 3,0 m Tiefe und 5,50 m Länge,

bei Aufzügen zusätzlich bis 3,0 m Tiefe und 3,50 m Länge.

#### **1.3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Ist eine Baugrenze im zeichnerischen Teil festgesetzt, so darf diese durch Gebäudeteile nicht überschritten werden.

### **1.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Carports werden überdachte PKW-Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

## 2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

### 2.1 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – Bau- und Kulturdenkmale und archäologischen Kulturdenkmale – sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich eingetragen.

Bei Baumaßnahmen an Baudenkmalen ist die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) zu beteiligen. Soweit erforderlich beteiligt sie die höhere Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege).

Im ehem. mittelalterlichen Stadtgebiet (archäologisches Kulturdenkmal) sind alle Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen, mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Im Vorfeld der Maßnahmen sind in Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege, Sondagen auf Kosten des Vorhabenträgers anzulegen. Auf deren Grundlage ist zu entscheiden, ob ggf. archäologische Grabungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers durchgeführt werden müssen.

Zu den vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten auf der Rückseite der Gebäude Kirchstraße 7 – 21 zur Bittengasse (Nutzungsschablone 4) wird darauf hingewiesen, dass bei den Baudenkmalen noch im Einzelnen zu prüfen sein wird, ob bzw. in welchem Umfang und an welcher Seite Anbauten im Bereich des Erdgeschosses, Treppenhäuser, Aufzüge oder Treppentürme möglich sind. Dabei wird u. a. zu berücksichtigen sein, in welchem Umfang die mittelalterliche Stadtmauer in den Rückwänden der Häuser – insbesondere Kirchstraße 5, 9 und 11 – erhalten ist.

Falls darüber hinaus Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3500, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

Hinsichtlich zufälliger Bodenfunde wird auf § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen:

§ 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) Die höhere Denkmalschutzbehörde und ihre 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 bekannt werdenden Funde unverzüglich der höheren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

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

### **2.2.1 Häusliche Abwässer**

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

### **2.2.2 Befestigte Flächen, dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen. Bei gewerblichen Flächen ist die Schadlosigkeit im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Erlaubnispflichtig ist u. a. die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser von natürlich oxidierenden (bewitterten), unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Dächern.

### **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) 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 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten**

### **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**

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

### **2.3.3 Bodenabtrag**

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

### **2.3.4 Geländeaufschüttungen**

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

### **2.3.5 Bauschutt**

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

### **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 Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Boden-

verbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (stadteigenen) Flächen zwischenzulagern.

### **2.3.7 Lagerung des Oberbodens**

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

### **2.3.8 Unterbodenverdichtungen**

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.

### **2.4 Baugrund**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **2.5 Regenwassernutzungsanlagen**

Regenwassernutzungsanlagen für Brauchwasser werden zur Schonung der Umwelt (Hochwasserschutz und ressourcenschonender Umgang mit dem Schutzgut Wasser) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

## **3 Hinweis der Deutschen Telekom**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen, weist auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**4 Hinweis der Deutschen Bahn AG, Karlsruhe**

Die DB Netz AG, Karlsruhe, weist auf folgendes hin:

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

**5 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 6**

Die Innenstadt der Stadt Löffingen befindet sich etwa 3,8 km nordwestlich des Segelfluggeländes Reisingen außerhalb eines Bauschutzbereiches. Durch Bauplanungen im Planbereich „Innenstadt“ werden Belange der Luftfahrt voraussichtlich nicht berührt. Sollten Gebäude oder technische Einrichtungen höher als 45 m geplant werden, ist die Luftfahrtbehörde an der Planung zu beteiligen.

Löffingen, den 11.09.2013

.....

(Norbert Brugger, Bürgermeister)

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den .....

.....

(Norbert Brugger, Bürgermeister)

## HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2013

Seite - 8/8 -

---

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung vom .....

Löffingen, den .....

.....  
(Brugger, Bürgermeister)

**BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2013



## **1 Zielsetzung**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Innenstadt von Löffingen mit ihrer hohen architektonischen Qualität und dem Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Verwaltung langfristig zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dazu werden entsprechende Vorschriften im Bebauungsplan festgesetzt.

In der öffentlichen Sitzung vom 10.09.2009 hatte der Gemeinderat der Stadt Löffingen bereits einen Grundsatzbeschluss gefasst, um den Innenstadtbereich stärker vor städtebaulichen Fehlentwicklungen und unerwünschten Nutzungen, insbesondere Vergnügungsstätten, zu schützen. Anlass dazu boten entsprechende Bauwünsche, so dass die Stadt mit einer Veränderungssperre reagieren musste, um die Planung zu sichern. Die Veränderungssperre wurde zweimal verlängert, da das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen wurde.

Im historischen Stadtkern von Löffingen soll der Ensembleschutz insbesondere durch die Erhaltung ortsbildtypischer wichtiger Straßenfronten und Fassaden geschützt werden. Hierzu werden Baulinien festgesetzt, die sich am historischen Gebäudeverlauf orientieren.

Neben der Regelung zulässiger Nutzungen sollen für die an die Altstadt angrenzenden Gebiete die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen näher definiert werden, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegen zu steuern.

