

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Stadt Löffingen, Reichberg III

I. Art der baulichen Nutzungen

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in ein reines Wohngebiet - WR gem. § 3 BauNVO - und in ein allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO - .
Die Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Planeinschrieb.

§ 2

Ausnahmen und einschränkende Festsetzungen im Beb. Plan

Im reinen Wohngebiet - WR - sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das reine Wohngebiet - WR - wird im Bereich der eingeschossigen Bebauung außerdem festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Im allgemeinen Wohngebiet - WA - werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
zugelassen.

Die übrigen Ausnahmen nach § 4 (3) 3. bis 6. BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Garagen und Stellplätze

1. Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 2. Sind keine Festsetzungen getroffen, können Garagen wie folgt angeordnet werden:
 - a) Einbeziehung in das Hauptgebäude
 - b) als Anbau an das Hauptgebäude im Rahmen der Bestimmungen nach § 7 der LBO.

§ 4

Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO sind zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. (2) BauNVO als Ausnahme werden zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Gebiete wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschoßflächenzahl GFZ und der Zahl der Vollgeschosse.
2. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
3. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
4. Ausnahmen nach § 17 Abs. (5) BauNVO sind nicht zugelassen.

III. Bauweise und überbaure Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird durch Eintragung im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO festgesetzt:
Für den äußeren Bereich
 offene Bauweise - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
für den inneren Bereich
 offene Bauweise - nur Einzelhäuser und Hausgruppen
 zulässig.
2. Für die Hauptfirstrichtung der Gebäude bzw. die Richtung der Gebäudeaußenseiten sind im Bebauungsplan Festsetzungen durch Planeinschrieb erfolgt.

§ 7

Grenzabstände

Der Grenzabstand im Sinne des § 7 LBO muß entgegen dem Abs. 2 dieser Vorschrift mindestens 4.0 m betragen, soweit nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf oder gebaut werden muß. Sonstige von der LBO abweichende Festsetzungen für die Grenzabstände erfolgen nicht.
Für die Fensterabstände und Gebäudeabstände gilt die LBO gleichwohl.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Bautiefen bestimmt.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

IV. Gestaltungsvorschriften

§ 9

Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhe der Gebäude darf von der natürlichen im Mittel gemessenen Geländeoberfläche (und zwar für die jeweilige Hausseite) bis zur Traufe (Traufhöhe = Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und Unterkante Sparren) betragen:
 - bei 1-geschossigen Gebäuden max. 4,00 m -
 - bei 2-geschossigen Gebäuden max. 7,00 m -
2. Die höchste Sockelhöhe (OKEF = Oberkante Erdgeschoßfußboden) der Gebäude darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Sie wird ebenfalls gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche.
3. An- und Verbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
4. Die Dachneigung bei den Gebäuden darf 22 - 35° betragen. Als Dachdeckung soll dunkles - nicht glänzendes Material - verwendet werden. Naturfarbene Asbestzementplatten sind nicht zulässig. Bei Hausgruppen soll die Dachneigung stets die gleiche sein.
5. Die Dachgeschosse dürfen nicht als anrechenbare Vollgeschoss gelten.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude müssen sich den Hauptgebäuden unterordnen und sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zu diesen stehen.
2. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Bei Satteldächern soll die Dachneigung und das Bedachungsmaterial dem Hauptgebäude entsprechen. Die Dächer bei Nebengebäuden können auch als Flachdach ausgebildet werden oder auch zusammen mit den Hauptbaukörpern unter einer einheitlichen Dachfläche zusammengezogen werden.
3. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind sie mit Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten (siehe auch § 7 LBO). Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

§ 11

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigung

1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,
Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,8 m nicht überschreiten.
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung.
Im Bereich der Sichtdreiecke und Straßeneinmündungen darf die Höhe der Einfriedigungen max. 60 cm betragen.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen verlangt werden.
Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
2. Vorplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen oder Garagen müssen geplant und befestigt werden.
3. Es wird darauf hingewiesen, daß im Bebauungsplan verschiedene bestehende Feldgehölze als zu erhalten gekennzeichnet sind. Der Nachweis der Einhaltung dieser Festsetzung sowie der Nachweis erforderlicher Maßnahmen besonders während der Bauzeit kann von den Baurechtsbehörden verlangt werden.

