

BEBAUUNGSPLAN "REICHBERG IV"
SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 22.06.1995 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Reichberg IV, 3. Änderung" im Ortsteil Löffingen 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 **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist das Deckblatt zur 3. Änderung maßgebend. Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet westlich der Blasiusstraße, bzw. westlich der Grundstücke Flurst.-Nr. 3045, 3046, 3047 und 3051, sowie nördlich der südwestlichen und östlich der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Reichberg IV", sowie südlich der Wachtbuckstraße zwischen der westlichen Einmündung der Blasiusstraße und der L 170.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus:

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| 1. dem "Zeichnerischen Teil" | vom 13.05.1982 |
| mit 1. Deckblattänderung | vom 22.10.1987 |
| mit 2. Deckblattänderung | vom 01.04.1993 |
| mit 3. Deckblattänderung | vom 22.06.1995 |
| 2. den Bauvorschriften | vom 13.05.1985 |
| mit Änderungen (1. Deckblattänderung) | vom 22.10.1987 |
| und Änderungen (3. Deckblattänderung) | vom 22.06.1995 |

Ohne Rechtscharakter beigelegt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Flächennutzungsplan-Ausschnitt (M. 1:5000) | vom 13.05.1982 |
| 2. Flächennutzungsplan-Ausschnitt (M. 1:5000) | vom 22.06.1995 |
| 3. Begründung | vom 10.05.1982 |
| 4. Begründung zur 1. Deckblattänderung | vom 22.10.1987 |
| 5. Begründung zur 2. Deckblattänderung | vom 01.04.1993 |
| 6. Begründung zur 3. Deckblattänderung | vom 22.06.1995 |
| 7. Gestaltungsplan | vom 13.05.1982 |
| mit Deckblattänderung (1. Änderung) | vom 22.10.1987 |
| und Deckblattänderung (2. Änderung) | vom 01.04.1993 |
| und Deckblattänderung (3. Änderung) | vom 22.06.1995 |

BEBAUUNGSPLAN "REICHBERG IV"
SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

§ 3

Inhalt der Änderungen

Die Bebauungsvorschriften vom 13.05.1982 mit Änderungen vom 22.10.1987 werden wie folgt geändert:

Nr. I 1.2, Satz 2 der Bebauungsvorschriften wird durch folgenden Absatz ersetzt:

"Im Bereich der 3. Deckblattänderung richtet sich die Zahl der allgemein zulässigen Wohneinheiten - soweit festgesetzt - nach der Eintragung im Zeichnerischen Teil. In den übrigen Teilen kann im Bereich mit zulässiger eingeschossiger Bebauung eine 3. Wohnung zugelassen werden, wenn ein begründeter Eigenbedarf besteht und wenn sonstige Vorschriften eingehalten werden."

Nr. I 2 der Bebauungsvorschriften wird durch folgende Neufassung ersetzt:

"Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise sind im "Zeichnerischen Teil" enthalten.

Im Bereich der 3. Deckblattänderung wird die "Abweichende Bauweise" ("b") nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen gemäß Eintragung im 'Zeichnerischen Teil'. Abweichend von § 6 und 7 LBO sind gegenüber Grundstücksgrenzen Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nur Garagen einschließlich Nebenräume enthalten, nicht erforderlich, wenn sie

- eine **Gesamthöhe** von nicht mehr als **5 m** haben,
- an den Nachbargrenzen eine **mittlere Höhe** von nicht mehr als **3 m** über der festgelegten Fußbodenhöhe haben,
- sowie die **Wandfläche** an der Nachbargrenze nicht größer als **25 qm** ist.

Die Grenzbebauung

- ist nur an **einer Grundstücksgrenze** zulässig,
- darf eine **Grundfläche von 45 qm** nicht überschreiten,
- darf nur an der nord-westlichen bis nord-östlichen, bzw. östlichen bis süd-östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden; bei Doppelhäusern kann auch die westliche Grundstücksgrenze zugelassen werden;
- die Grenzbebauung darf an der Grundstücksgrenze eine Länge von **6,50 m** nicht überschreiten
- und muß gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mindestens in einem Abstand von **0,5 m** errichtet werden.
- Vor Garageneinfahrten ist gegenüber Mischverkehrsflächen (öffentliche Verkehrsflächen ohne Gehweg) ein Mindestabstand von **3,0 m** erforderlich."