Schließlich soll dem öffentlichen Belang Denkmalschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die entsprechenden schutzwürdigen Bauten und Flächen wurden besonders markiert.

Die genannten Ziele werden unter Ziff. 4 näher erläutert.

Am 22.11.2007 hatte die Stadt Löffingen für den Stadtkern bereits eine Gestaltungssatzung gemäß § 74 LBO beschlossen. Diese wirkt sich jedoch nur auf gestalterische Besonderheiten des Gebietes aus, nicht jedoch auf die Art der baulichen Nutzung. Daher wurde es für erforderlich gehalten, zusätzlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur besseren Übersicht und zur Abgrenzung neuer Gestaltungsvorschriften wird der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften für den Stadtkern (Gestaltungssatzung) markiert und die angrenzenden Bereiche mit deutlich weniger Gestaltungsvorschriften versehen (siehe dazu „Örtliche Bauvorschriften“).

Da alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan bereits bebaut sind, erscheint ein „einfacher“ Bebauungsplan zusammen mit örtlichen Bauvorschriften für die bauliche Weiterentwicklung des Gebiets als ausreichend.

## **2       Verfahrensgrundlagen**

### **2.1      Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 11,316 ha und umfasst im Wesentlichen neben dem historischen Stadtkern von Löffingen die nordwestlich und südöstlich anschließenden Randbereiche und ist im Einzelnen aus dem zeichnerischen Teil vom 11.09.2013 ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt“ ist der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften für den Stadtkern („Gestaltungssatzung“ mit Satzungsbeschluss vom 22.11.2007) enthalten.

Der westliche Teil des Sanierungsgebietes „Löffingen Ost“ liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **2.2      Verfahren nach § 13 a BauGB**

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt, da es sich um die typische Innenentwicklung eines innerstädtischen Bereiches handelt.

#### Zulässige Grundfläche

Die gemäß Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat bei Zugrundlegung einer Grundflächenzahl von 0,6 und bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Größe von ca. 6,79 ha, was noch unter dem oberen Schwellenwert der Bandbreite des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt (20.000 qm bis weniger als 70.000 qm). Dieser Wert müsste jedoch nach unten korrigiert werden, da die öffentlichen Verkehrsflächen noch abzuziehen sind. Diese sind jedoch weder im Bebauungsplan noch in der Realität genau definiert. Auf eine weitere Differenzierung wurde in dieser Hinsicht verzichtet, da der o.g. Schwellenwert des § 13 a BauGB in jedem Fall nicht überschritten wird. Grundflächen von Bebauungsplänen i.S.d. § 13 a Ziff. 1 BauGB sind nicht mitzurechnen.

#### Vorprüfung des Einzelfalls

Die Größe des Bebauungsplanes erfordert eine Einzelfall-Vorprüfung. Wie aus der Übersicht (s. nächste Seite) zu erkennen ist, hätte auch bei Anwendung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. FFH-Lebensräume werden nicht tangiert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

**Ergebnis der Vorprüfung/Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

**FNP-Darstellung:** Gemischte Baufläche, Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünfläche, Verkehrsflächen  
**Nutzung:** bebaute Grundstücke, Verkehrsflächen, Gärten, öff. Grünfläche

**Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:**

Regionalplan: keine Vorgaben  
Landschaftsplan: keine Vorgaben (innerhalb der Siedlungsgrenze)

**Schutzgut:**

**Auswirkungen des Bebauungsplanes:**

**Mensch**

Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen (§ 34 BauGB) ergeben sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine veränderten Auswirkungen.  
Wohnqualität: die Wohnruhe bzw. Beeinträchtigung durch gewerbliche Nutzungen wird durch die Auswahl bzw. Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf dem vorhandenen Niveau gesichert.

**Tiere und Pflanzen**

Keine oder zu vernachlässigende Auswirkungen.  
Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten.

**Boden**

Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.  
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Die Bebauung erfolgt im Rahmen bisher schon zulässiger Nutzung.  
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: unerhebliche Auswirkungen.  
Filter u. Puffer für Schadstoffe: vernachlässigbare Auswirkungen.

**Wasser**

Oberflächengewässer: Bittenbach, größtenteils verdolt. Mit Baugrenzen wird ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten.

**Klima und Luft**

Keine Auswirkungen.

**Landschaftsbild**

Keine Auswirkungen, da der Bebauungsplan nicht an die freie Landschaft angrenzt.

**Kultur- und Sachgüter:**

Bauliche und archäologische Kulturdenkmale sind im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichnet. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

**Wechselwirkungen**

Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

**Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme:**

Der Bebauungsplan dient hauptsächlich der Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Ortskerns.  
Maßnahmen hinsichtlich des Klimawandels waren nicht Anlass zur Bebauungsplanaufstellung (einfacher Bebauungsplan).

Im Rahmen der Einzelfall-Vorprüfung wurden von den an der Planung berührten Behörden (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereiche 410 - Baurecht und Denkmalschutz, FB 420 - Naturschutz, FB 430/440 Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten und FB 450 - Gewerbeaufsicht) keine Einwände geäußert.

## 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht fast vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, weshalb eine Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich ist.

**Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen – Gemeinde Friedenweiler**



Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan bestehen lediglich im Bereich der Flurstücke Nr. 1769 und 1769/4 am Schulweg durch Ausweisung eines Mischgebietes (FNP-Darstellung: Fläche für den Gemeinbedarf – Post – bzw. öffentliche Grünfläche). Diese geringfügige Abweichung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da sie dessen Grundzügen nicht widerspricht.

## **2.4 Verfahrensablauf**

Gemäß § 13 a BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB waren nicht erforderlich.

### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss mit Beschluss der Veränderungssperre:	08.10.2009
Bekanntmachung (Rechtskraft der Veränderungssperre):	02.11.2009
Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre (Rechtskraft am 02.11.2012)	20.10.2011
Beschluss zur 2. Verlängerung der Veränderungssperre:	18.10.2012
Öffentliche Auslegung nach § 3 (1) BauGB mit Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	11.03.-12.04.2013
Satzungsbeschluss	11.09.2013

## **2.5 Qualifizierungsmerkmale**

Der Bebauungsplan enthält nicht alle Festsetzungen nach § 30 (1) BauGB, da u.a. Verkehrsflächen nicht festgesetzt sind. Somit handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

## **2.6 Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB**

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanes bei Anwendung des § 13 a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Da Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht berührt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

### **3 Erschließung, technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist verkehrstechnisch voll erschlossen.

Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik können unbebaute Baugrundstücke bzw. Grundstücksteile an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

Gegenwärtig sind keine neuen Verkehrserschließungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, geplant. Diese würden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nicht behindert, da Verkehrsflächen nicht festgesetzt sind.

### **4 Begründung der Bebauungsvorschriften**

#### **4.1. Planungsrechtliche Festsetzung**

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

Hinweis: Bei der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche sind lediglich die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (Ziff. 15.14 PlanZV) maßgebend, da Verkehrsflächen nicht dargestellt sind.

Die Festsetzung des „Mischgebietes“ nach § 6 BauGVO im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht der bisherigen und der geplanten Nutzung.

Der Innenstadtbereich der Stadt Löffingen stellt den gewachsenen Versorgungskern dar. Dieser soll erhalten werden und vor der Gefahr eines schleichenden Bedeutungsverlustes geschützt werden.

Der Innenstadtbereich ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften (u.a. „Treff 3000“, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte, Apotheke, Bäckerei, Metzgerei, Naturkost, Drogerie, Blumen, Geschenkartikel, Haushaltwaren, Weltladen), Dienstleistungsangeboten (u.a. Postagentur, Kurverwaltung mit Touristeninformationen, Sparkasse, Bank, Ärzte, Optiker, Frisör, Versicherung, Fahrschule, Reisebüro, Nachhilfe, Fußpflege) und gastronomischen sowie Handwerksbetrieben (u.a. Gaststätten, Cafés, Imbissstuben, eine Spielhalle, Handwerksbetriebe wie Maler, Installateur, Elektrofachbetrieb).

Neben zentralen Einrichtungen der Verwaltung (Rathaus) und der Kirche befinden sich zahlreiche Wohnungen im historischen Innenstadtbereich und im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Daher erstreckt sich die Bandbreite der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet auf Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe,

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nur ausnahmsweise sollen Gartenbaubetriebe zulässig sein, da bauliche Nutzungen im Geltungsbereich Vorrang haben sollen. Ausgeschlossen werden Tankstellen wegen ihres Gefährdungspotentials für Wohngebäude. Für diese sind Standorte an der B 31 besser geeignet. Dort befinden sich im Übrigen bereits Tankstellen.

Ausgeschlossen werden insbesondere Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und nach § 6 Abs. 3 BauNVO und Wettbüros, sowie bei den gewerblichen Nutzungen Bordelle oder bordellartige Betriebe (Angebote aus dem sog. Rotlichtmilieu).

Es geht hier vor allem um die Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt und die Sicherung der Nutzungsvielfalt. Der in den letzten Jahren spürbar gewordene demografische Wandel (Bevölkerungsrückgang, Überalterung) hat dazu geführt, dass zunehmend mehr Gebäude von Leerstand oder Unterbelegung bedroht sind, was zu Eigentümerwechseln und Umnutzungen sowie Geschäftsaufgaben geführt hat. Es wird befürchtet, dass durch eine mögliche Niveauabsenkung und damit verbundene negative Strukturveränderung ein Attraktivitätsverlust des Gebiets eintreten kann. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dazu, diesen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Insbesondere kann es bei der vermehrten Ansiedlung von Spielhallen zu dem sogenannten „trading down effect“ kommen, der eine materielle Bedrohung für bestehende Betriebe oder Nutzungen bedeutet. Gleichzeitig besteht bei Vergnügungsstätten und „Rotlichtangeboten“ die Gefahr von Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner.

Neben der wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen spielt die Erhaltung des Innenstadtbereiches ebenso für die Entwicklung des Tourismus eine wesentliche Rolle beim Ausschluss der o.g. Nutzungen.