§ 13

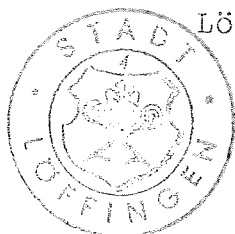
Antennenanlagen

Für das Baugebiet soll je Haus nicht mehr als 1 Fernsehantenne über Dach montiert werden. Gegebenenfalls könnte auch für das gesamte Baugebiet eine Gemeinschaftsantenne erstellt werden.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG, bzw. § 94 LBO.



Löffingen, den 14. MAI 1974

Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahme laut Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 06.12.1974 - 410-612.21 - und Beschluß des Stadtrates Löffingen in der öffentlichen Sitzung vom 09.01.1975.

Gemäß § 2c, § 3 Ziff. 4 und 5 sowie § 4 der Verordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden gegen Brände vom 25.6.1938, müssen an den Kaminen, die bei Gebäuden, die weniger als 100 m vom Wald entfernt sind, Vorrichtungen zur Verhinderung des Funkenfluges angebracht werden.

.....

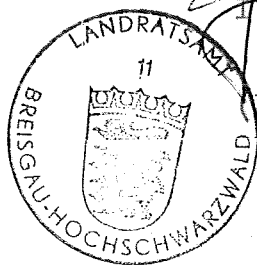
Der Bebauungsplan der Gemeinde
Löffingen, Gewinn

"Reichberg III"

wird hiermit gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(Ges. Bl. I S. 341) mit Auflage
genehmigt.

Freiburg i.Br., den 6.12.1974

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Buchheit
(Buchheit)

BEGRÜNDUNG

1 Zweck der Änderung

Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes "Reichberg III" ist die Entwicklung des Baugebietes von einem "Reinen Wohngebiet" zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.

Das Gebiet ist fast vollständig bebaut und eine Anpassung des Bebauungsplanes an den tatsächlichen Gebietscharakter soll die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich absichern und die Nutzungsmöglichkeiten durch Ausweisung des "WA" für das Baugebiet erweitern. Hierbei sollen bei Aus- oder Umbauten, sowie bei Neubauten die erweiterten Nutzungen des "Allgemeinen Wohngebietes", wie im Baugebiet "Reichberg IV" zulässig sein.

2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan sollen die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches, der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und der Baunutzungsverordnung zugrunde gelegt werden, um die bessere Ausnutzung der Grundstücke und die Behandlung der Bauvorhaben aufgrund aktueller Gesetze und Verordnungen zu ermöglichen.

2 Art der baulichen Nutzung

Die bisher als "Reines Wohngebiet" (§ 3 BauNVO) ausgewiesenen Flächen werden in "Allgemeines Wohngebiet" umgewidmet. Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3, Satz 1 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Löfflingen, den 23.09.1993



Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 11. NOV. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Hansenfrantz

BEBAUUNGSPLAN "REICHBERG III", 1. ÄNDERUNG
STADT LÖFFINGEN
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

INHALT

Satzung vom	23.09.1993
Satzung, alt, vom	01.10.1974
Begründung vom	23.09.1993
Begründung, alt, vom	14.05.1974
Bebauungsvorschriften vom	14.05.1974
geändert durch Satzung vom	23.09.1993
Flächennutzungsplan-Ausschnitt, M. 1:5000, vom	23.09.1993
Zeichnerischer Teil, M. 1:1000, mit Deckblattänderungen vom	23.09.1993

SATZUNG

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 23.09.1993 die Änderung des am 29.01.1975 inkraft getretenen Bebauungsplanes "Reichberg III" gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** in Fassung 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. April 1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466)
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S.426),
- 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),
- die **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne** sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanzV) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan "Reichberg III" mit zeichnerischem Teil vom 08.03.1974 und die Bauungsvorschriften vom 14.05.1974.

