
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "REICHBERG IV, ERWEITERUNG"

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "**Allgemeine Wohngebiet**" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahme zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-4 BauNVO:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO:

Tankstellen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig.

1.2 Wohneinheiten

Je Gebäude sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Als Vollgeschosse sind nur ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß zulässig.

1.3.2 Höhenbegrenzungen

1.3.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) darf, gemessen in Höhe der Gebäudemitte, höchstens 0,60 m über der Oberkante der Strasse liegen, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Bei unterschiedlich hoch gelegenen Gebäudeteilen gilt dies für den jeweiligen Gebäudeteil entsprechend.

1.3.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen, gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachsparren,

1.3.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf höchstens 9,50 m betragen.

1.3.2.4 Ausnahmen

Ausnahmen und Befreiungen von den Höhenbegrenzungen können zugelassen werden, wenn der Bezugspunkt der überbaubaren Fläche (Gelände in Gebäudemitte) höher als die entsprechende Oberkante der Strasse liegt oder wenn sonst ein deutliches Mißverhältnis zum natürlichen Gelände oder der Nachbarbebauung entsteht oder Probleme bei der natürlichen Entwässerung auftreten.

1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 2 festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand.

1.5 Überbaubare Flächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i.S.v. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann zugelassen werden.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Auf der im zeichnerischen Teil dargestellten als "von der Bebauung freizuhaltende Fläche" sind bauliche Anlagen aller Art nicht zulässig, insbesondere keine Stellplätze, Garagen oder Gartenhäuser.

1.7 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen nach Ziff. 1.6 zulässig.

1.8 Pflanzgebote

Auf den Privatgrundstücken sind gemäß Eintragung im "Zeichnerischen Teil", einheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen und zu erhalten, mindestens jedoch 1 Baum je angefangene 200 qm Grundstücksfläche. Die angegebenen Pflanzgebote sind planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Von den angegebenen Standorten kann abgewichen werden, wenn es die Bebauung erfordert.

1.9 Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz

Auf der im zeichnerischen Teil eingezeichneten "Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz" sind zur Lärminderung des Verkehrslärms der L 170 für Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen in der Form nachzuweisen, daß bei den Außenbauteilen der zur L 170 gewandten Fassaden die Luftschalldämmung den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (11.89/08.92, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise") genügt. Dies bedeutet, daß das resultierende Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches 40 dB betragen muß. Bei Büroräumen und ähnlicher Nutzung ist ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB erforderlich.

Die senkrecht zur L 170 gelegenen Fassaden sind entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu dimensionieren (resultierendes Schalldämm-Maß 35 bzw. 30 dB).

Diese Bebauungsvorschriften gelten, sofern nicht nachgewiesen wird, daß geringere Anforderungen an den Lärmschutz ausreichen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn durch bestehende Gebäude eine Lärminderung eintritt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszuführen. Fassadenteile aus Holz, Glas oder Beton sind zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall. Stark leuchtende Fassadenfarben sind nicht zulässig.

2.2 Dachformen

2.2.1 Dachformen, Dachüberstände

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden alle Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 32° und 42°. Die Traufüberstände, gemessen von der Außenwand bis zur Außenkante Sparrenkopf, müssen mindestens 0,80 m, die Dachüberstände im Giebelbereich mindestens 0,70 m betragen.

Nebengebäude und Garagen müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen.

2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben naturrot bis braun zu verwenden. Materialien, die zur solaren Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind allgemein zulässig.

2.2.3 Dachgauben

Durch Dachgauben soll die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Die Summe der Längen der Dachgauben (gemessen in der Gaubenmitte) darf 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

Der Gaubenansatz muß mindestens 0,3 m unterhalb der First-Oberkante liegen (senkrecht gemessen).

2.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen

2.3.1 Stellplatznachweis

Für jede Wohnung unter 100 qm Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz, für jede Wohnung über 100 qm Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

2.3.2 Anordnung von Garagen

Zu jedem Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, daß für jede Wohnung

mindestens 1 Garage entsprechend den planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erstellt werden kann.

Garagen können wie folgt erstellt werden:

- a) in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptgebäude, indem sie in das Hauptgebäude oder dessen Dachfläche einbezogen oder als Terrasse genutzt werden; bei Terrassennutzung sind Abstandsflächen gemäß LBO, mindestens jedoch in einer Tiefe von 2,50 m einzuhalten,
- b) freistehend oder als Grenzgaragen mit einer Dachneigung von mindestens 25°.

2.4 Einfriedigungen

Die Höhe von Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, darf - gemessen ab Straßenoberkante - höchstens betragen:

- bei Mauern: 0,50 m
- bei anderen Einfriedigungen: 1,20 m.

2.5 Gebäudestellung

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Firstrichtungen darf das Hauptgebäude höchstens 10° abweichen. Die Firstrichtung von untergeordneten Dachteilen oder Nebengebäuden ist freigestellt.

2.6 Regenwasserbehandlung, Freiflächenbefestigung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 30 Liter/ qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Aus den Zisternen ist das Brauchwasser für Gartenbewässerung und andere Verwendungen so zu entnehmen, daß bei Regenfällen möglichst viel Rückhaltekapazität vorhanden ist.

Das Oberflächenwasser von Garagenzufahrten und privaten Verkehrsflächen und anderen Freiflächen ist auf den Privatgrundstücken ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Versickerung in Grünflächen auf dem eigenen Grundstück).

Freiflächen dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

2.7 Erdmassenausgleich

Überschüssige Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden, sind nachweislich anderweitig zu verwenden (z. B. für Rekultivierungsmaßnahmen, Kiesgrube Reiseltingen). Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist.

3 HINWEISE

3.1 Hinweis zum Denkmalschutz

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu benachrichtigen.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine 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 bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzutellen."

3.2 Bestimmungen zur Abwasserbeseitigung

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

3.2.2 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die Entwässerungssatzung durch das Bauamt der Stadt Löffingen abgenommen werden.

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

3.2.3 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.

3.2.4 Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

3.3 Bodenschutz, allgemeine Bestimmungen

3.3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

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

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

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

3.3.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.3.8 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

3.3.9 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.3.10 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

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

Löffingen, den 18.02.1999



[Handwritten signature]
.....
(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Löffingen, den 30.04.99



[Handwritten signature]
.....
(Dr. Mellert, Bürgermeister)