Den im zeichnerischen Teil festgesetzten „**Flächen für Gemeinbedarf**“ werden gemäß Planeintrag die entsprechenden Nutzungen - öffentliche Verwaltung (Rathaus) und Kirche mit kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen - zugewiesen. Nutzungsänderungen in diesen Flächen sind nicht geplant.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind einzuhalten.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)**

##### **4.1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder zu Vollgeschossen sind zur Erreichung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich und werden daher nicht vorgenommen. Die Beurteilung von Baugesuchen kann im Rahmen des § 34 BauGB erfolgen.

##### **4.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Im Bereich der Nutzungsschablone 4 (an der Bittengasse) bestehen aufgrund der Grundstückszuschnitte Anbaumöglichkeiten an die Hauptgebäude, die zum Teil schon realisiert wurden. Im Gegensatz zum engeren Innenstadtbereich grenzen die Gebäude nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche (Bittengasse). Eine Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (Anbauten) ist jedoch wegen der historischen Stadtmauer erforderlich, um deren Verlauf weiterhin erkennen zu können.

Bei der Höhenbegrenzung kann der untere Bezugspunkt oder eine NN-Höhe entfallen, da er für die Bemessung der zulässigen Höhe nicht erforderlich ist. Maßgebend ist der obere Bezugspunkt, der bei Anbauten, ausgenommen Geländern, maximal bei 0,4 m über der vorhandenen Erdgeschossdecken-Oberkante (Rohfußboden) des auf dem Grundstück liegenden Hauptgebäudes liegen darf. Somit sind in dem Streifen von 5 m Tiefe bis zur Baugrenze lediglich 1-geschossig wirkende Gebäude als An- oder Neubauten zulässig, so dass die historische Kulisse der alten Stadtmauer in den Obergeschossen noch sichtbar bleibt.

#### **4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

##### **4.1.3.1 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**

Im zeichnerischen Teil werden im Bereich des historischen Stadtkerns, der alten Stadtmauer, sowie an der Vorstadtstraße Baulinien festgesetzt. Es handelt sich hier um Bereiche, die als Gebäudeensemble anzusprechen sind und unter einen besonderen Schutz fallen.

Die Gebäudefronten sind stadtbildprägend und daher erhaltungswürdig. Insbesondere bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, wird, zumindest die Hauptansichtsseite mit einer Baulinie versehen.

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von Gebäuden, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, kann bis zur Tiefe von 0,5 m zugelassen werden. Vor- und Rücksprünge sind stellenweise bereits vorhanden.



Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist jedoch nicht zulässig, da hier in der Regel Verkehrsflächen, die öffentlich nutzbar sind, aber auf Privatgrundstücken liegen, eingeschränkt werden könnten oder das Gesamtbild stören können.

Für den Bereich der Nutzungsschablone 4 werden folgende Ausnahmen festgesetzt, da es sich um den Bereich an der alten Stadtmauer handelt und gleichzeitig die Grundstücke Anbauten ermöglichen:

Hier darf die Baulinie nur bei Anbauten an die Hauptgebäude bis maximal zur Baugrenze an der Bittengasse überschritten werden, jedoch nur unterhalb der Höhe nach Ziff. 1.2.2 der Bebauungsvorschriften. Die Höhe der Anbauten ist also auf einen etwa 1-geschossigen Anbau zu begrenzen. Somit soll die Grenze der historischen Stadtmauer zumindest im oberen Bereich weiterhin erkennbar bleiben.

Da die oberen Geschosse bei Umbaumaßnahmen ggf. auch mit neuen Treppenhäusern, Aufzügen oder Treppentürmen erschlossen werden müssen, ist hierfür die Überschreitung der Baulinie ohne Höhenbeschränkung bis maximal 3,0 m Tiefe und 5,50 m Länge zulässig. Sind zusätzlich zu Treppenhäusern Aufzüge erforderlich, so sind für diese weitere Überschreitungen bis 3,0m Tiefe und 3,50m Breite zulässig, da sonst ein zu großer Teil der Gebäudefront für notwendige Fenster verloren gehen könnte.

Bei Baumaßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden ist grundsätzlich die untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

#### **4.1.3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Baugrenzen sind im zeichnerischen Teil nach zwei unterschiedlichen Kriterien festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablone 1 (Mischgebiet im Bereich der „Gestaltungssatzung“ für die Innenstadt) werden die maximal überbaubaren privaten Grundflächen im Hinblick auf die Erhaltung der historischen Bebauung und unter Rücksichtnahme auf die beengten Verhältnisse in diesen Bereichen festgelegt (Begrenzung von innen nach außen).

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 und 5 (Mischgebiete nordwestlich der Ringstraße und südöstlich der Bittengasse) befinden sich diejenigen Grundstücke, die eher locker bebaut wurden und wo eine Begrenzung der Bebauung im Hinblick auf die Erhaltung der Straßen- und Freiräume, sowie eine Begrenzung zu anschließenden Freiflächen, insbesondere am Südostrand des Gebietes erfolgen soll (Begrenzung von außen nach innen).


In beiden Bereichen erscheint die Ausweisung überbaubarer Flächen sinnvoll, da bei ausschließlicher Anwendung der Kriterien des § 34 BauGB die o.g. Ziele nicht erreicht würden.