Nr. I 3.1 der Bebauungsvorschriften wird durch folgende Neufassung ersetzt:

"Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich der 3. Deckblattänderung können die Baugrenzen von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nur Garagen einschließlich Nebenräume enthalten, überschritten werden, wenn die Grundfläche nicht mehr als 45 qm beträgt."

Nr. I 3.2 "Schutzfläche" wird gestrichen.

Nr. II 2.4 der Bebauungsvorschriften wird durch folgenden Zusatz ergänzt:

"Im Bereich der 3. Deckblattänderungen sind Dachgauben zulässig, wenn ihre Gesamtlänge nicht größer als die Hälfte der dazugehörigen Gebäudelänge beträgt und der Gaubenansatz mindestens 0,5 m unterhalb der First-Oberkante (senkrecht gemessen) beginnt."

SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

Nr. II 3, 2. Halbsatz der Bebauungsvorschriften wird wie folgt geändert:

"Garagen dürfen nur erstellt werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude unmittelbar in Verbindung stehen, indem sie ins Hauptgebäude oder in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden. Dabei ist ein Mindestgrenzabstand von 3,00 m einzuhalten. Diese Festsetzungen gelten nicht im Bereich der 3. Deckblattänderung, wenn die Garagen eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen.

(Siehe auch Nr. I 2 Bebauungsvorschriften).

Garagenzufahrten sind im Einmündungsradius von Straßen in Knotenpunktbereichen nicht zulässig."

§ 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 3. Bebauungsplan-Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Löffingen, den 22.06.1995



Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Breisg.-Hochschw. mit Erlaß vom 27.12.95 genehmigt und nach Veröffentlichung im Mitteilungsblatt -1.2.96-, entsprechend der Bekanntmachungssatzung nach § 10, rechtskräftig.
Löffingen, den 6.2.96

An Es wird bestätigt, daß der textl. und zeichn. Inhalt des Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluß vom 22.6.95 des Gemeinderates der STADT LÖFFINGEN übereinstimmt.

Anzeige bestätigt

27. Dez. 1995

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Dr. D. Mellert-Bürgermeister

Löffingen, den 17.1.96



Mellert
Dr. D. Mellert Bürgermeister



Breisacher

Ausgefertigt:

Löffingen, den 17/1 1995



Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 7.2.96

Löffingen, den 6/2 1995



Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

1 Ziele der Bebauungsplan-Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Reichberg IV" wird im noch unbebauten nord-westlichen Teil geändert, um eine größere Verdichtung durch kleinere Grundstücke zu erzielen.

Angesichts der zunehmend schwieriger werdenden Baulandausweisung, der gestiegenen Baulandpreise und Erschließungskosten, sowie aufgrund der immer größer werdenden Bedeutung des Landschaftsschutzes durch schonenden Umgang mit Grund und Boden, erscheint eine höhere Verdichtung unumgänglich. Diese soll jedoch den ländlichen Verhältnissen angepaßt werden.

2 Verfahren

Die Bebauungsvorschriften werden bis auf wenige Änderungen beibehalten, die jedoch nur für den Bereich der 3. Deckblattänderung gültig sein sollen. Diese Änderungen beziehen sich auf die Anwendung der z.Z. gültigen Gesetzgebung (BauGB, BauNVO, LBO) die Bauweise, Dachaufbauten und die Vorschriften für Garagen. Die textlichen Änderungen werden durch § 3 der Satzung formuliert.

Die Änderungen im "Zeichnerischen Teil" beziehen sich auf die Erweiterung des Erschließungsnetzes durch einen Verbindungsweg im Nord-Westen, Änderungen der Grundstückseinteilungen und überbaubaren Flächen durch verdichteterer Bebauung, sowie Änderungen der Nutzungsschablonen.

Die Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden bis auf wenige Ergänzungen beibehalten.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde zugunsten des Offenlageverfahrens nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet.

3 Festsetzungen des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan entspricht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche).

4 Verkehrserschließung

Die Verkehrs-Erschließungsplanung wird beibehalten und nur durch einen zusätzlichen Weg (Mischverkehrsfläche bzw. befahrbaren Wohnweg) im Nord-Westen des Gebietes ergänzt, um den Bereich von innen kleinflächiger ausnutzen zu können.

