

# STADT LÖFFINGEN

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

## BEBAUUNGSPLAN „TALSTRASSE“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2015

Verfasser im Auftrag der Stadt Löffingen:

**PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**  
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG  
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH  
TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

## **INHALT**

Satzungen zum Bebauungsplan „Talstraße“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Zeichnerischer Teil

# **SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN**

ZUM

## **BEBAUUNGSPLAN „TALSTRASSE“**

UND DEN

## **ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „TALSTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2015

**STADT LÖFFINGEN**  
**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „TALSTRASSE“ UND DEN ZUGEHÖRIGEN**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2015

Seite - 1/3 -

---

## **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 17.12.2015 in öffentlicher Sitzung

a) den Bebauungsplan „Talstraße“ und  
b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Talstraße“ nach § 74 LBO gem. § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) m.W.v. 20.09.2013,
- 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 Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Talstraße“ und  
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Talstraße“

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Talstraße" vom 17.12.2015.

## **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- |                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| a) der zeichnerische Teil, M. 1: 1.000, vom | 17.12.2015 |
| b) die Bebauungsvorschriften (Textteil) vom | 17.12.2015 |
| beigefügt ist eine Begründung vom           | 17.12.2015 |

**STADT LÖFFINGEN**  
**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TALSTRASSE" UND DEN ZUGEHÖRIGEN**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2015

Seite - 2/3 -

**§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften**

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Talstraße“ sind:

- |                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| a) gemeinsamer Zeichnerischer Teil vom     | 17.12.2015 |
| b) Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom | 17.12.2015 |
| Beigefügt ist eine Begründung vom          | 17.12.2015 |

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Talstraße“ zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 5 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Löffingen, den 17.12.2015

(Datum des Satzungsbeschlusses)

  
(Tobias Link, Bürgermeister)

**Ausgefertigt:**

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

Löffingen, den 11.01.2016

  
(Tobias Link, Bürgermeister)

**STADT LÖFFINGEN**  
**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TALSTRASSE" UND DEN ZUGEHÖRIGEN**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2015

Seite - 3/3 -

---

**Rechtswirksam** gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 13.01.2016

Löffingen, den 14.01.2016

The image shows a circular official seal of the City of Löffingen on the left, featuring a central emblem and the text 'STADT LÖFFINGEN'. To the right of the seal is a large, stylized handwritten signature in blue ink.

(Tobias Link, Bürgermeister)

**STADT LÖFFINGEN**

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„TALSTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2015

## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **(§ 9 BauGB)**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die folgenden Nutzungen aus § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

**Nicht zulässig sind** die folgenden Nutzungen aus § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften,  
sowie die folgenden Nutzungen aus § 6 Abs. 2 Nr. 7-8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### **1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **1.3.2 Vollgeschosse**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **1.3.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Gebäudehöhe ("H"), gemessen von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländehöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf eine Gesamthöhe von 12,0 m nicht überschreiten.



## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 0,5 m kann zugelassen werden.

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

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Als Carports werden überdachte Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

### **1.4.3 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

**Nebenanlagen** sind im Rahmen der BauNVO allgemein zulässig.

## **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.5.1 Ausschluss von Metalldächern**

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

### **1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung**

Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten bei Wohnbaugrundstücken sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

## **1.6 Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer hochstämmiger Obstbaum oder 1 mittel- oder großkroniger

**STADT LÖFFINGEN**  
**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TALSTRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2015

Seite - 3/7 -

---

Laubbaum gemäß untenstehender Pflanzliste „Bäume“ pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in gleicher Form zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

**Bäume:**

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Feld-Ahorn      | ( <i>Acer campestre</i> )      |
| Spitz-Ahorn     | ( <i>Acer platanoides</i> )    |
| Berg-Ahorn      | ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) |
| Zitter-Pappel   | ( <i>Populus tremula</i> )     |
| Vogel-Kirsche   | ( <i>Prunus avium</i> )        |
| Trauben-Kirsche | ( <i>Prunus padus</i> )        |
| Sal-Weide       | ( <i>Salix caprea</i> )        |
| Echte Mehlbeere | ( <i>Sorbus aria</i> )         |
| Vogelbeere      | ( <i>Sorbus aucuparia</i> )    |
| Sommer-Linde    | ( <i>Tilia platyphyllos</i> )  |

**Obstbaumsorten:**

Es sind lokale/regionale Sorten aus einer örtlichen Baumschule zu verwenden.