#### **4.1.4 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind die Grenzen des archäologischen Kulturdenkmals - Altstadt von Löffingen - gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingetragen.

Durch zahlreiche Stadtbrände wurde die mittelalterliche Bausubstanz von Löffingen stark reduziert. Das betrifft sicherlich auch die Stadtmauer. Der positive Beleg für die Stadtmauer ist auf der Ostseite bis zum Turm in der Nordostecke und auf der Nordseite bekannt, wo es auch archäologische Untersuchungen gab. Danach bilden die Außenseiten der Häuser die Stadtmauer. An den beiden anderen Seiten der Stadtmauer ist der Verlauf nicht genau bekannt. Es wird vermutet, dass sie noch in vielen Gebäuden vorhanden ist, es fehlen jedoch entsprechende Bauuntersuchungen, wobei ein Anhaltspunkt im Westen das Maienländer Tor darstellt. Die im zeichnerischen Teil als „archäologisches Denkmal“ eingetragene Fläche (schwarz-rote Umrandung) entspricht der mittelalterlichen Stadt bis zur Außenkante des (stellenweise mutmaßlichen) Stadtgrabens.

An der Bittengasse sollen im Bereich der Nutzungsschablone 4 eingeschossig wirkende Flachdach(an)bauten, wie sie teilweise schon vorhanden sind, zulässig sein. Die Gebäude oberhalb dieser Anbauten werden durch Baulinien geschützt, wobei Ausnahmen für Treppenhäuser und Aufzüge zulässig sind. Diese Ausnahmeregelungen sollen eine wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäude ermöglichen. Die besondere Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass die einzige Erweiterungsmöglichkeit dieser Gebäude in Richtung Bittengasse besteht. Weiterhin verfügen diese Gebäude meistens über große Dachräume, die nur wirtschaftlich genutzt werden können, wenn diese auch (z.T.) barrierefrei erschlossen werden können. Da Treppenhäuser und Aufzüge im Gebäudeinneren aus Kostengründen nicht zumutbar sind, sollen diese von außen angebaut werden dürfen. Eine mögliche optische Beeinträchtigung der historischen Stadtmauerkulisse wird dabei nach Abwägung privater und öffentlicher Belange in Kauf genommen.

Die baulichen Kulturdenkmale sind im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet, wobei es sich bei einigen noch um Prüffälle handelt. Bei Baumaßnahmen an baulichen Kulturdenkmälern ist in jedem Fall die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

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

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf gesehen wird. Somit ist es den

Bauherren überlassen, wo neue Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück errichtet werden, sofern die Grenzabstände nach der LBO eingehalten werden.

**5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange**

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

**6 Kosten**

Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant, so dass der Stadt Löffingen hierdurch keine Kosten entstehen.

Löffingen, den 11.09.2013

.....  
(Norbert Brugger, Bürgermeister)

Ausfertigungsvermerk s. Satzung

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN “INNENSTADT“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2013

## 1. **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Innenstadt“**

Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen der **Nutzungsschablonen 1 und 3** (historischer Stadtkern, im Plan grün umrandet) gilt die rechtskräftige Gestaltungssatzung vom 22.11.2007.

Für die im zeichnerischen Teil an den historischen Stadtkern angrenzenden Flächen der **Nutzungsschablonen 2** (außerhalb grüner Umrandung) gelten die nachfolgenden Bauvorschriften. Diese sind weitestgehend Auszüge aus der rechtskräftigen Gestaltungssatzung. Deren Ordnungszahlen wurden beibehalten.

Für die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche der **Nutzungsschablone 4** (an der Bittengasse und innerhalb des historischen Stadtkerns, im Plan grün umrandet) gilt die rechtskräftige Gestaltungssatzung vom 22.11.2007, wobei die Dachneigung bei 1-geschossigen Gebäuden jedoch 0 – 3° betragen muss.

Für die im zeichnerischen Teil an den historischen Stadtkern östlich angrenzenden Flächen der **Nutzungsschablonen 5** (außerhalb grüner Umrandung) gelten die nachfolgenden Bauvorschriften, ausgenommen Ziffer 3 und 4. Die Vorschriften sind weitestgehend Auszüge aus der rechtskräftigen Gestaltungssatzung. Deren Ordnungszahlen wurden beibehalten.

### 3 **Dachformen** (gilt nicht für den Bereich der Nutzungsschablone 5)

Zulässig bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer von mindestens 35° Neigung, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports mindestens 25° Neigung.

Hauptgebäude müssen an der Traufseite mit einem Dachüberstand von mindestens 0,2m, gemessen waagrecht von der Außenwand bis zur Dachbegrenzungskante (i.d.R. Ziegel), versehen werden.

### 4 **Dachaufbauten, Dachgestaltung** (gilt nicht für den Bereich der Nutzungsschablone 5)

#### 4.1 **Gaubenlänge**

Die Summe der Längen von Dachgauben darf je Dachgeschoss und auf einer Dachseite max. bis 2/3 der darunter liegenden Gebäudeaußenwand betragen.

#### 4.3 **Gaubenformen**

Dachgauben sind nur als Schlepp-, Giebel- oder Walmdachgauben mit senkrechten Wangen zulässig.