Der befahrbare Wohnweg im südlichen Teil wird geringfügig verschoben und im südlichen Teil auf 4,0 m verbreitert.

**BEBAUUNGSPLAN "REICHBERG IV"
BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG**

5 Bebauung

Während der alte Bebauungsplan im Bereich der Deckblattänderung 14 Baugrundstücke (ohne Mietwohnungsbau) vorsah, werden durch die geänderte Neuplanung 25 Grundstücke als Einzel- oder Doppelhausgrundstücke vorgesehen. Die größere Verdichtung wird weiterhin durch höhere Geschößzahlen und durch steilere Dachneigungen, die den Ausbau des Dachraumes als Vollgeschoß zulassen, erreicht.

Zugunsten schmalerer Grundstücke wird die Bebauung näher an die L 170 gerückt. Sollte die Straßenverkehrsfläche der L 170 im Bedarfsfall für einen Ausbau verbreitert werden müssen, könnte dies in westlicher Richtung, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschehen. Aufgrund der baulichen Verdichtung entfällt die bisherige Ausweisung einer Schutzfläche, die aus straßenbautechnischen Gründen einen 20 m breiten, von der Bebauung freizuhaltenden Streifen entlang der L 170 vorsah. Im Falle eines Ausbaus könnten westlich des Geh- und Radweges aktive Lärmschutzmaßnahmen errichtet werden, die gegenwärtig wegen des geringen KFZ-Verkehrsaufkommens nicht notwendig sind.

Insgesamt werden durch die bessere Ausnutzung 27 Wohneinheiten oder 11 Bauplätze zusätzlich ermöglicht.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO wird beibehalten.

Die Bebauung gliedert sich in drei Bereiche:

Im Norden an der Wachtbuckstraße und an der L 170 sind 4 dreigeschossige Reihenhausbebauungen (II+I Dachgeschoß) zulässig. Diese sind hauptsächlich für Mehrfamilienhäuser und Mietwohnungsbau vorgesehen, für die auch ein Kleinkinderspielplatz geplant ist. Nach Süden anschließend sind 3 Doppelhäuser in ebenfalls 3-geschossiger Bauweise (II+I Dachgeschoß) vorgesehen. Im südlichen Bereich werden Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung in zweigeschossiger Bebauung (I + I Dachgeschoß) ausgewiesen. Je Gebäude sind bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Diese Regelung soll die für das Baugebiet typische Dimensionierung der Baukörper sicherstellen und die Anzahl der Stellplätze indirekt begrenzen.

Die Dachneigungen werden gegenüber dem alten Bebauungsplan steiler festgesetzt, um den Dachausbau zu ermöglichen. Dachgauben sollen für die Belichtung des Dachgeschosses allgemein zulässig sein, wobei ihre Länge und Lage geringfügig beschränkt werden. (Nr. II 2.4 Bebauungsvorschriften)

**BEBAUUNGSPLAN "REICHBERG IV"
BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG**

7 Abwasserbeseitigung, Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser, sowie für die Abwasserbeseitigung sind die vorhandenen Erschließungsplanung bzw. Netze ausreichend dimensioniert und werden geringfügig angepaßt.

Im Norden an der Wachtbuckstraße wird für die vorhandene Trafo-Station ein separates Grundstück ausgewiesen.

Leitungsrechte parallel zur L 170 zugunsten der Stadt Löffingen bzw. ihrer Beauftragten sollen im Bedarfsfall für die Führung und Unterhaltung von Leitungen und Kabeln zur Energie- und Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und Telekommunikation sicherstellen. Parallel zur L 170 im öffentlichen Grünstreifen verläuft ein 20-KV-Kabel des Kraftwerk Laufenburg, Anlage Nr. 238402, das im zeichnerischen Teil als Bestand eingetragen ist. Baumpflanzungen sind auf diesem Streifen zum Schutz des Kabels nicht vorgesehen.

8 Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt

8.1 Allgemeines

Eingriffe sind laut Naturschutzgesetz Baden-Württemberg Vorhaben, die u.a. den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu unterlassen, auszugleichen oder, wenn ein Ausgleich nicht möglich ist, Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

8.2 Bestand

Das Gelände des durch Deckblatt zu ändernden Teils des Bebauungsplanes "Reichberg IV" wird gegenwärtig noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Es fehlen Strauch- und Baumbestand. Schützenswerte Biotope sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt auf der Hochfläche des Oberen Muschelkalks. Der Baugrund weist eine vermutlich starke Verkarstung auf.