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| Apfel     | ( <i>Malus domestica</i> -Sorten), |
| Birne     | ( <i>Pyrus communis</i> -Sorten)   |
| Kirsche   | ( <i>Prunus avium</i> -Sorten)     |
| Zwetschge | ( <i>Prunus domestica</i> -Sorten) |

Die Gemeinde kann gemäß § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

## **2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise**

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. zu benachrichtigen.

Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

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

#### **2.2.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung**

Die häuslichen Abwässer und Regenwasser sind in die öffentliche Mischwasserkanalisation der Stadt Löffingen abzuleiten.

#### **2.2.2 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.

#### **2.2.3 Nachweis der Dichtheit, Kontroll- und Reinigungsschächte**

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.

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.

#### **2.2.4 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, Bodenabtrag**

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

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

### **2.3.3 Geländeaufschüttungen, Bauschutt**

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.

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

### **2.3.4 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 Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen zwischenzulagern.

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

### **2.3.5 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 20cm bei Grünanlagen und 30cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **2.3.6 Erdmassenausgleich**

Überschüssige Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden können, sind nachweislich anderweitig zu verwerten (z. B. durch die Stadt selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Aufbereitungsanlage oder dergl.). Dabei wird vorausgesetzt, dass das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

## **2.4 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2013 (BGBl. I S. 2977), die durch Artikel 4 Absatz 22 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

## **2.5 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) im Mischgebiet**

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts soll das Niederschlagswasser von Dachflächen gesammelt und nur gedrosselt abgeleitet werden. Dazu soll die Errichtung und der dauerhafte Erhalt von Retentionszisternen mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen werden.

Das Rückhaltevolumen soll je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2 cbm und der Drosselabfluss mindestens 0,2 l/s und max. 0,3 l/s pro 100 qm versiegelte Fläche betragen.

## **2.6 Geotechnik**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zu Grund- bzw. Schichtwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB, (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

## **2.7 Altlastverdachtsfläche**

Laut historischer Erhebung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Altstandort „Ölfeuerung Bächle" Objekt Nr. 8027 auf Flurstück Nr. 1878/11, Talstraße Nr. 12a.

Derzeit liegen keine Untersuchungsergebnisse vor, die einer Bebauung entgegenstehen. Aus Sicht der Altlastenbearbeitung ist diese Fläche in Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Grundwasser, Luft mit einer geringen Altlastenrelevanz anzusehen.

Die gegenwärtig bekannten/möglichen Bodenverunreinigungen stehen einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege, sie können aber beim Anfallen von nicht verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten führen.

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer usw.) auftreten, ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald -

Fachbereich Wasser und Boden - umgehend zu verständigen. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle bis zur Entscheidung des Landratsamtes über das weitere Vorgehen sofort einzustellen.

**2.8 Hinweis der Deutschen Telekom**

Für Fragen zur fernmeldetechnischen Versorgung ist das Bauherrenberatungsbüro der Deutschen Telekom in Ravensburg zuständig. Bauherren können sich unter: [Bbb-Donaueschingen@telekom.de](mailto:Bbb-Donaueschingen@telekom.de) melden.

**2.9 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 4, Ref. 46 Verkehr**

Das Areal des Bebauungsplanes „Talstraße“ Löffingen befindet sich etwa 2,1 km nördlich des Segelfluggeländes Reiselfingen außerhalb eines Bauschutzbereiches.

Sollten Gebäude oder technische Einrichtungen, auch Baukräne, mit einer Höhe von mehr als 45 m geplant werden, ist die Luftfahrtbehörde an der Planung zu beteiligen.

Löffingen, den 17.12.2015

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)

**Ausgefertigt:**

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

Löffingen, den 11.01.2016

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)

**Rechtswirksam** durch Bekanntmachung vom 13.01.2016

Löffingen, den 14.01.2016

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)

**STADT LÖFFINGEN**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "TALSTRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2015

## **1 Ziele**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften soll insbesondere erreicht werden, dass die bereits vorhandene Wohnnutzung, die aufgrund der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche auf Betriebsleiterwohnungen beschränkt war, auch allgemein zulässig wird. Dies ist nur durch Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO möglich. Das Mischgebiet entspricht der veränderten tatsächlichen und der geplanten Nutzung und stellt eine sinnvolle Verbindung zwischen Wohnen und Gewerbe dar. Durch den Bebauungsplan soll das Nutzungsspektrum für das Wohnen auch deshalb erweitert werden, weil eine ausschließlich gewerbliche Nutzung auf den vorhandenen Hanggrundstücken wegen fehlender ebener Lagerflächen ungünstiger wäre. Die Gebietsausweisung liegt im öffentlichen Interesse.

Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen (s. dort), die ein Mindestmaß an gestalterischer Anpassung der Gebäude an das vorhandene Ortsbild sicher stellen sollen.

## **2 Verfahren, Grundlagen**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Fläche des Bebauungsplanes Talstraße ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt (s. FNP-Ausschnitt nächste Seite).

Im Norden grenzt ebenfalls eine bebaute gewerblich genutzte Baufläche, im Westen eine gemischte Baufläche und im Süden Freiflächen mit dem Parkplatz für die Sportanlagen an.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen im FNP insofern ab, als er in seinem Geltungsbereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit 5.437 qm festsetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst weiterhin 408 qm Verkehrsfläche.

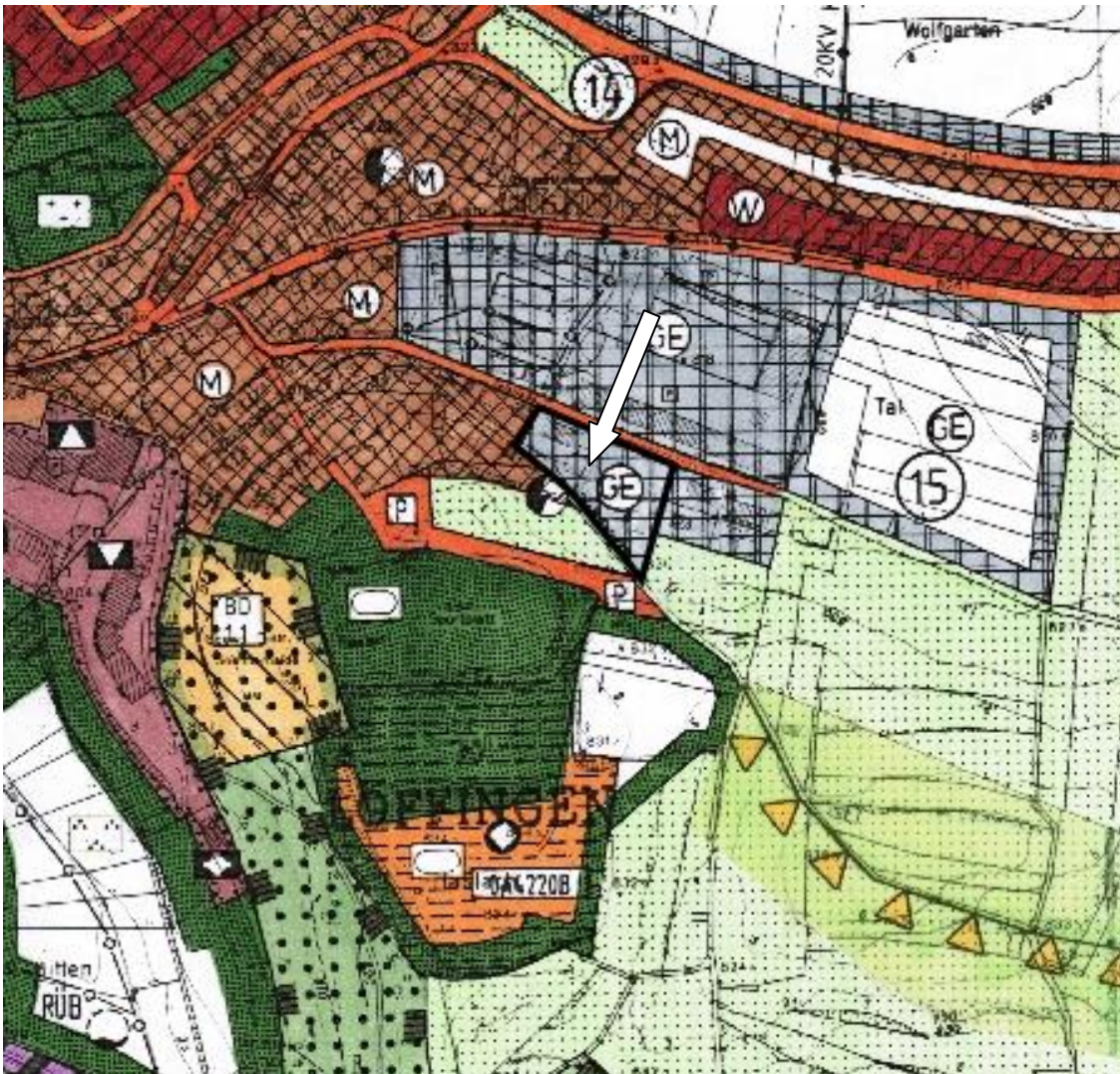
Hierdurch werden die Grundzüge und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes jedoch nicht berührt, da die vorhandenen Nutzungen weiterhin bestehen bleiben können und die angrenzende gemischte Baufläche lediglich nach Osten erweitert wird. Im Übrigen handelt es sich um eine untergeordnete kleine Fläche, die am Rand der nördlich angrenzenden großen gewerblichen Baufläche liegt. Deren Erweiterung ist wiederum nach Osten vorgesehen und tangiert nicht das Mischgebiet.