#### 4.5 **Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

#### 4.6 **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun zu verwenden.

## 5 **Fassaden**

### 5.1 **Gliederung**

Fassaden müssen ein klar ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen, das bestimmt ist durch eine Horizontalgliederung und eine Vertikalgliederung, auf die alle Gestaltungselemente (wie Öffnungen und Fenstereinteilungen) zu beziehen sind.

### 5.2 **Material und Farbe**

Nicht zulässig bei Fassaden sind

- spiegelnde oder reflektierende Materialien
- Verkleidungen aus Metall bei Wohngebäuden
- unbehandelter sichtbarer Strukturbeton
- grelle und leuchtende Farben.

---

Innerhalb einer Fassade muss ein Farbton deutlich dominieren. Einzelne Fassadenteile, können farblich abgesetzt werden (z.B. Fensterlaibungen, Sockel).

## **7 Werbeanlagen**

### **7.1 Allgemeine Anforderungen**

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) müssen sich insbesondere hinsichtlich Größe, Farbgebung, Form und Maßstab und Anbringungsort in das Ortsbild einfügen. Unzulässig sind Werbeanlagen, die verunstaltend wirken auf Grund ihrer

- Dimensionierung
- Häufung
- regelloser Anbringung
- störenden Auffälligkeit
- Verdeckung von Gebäuden
- greller Farben.

### **7.2 Anbringungsort**

Werbeanlagen an Gebäuden sind bei mehrgeschossigen Fassaden nur im Bereich des untersten voll sichtbaren Geschosses bis zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses, bei eingeschossigen Fassaden bis höchstens zur Traufe zulässig.

### **7.3 Größe**

Werbeanlagen dürfen eine Länge von 70% der Straßenfassade eines Gebäudes und eine Größe von 10 qm nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeflächen mit Schriftzügen sind nur bis zu einer Buchstabenhöhe von 0,4 m zulässig. An die Fassade aufgemalte oder indirekt beleuchtete Schriften dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

### **7.4 Lichtwerbung**

Sich bewegende und selbstleuchtende Werbeanlagen, Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel-, Blink- oder Laserlicht sind unzulässig.

## **8 Ausnahmen**

Befreiungen von diesen örtlichen Bauvorschriften können erteilt werden, wenn das Vorhaben mit der Erhaltung des typischen Ortbildes vereinbar ist oder vom öffentlichen Verkehrsraum in störender Weise nicht sichtbar wird.

## **9 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bauvorschriften dieser Satzung zuwider handelt. Zuwiderhandlungen können mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

## **11 Hinweise und Empfehlungen**

### **11.1 Bestandsschutz**

Vorhandene bauliche Anlagen haben Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen dieser Satzung widersprechen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Festsetzungen dieser Satzung einzuhalten.

### **11.2 Denkmalschutz**

Durch diese Satzung werden die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) nicht berührt. Veränderungen an baulichen Kulturdenkmalen dürfen nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg, Ref. 26 – Denkmalwesen, vorgenommen werden (siehe dazu Ziff. 2.1 der Hinweise zum Bebauungsplan „Innenstadt“).

**11.3 Außenhaut der Baukörper (Ausschluss wassergefährdender Stoffe)**

Metallbleche aus reinem Kupfer, reinem Blei oder reinem Zinkblech oder andere metallische Werkstoffe, von denen eine durch die Ableitung des Niederschlagswassers verursachte Schwermetallbelastung des Bodens, des Grundwassers oder von Oberflächengewässern ausgehen kann, sollen nicht für die Außenhaut von Gebäuden verwendet werden.

Löffingen, den 11.09.2013

.....  
(Norbert Brugger, Bürgermeister)

**Ausgefertigt:**

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

Löffingen, den .....

.....  
(Norbert Brugger, Bürgermeister)

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung vom .....

Löffingen, den .....

.....  
(Norbert Brugger, Bürgermeister)

**STADT LÖFFINGEN  
BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „INNENSTADT“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2013



## **1 Allgemeines**

### **1.1 Zielsetzung**

Die Stadt Löffingen verfügt in ortsgestalterischer Hinsicht über ein weitestgehend intaktes Ortsbild im Stadtkern, das es für die Zukunft zu erhalten, zu pflegen und weiterzuentwickeln gilt.

Die örtlichen Bauvorschriften für den Stadtkern von Löffingen und die angrenzenden Bereiche sollen den Bauherren einen sicheren Leitfaden bzw. einen Rahmen aufzeigen, der zu einer weit gehend ortstypischen Bauweise führen soll. Gleichzeitig sollen aber auch einheitlichere Kriterien für die Beurteilung von Bauvorhaben geschaffen werden.

Die bauliche Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte hat in einzelnen Fällen ortstypische Bauformen hervorgebracht, die geeignet erscheinen, innerhalb der bestehenden Ortsarchitektur wie ein Fremdkörper zu wirken. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es daher, dazu beizutragen, dass die Schönheit und Harmonie der historischen Altstadt von Löffingen gewahrt bleibt. Dieses Ziel befindet sich in Einklang mit dem Erfordernis, der Bedeutung der Stadt als Fremdenverkehrsort gerecht zu werden. Daher soll der Stadtkern auch in seiner Funktion als Einkaufsbereich mit einem guten Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben gestärkt werden.