§ 2

Inhalt der Änderung

- 1) Im **zeichnerischen Teil** werden die bisherigen Flächenausweisungen "Reines Wohngebiet" durch 4 Deckblätter (Nutzungsschablonen) geändert in "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO).
- 2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an die neue BauNVO und die neue LBO in den o. a. Fassungen angepaßt. Die **Bebauungsvorschriften** werden hierzu wie folgt geändert:
 - a) **§ 1 Satz 1** erhält folgende Fassung:
"Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das 'Allgemeine Wohngebiet' nach § 4 BauNVO festgesetzt."
 - b) **§ 2** erhält folgende Fassung:
"Zulässige Nutzungen und Ausnahmen
Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

SATZUNG

Ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

c) **§ 5 Abs. 3** wird wie folgt neu gefaßt:

"Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und mindestens 2,3 m hoch sind; bei obersten Geschossen muß diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses vorhanden sein. Die Geschosse werden von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei obersten Geschossen bis Oberkante Dachhaut, gemessen. Keine Vollgeschosse sind Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen (§ 2 Abs. 5 LBO)".

§ 5 Abs. 4 der Bebauungsvorschriften erhält folgende Fassung:

"Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind hierbei nicht mitzurechnen."

§ 5 wird durch **Abs. 5** wie folgt ergänzt:

"Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8."

d) **§ 7** der Bebauungsvorschriften erhält folgende Fassung:

"Grenzabstände

Der Grenzabstand wird entsprechend § 6 der o.a. Neufassung der LBO bemessen, jedoch muß der Grenzabstand im Sinne des § 6 Abs. 4 und 5 LBO entgegen dieser Vorschrift mindestens 4,0 m betragen, soweit nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf oder gebaut werden muß. Sonstige von der LBO abweichende Festsetzungen für die Grenzabstände erfolgen nicht."

e) **§ 10 Abs. 3** wird wie folgt neu gefaßt:

"Garagen dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn sie eine Gesamthöhe von nicht mehr als 4 m und an den Nachbargrenzen eine mittlere Höhe von nicht mehr als 3 m über der festgelegten Fußbodenhöhe haben sowie die Wandflächen an den einzelnen Nachbargrenzen nicht größer als 25 qm sind; die Grenzgaragen entlang den einzelnen Nachbargrenzen dürfen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Garagen aus Profiblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig."

SATZUNG

§ 3

Bestandteile der Satzung

- 1) Der Bebauungsplan besteht aus:
- | | |
|-------------------------------|------------|
| dem zeichnerischen Teil vom | 08.03.1974 |
| mit Deckblattänderungen vom | 23.09.1993 |
| den Bebauungsvorschriften vom | 14.05.1974 |
| mit Änderungen vom | 23.09.1993 |
- 2) Ohne Rechtscharakter beigefügt sind:
- | | |
|--|---------------------------|
| ein Flächennutzungsplan-Ausschnitt vom | 23.09.1993 |
| Begründungen vom | 14.05.1974 und 23.09.1993 |

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Löffingen, den 23.09.1993



Mellert

.....
(Dr. Mellert, Bürgermeister)

SATZUNG

Angezeigt:

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

11. NOV. 1993

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Hasenfratz

Ausgefertigt:

Löffingen, den *11.11.93*



[Handwritten signature]

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Rechtskräftig: durch Bekanntmachung vom

11.11.94

Löffingen, den *4.1.94*



[Handwritten signature]

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Satzung

der Stadt Löffingen über den Bebauungsplan REICHBERG III

Der Gemeinderat hat am 26. Sept. 1974 den Bebauungsplan Reichberg III unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

✓ §§ 1 und 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 342) (BBauG),

✓ §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) berichtigt am 20. Dez. 1968 (BGBl. 1969 I, S. 11),

✓ §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),

§ 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208), geändert durch Verordnung vom 16. März 1965 (Ges. Bl. S. 62) und vom 30. Januar 1973 (Ges. Bl. S. 19)

§ 3 Abs. 1, §§ 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württ. (LBO) vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 19. Juli 1973 (Ges. Bl. S. 227)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württ. (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 8.3.74...
2. Bebauungsvorschriften vom 14.05.1974.

Beigefügt sind:

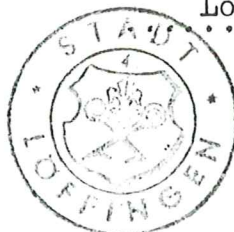
3. Begründung vom 14.05.1974. (mit Anlagen)
4. Übersichtsplan i. Maßstab 1:5.000

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Löffingen, den 01. Okt. 1974



Bürgermeisteramt

.....