8.3 Darstellung der Eingriffe

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unterscheiden sich die Eingriffe lediglich dadurch, daß die Bebauung entsprechend der besseren Ausnutzung der Bauflächen verdichteter errichtet werden kann. Die flächenmäßige Inanspruchnahme von Grund- und Boden bleibt wie bisher gleich. Die optische Beeinträchtigung der Landschaft durch das Baugebiet vor und nach der Deckblattänderung kann im wesentlichen als die gleiche angesehen werden, da sich die höhere Verdichtung für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes, das von drei Seiten von bestehender oder geplanter Bebauung umgeben ist, fast nicht bemerkbar macht. Im übrigen bleiben die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes und somit auch die Eingriffe in Natur und Landschaft die gleichen.

8.4 Bewertung der Eingriffe, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei der Bewertung der Eingriffe muß der Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung Rechnung getragen werden, mit Grund- und Boden durch eine höhere bauliche Verdichtung im Änderungsbereich sparsamer umzugehen. Durch die Änderung können an anderer Stelle wertvolle Flächen von der Bebauung freigehalten werden. Die Größe dieser eingesparten Fläche kann mit **1,1 ha** angegeben werden, wenn folgende Daten zugrunde gelegt werden:

Zusätzliche Wohneinheiten: ca. 21, was bei einer Belegungsdichte von 2,5 Pers./Whg 67,5 Personen entspricht. Bei einer Wohndichte von 60 EW/ha bedeutet dies eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Würde der bisherige, rechtskräftige Bebauungsplan ohne Änderung vollzogen, würde sich dies in der ökologischen Gesamtbilanz aufgrund des nachfolgend höheren Flächenverbrauchs an anderer Stelle wesentlich nachteiliger auswirken als ohne Änderung.

Der nach wie vor benötigte Flächenverbrauch für Wohnbebauung im Änderungsbereich wird als unvermeidbar angesehen.

Da keine Biotope oder Bepflanzungen betroffen sind, sind diesbezüglich auch keine Ausgleichsmaßnahmen geplant. Der Eingriff in das Landschaftsbild soll durch Pflanzgebote gemildert werden, die das Baugebiet besser in die Landschaft einbinden sollen. Hierzu sind insbesondere nachträglich Baumpflanzgebote entlang der L 170 eingeplant worden, die bisher nicht im Bebauungsplan enthalten waren.

In der südlich an das Änderungsgebiet angrenzenden geplanten Erweiterung (Flurstück Lgb.-Nr. 1714 und Restfläche des gemeindeeigenen Flurstücks Lgb.-Nr. 1737), die im Erschließungsgesamtkonzept des Baugebietes "Reichberg IV" enthalten ist, ist vorgesehen, die südliche Randzone zur freien Landschaft stark einzugrünen. Auch hier soll, gegenüber der bisherigen Planung eine höhere bauliche Verdichtung realisiert werden. Von einer Eingrünung an der Südgrenze im Änderungsgebiet wird aus diesem Grund abgesehen (s. dazu auch Flächennutzungsplan-Ausschnitt, Entwurf der Neuaufstellung).

Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind mehrgeschossige Gebäude (III = II + I DG) nur im Norden vorgesehen, wo sich bereits eine mehrgeschossige verdichtete Bebauung befindet (Lgb.-Nr. 2995/1). In der südlich angrenzenden Hälfte des Änderungsgebietes sind nur 2-geschossige Gebäude (II = I + IDG) zulässig.

**BEBAUUNGSPLAN "REICHBERG IV"
BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG**

9 Kostenschätzung und Finanzierung

Die zusätzlichen durch die Änderung bedingten Erschließungskosten betragen voraussichtlich:

Kanalisation:	90.000 DM
Straßenbau:	130.000 DM
Wasserversorgung:	<u>40.000 DM</u>
Gesamtkosten	
(incl. 15% MWST) etwa:	260.000 DM

Die von der Stadt zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan vorgesehen.

Löffingen, den 22.06.1995



Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 27. Dez. 1995
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breisacher
Breisacher