Auf Grund des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Stadtkerns wird es in Kauf genommen, dass durch die örtlichen Bauvorschriften möglicherweise private Bauwünsche, die sich nicht im Einklang mit einer ortsbildbezogenen Architektur befinden, nicht verwirklicht werden können.

Im folgenden werden die Vorschriften, soweit erforderlich, besonders erläutert oder begründet. Dabei ist zu beachten, dass es nicht nur darum gehen soll, den besonders gut erhaltene Stadtkern vor gestalterischen Fehlplanungen zu schützen, sondern diesen auch als architektonische Einheit zu begreifen. Daher wurde im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan unter Ziff. 13.5 darauf hingewiesen, dass bereits ein Teil des alten Ortskerns im Flächennutzungsplan als "erhaltenswerter Ortsteil von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung" dargestellt wurde.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan „Innenstadt“ umfasst unter anderem auch vollständig den Satzungsgebiet der örtlichen Bauvorschriften für den Stadtkern („Gestaltungssatzung“ mit Satzungsbeschluss vom 22.11.2007). Dieser Satzungsgebiet ist im zeichnerischen Teil besonders markiert (grüne Linie, Nutzungsschablonen Nr. 1, 3 und 4). Die Gestaltungssatzung gilt für den alten Ortskern von Löffingen, der größtenteils innerhalb der alten Stadtmauer liegt. Im Geltungsbereich liegen zahlreiche bauliche Kulturdenkmale.

Die Gestaltungssatzung gilt - bis auf eine geringfügige Änderung zur Dachneigung im Bereich der Nutzungsschablone 4 - inhaltlich unverändert fort.

Für die außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung nordwestlich und südöstlich angrenzenden Grundstücke (Nutzungsschablonen Nr. 2 und 5) werden örtliche Bauvorschriften neu erlassen, jedoch in deutlich geringerem Umfang und weniger detailliert. Dies wird damit begründet, dass die vorhandene Bausubstanz hier nicht die Einheitlichkeit aufweist wie im historischen Stadtkern und sich hier auch keine denkmalgeschützten Gebäude befinden.

Hieraus wird deutlich, dass es aufgrund der sehr unterschiedlichen architektonischen Ausprägungen der verschiedenen Bereiche erforderlich ist, ebenfalls unterschiedliche örtliche Bauvorschriften für die jeweiligen Bereiche zu erlassen.

Zur Begründung der örtlichen Bauvorschriften kann im Wesentlichen auch auf die Gestaltungssatzung verwiesen werden.

## **2 Begründung der Vorschriften**

### **2.3 Dachformen**

Ausgenommen von den Vorschriften zu Dachformen ist der Bereich der **Nutzungsschablone 5** (Bereich um den alten Bauhof). Dieser Bereich soll nach der Verlagerung des Bauhofes einer neuen Bebauung und Nutzung zugeführt werden, wobei ein Gestaltungskonzept bisher fehlt. Gestalterische Einschränkungen hinsichtlich der Dachformen sollen hier vermieden werden, da die Errichtung von verschiedensten Gebäuden für z.B. öffentliche oder gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden soll. Ebenso ist die Dachlandschaft im Umfeld uneinheitlich (s. Schulgebäude).

Der Bereich der **Nutzungsschablone 2** ist deutlich einheitlicher strukturiert. Typisch für die Gebäude im Bereich der Nutzungsschablone 2 sind meist steile Satteldächer mit geringem Dachüberstand an den Traufseiten. Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Dachformen zugelassen werden, solange sie sich hinsichtlich ihrer Größe, Lage und Erscheinungsform in das Gesamtbild einfügen und die vorherrschende Dachform nicht beeinträchtigen.

Die Firstlinie darf als besonderes Gestaltungsmerkmal nicht unterbrochen werden. Die Trauflinie darf bis zu 1/4 der Gebäudelänge unterbrochen werden, um geringe moderne Abweichungen von der vorherrschenden Bauform zu ermöglichen. Ein weiteres Aufreißen der Traufe würde jedoch den Gebäudetyp zu stark beeinträchtigen.

### **2.4 Dachaufbauten, Dachgestaltung**

Ausgenommen von den Vorschriften zu Dachaufbauten und zur Dachgestaltung ist der Bereich der Nutzungsschablone 5 (Bereich um den alten Bauhof) mit gleicher Begründung wie in Ziff. 2.3.

#### **2.4.1 Gaubenlänge**

Da der Dachraum häufig zu Wohnzwecken umgebaut wird, ist es erforderlich, hier für eine ausreichende Belichtung zu sorgen. Bei Gauben sind einige Vorgaben zu beachten, da diese ganz wesentlich das äußere Erscheinungsbild der Dachlandschaft prägen. Ziel der Festsetzungen ist es allgemein, die traditionell "ruhige" Dachlandschaft - also große Dächer ohne verschiedenartige Aufbauten, Gauben, Einschnitte usw. - so weit wie möglich zu erhalten.

Daher werden die Längen von Dachgauben entsprechend beschränkt. Hierbei ist berücksichtigt, dass bei großen Dachräumen mehr als ein Dachgeschoss möglich ist. Die Gaubenlänge bezieht sich daher jeweils auf eine Geschosebene.

#### **2.4.3 Gaubenformen**

Andere als die vorgesehenen Gaubenformen und Gaubendachneigungen sind im Stadtkernbereich untypisch und daher ausgeschlossen (z.B. Flachdachgauben, Tonnengauben oder Gauben mit schrägen oder gerundeten Wangen).

#### **2.4.5 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (Negativgauben) stellen kein ortstypisches Gestaltungsmerkmal dar und sind daher nicht zulässig.

#### **2.4.6 Dacheindeckung**

Die Dachlandschaft wird nicht nur durch ihre Formen, sondern auch durch die Farbgebung entscheidend beeinflusst. Während noch bis vor wenigen Jahren nur dunkle

Farbtöne vorherrschten, ist am Beispiel von Neubauten erkennbar, wie abweichende Farbtöne bei Bedachungen das Ortsbild stören können. Insbesondere sollen leuchtend rote, blaue oder graue Dacheindeckungen, die wie Fremdkörper wirken können, ausgeschlossen werden.

## **2.5 Fassaden**

### **2.5.1 Gliederung**

Bei der Analyse der ortsüblichen Fassaden lässt sich allgemein feststellen, dass die Fassadengliederung auf vertikale und horizontale Achsen bezogen ist. Fassaden sollen daher ein klar ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen, das bestimmt ist durch eine Horizontalgliederung und eine Vertikalgliederung, auf die alle Gestaltungselemente (wie Öffnungen und Fenstereinteilungen) zu beziehen sind.

### **2.5.2 Material und Farbe**

Die Material- und Farbfestsetzungen sollen modische Gestaltungsmerkmale ausschließen, die die schützenswerten Gebäude beeinträchtigen könnten.

## **2.7 Werbeanlagen**

### **2.7.1 Allgemeine Anforderungen**

Da der Stadtkern und angrenzende Bereiche auch durch gewerbliche Nutzung geprägt sind bzw. gewerbliche Nutzungen zulässig sind, sollen sich Werbeanlagen in ihrer Erscheinung hinsichtlich der aufgeführten Kriterien in das Ortsbild einfügen. Bestimmte Arten von Werbeanlagen oder bestimmte störende Merkmale werden ausgeschlossen (s. auch Ziff. 3 der Hinweise).

### **2.7.2 Anbringungsort**

Die Höhenentwicklung von Werbeanlagen wird begrenzt, damit bei mehrgeschossigen Gebäuden die Fassade im oberen Bereich in gestalterischer Hinsicht entlastet wird.

### **2.7.3 Größe**

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Höhe beschränkt, um den örtlichen Verhältnissen gerecht zu werden. Eine Fernwirkung von Werbeanlagen ist aufgrund der gegebenen Verhältnisse weder erforderlich noch anzustreben.

Die Beschränkung der Länge von Werbeanlagen auf 70% der Straßenfassade, sowie die absolute Größenbeschränkung auf 10 qm soll nicht überschritten werden.

Selbstleuchtende Werbeflächen werden aufgrund ihrer Auffälligkeit mit einer Höhenbegrenzung belegt. An die Fassade aufgemalte oder indirekt beleuchtete Schriften dürfen dagegen eine größere Höhe aufweisen, da die optische Beeinträchtigung der Umgebung weitaus geringer ist.

### **2.7.4 Lichtwerbung**

Sich bewegende Lichtwerbung wird auf Grund ihrer störenden Wirkung auf das Ortsbild und die vorhandenen Wohnnutzungen im Ortskern ausgeschlossen.

## **2.8 Ausnahmen**

Ausnahmen können unter den genannten Voraussetzungen erteilt werden, wobei die öffentlichen und privaten Interessen angemessen zu berücksichtigen sind. Die Bewertung der unmittelbaren Umgebung und die Lage des Vorhabens ist mit zu berücksichtigen, da dies zu einer engeren bzw. weiteren Auslegung der Vorschrift führen kann.

# **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2013

Seite - 4/4 -

---

## **2.9 Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, sollen als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden können.

## **2.10 Hinweise und Empfehlungen**

### **2.10.1 Bestandsschutz**

Auf den Bestandsschutz wird lediglich hingewiesen. Die Satzung enthält somit kein Veränderungs- oder Anpassungsgebot für bestehende und von den Festsetzungen dieser Satzung abweichende Gebäude oder bauliche Eigenschaften.

### **2.10.2 Denkmalschutz**

Auflagen der Baurechtsbehörde bei denkmalgeschützten Gebäuden oder weitergehende denkmalpflegerischen Belange sollen durch diese Satzung nicht berührt werden.

### **2.10.3 Außenhaut der Baukörper**

Die Vorschrift dient dem Schutz der Gewässer und des Bodens vor Schwermetallbelastungen.

## **3 Hinweis der Deutschen Bahn AG, Karlsruhe**

Die DB Netz AG, Karlsruhe, weist auf folgendes hin:

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

Löffingen, den 11.09.2013

.....  
(Norbert Brugger, Bürgermeister)

Ausfertigungsvermerk s. Satzung