Der Bebauungsplan kann daher als aus dem FNP entwickelt gelten, sodass eine Genehmigung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald nicht erforderlich ist.

Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen sind nicht zu erwarten, vielmehr werden diese durch die neue Flächenwidmung entschärft (s. dazu Begründung zur Ausweisung des Mischgebietes, Ziff. 4.1.1).



**Stadt Löffingen, Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen - Friedenweiler (Zieljahr 2005):**



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

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt, da es sich um eine typische Maßnahme zur Innenentwicklung im Innenbereich handelt.

Die gemäß Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung hat bei Zugrundlegung einer GRZ von 0,6 eine Größe von ca. 3.262 qm (MI-Fläche: 5.437 qm), was deutlich unter Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt (20.000 qm).

Es werden keine Bebauungspläne aufgestellt, deren Grundflächen im Sinne des § 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB mitzurechnen wären.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. FFH-Lebens-

räume werden nicht tangiert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht:

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

**FNP-Darstellung:** Gewerbliche Baufläche  
**Nutzung:** bebaute Grundstücke (Gewerbe und Wohnen)

**Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:**

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

**Schutzgut:**

**Auswirkungen des Bebauungsplanes:**

**Mensch**

Gegenüber der bisherigen Nutzung ergeben sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine veränderten Auswirkungen.

**Tiere und Pflanzen**

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: Mögliche Bebauung erfolgt im Zuge der bisher schon zulässigen Nutzung.

Hinweis auf Altlastverdachtsfläche auf Flurstück-Nr. 1878/11. Handlungsbedarf besteht ggf. nur bei Baumaßnahmen.

**Wasser**

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: keine bzw. unerhebliche Auswirkungen.

Filter u. Puffer für Schadstoffe: vernachlässigbare Auswirkungen.

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Kein Grundwasser-Flurabstand zu beachten

**Klima und Luft**

Keine Auswirkungen.

**Landschaftsbild**

Keine Auswirkungen

**Kultur- und Sachgüter:** Keine betroffen

**Wechselwirkungen**

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

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

Es sind keine Auswirkungen erkennbar

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben waren, wurde aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es erfolgte eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB waren nicht erforderlich.

Eine erneute verkürzte Offenlage war erforderlich, da der Geltungsbereich des Bauungsplanes an der Nordwestecke durch ein Grundstück vergrößert wurde.

**Verfahrensübersicht:**

|                                                                   |                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)                          | 23.01.2014           |
| 1. öffentliche Auslegung und<br>Behördenbeteiligung (§ 13a BauGB) | 10.11. – 11.12.2014  |
| 2. öffentliche Auslegung                                          | 10.11. – 26.11. 2015 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)                             | 17.12.2015           |

**2.3 Qualifizierungsmerkmale**

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen der Rechtskraft alle Vorhaben zulässig sind, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen.

**3 Erschließung**

**3.1 Verkehr**

Das Baugebiet wird von der Talstraße und der Oberen Talstraße begrenzt und erschlossen. Änderungen an der vorhandenen Verkehrserschließungsanlage sind nicht geplant.

**3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Alle Leitungen werden als Kabel in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung erfolgt im Mischsystem.

**3.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) hier 96m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten.

Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV – Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

Für Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-5).

## **4 Begründung der Bebauungsvorschriften**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Vorhanden ist gewerbliche und Wohnnutzung. Bei den Wohngebäuden ist die Wohnnutzung bisher jedoch auf Betriebsleiterwohnungen beschränkt. Diese Beschränkung soll aufgehoben werden, da sich das Gebiet allgemein durch eine gemischte Nutzung auszeichnet und auch aufgrund der topografischen Struktur (Hanglage) nicht nur für gewerbliche Nutzungen sondern gerade auch für Wohnnutzungen geeignet ist. Insofern soll eine Anpassung des vorhandenen Bestandes an die Bauleitplanung vorgenommen werden.

Hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte, die durch die Nähe des künftigen Mischgebietes zu angrenzenden vorhandenen Nutzungen (Sportanlagen) entstehen könnten, hat die Stadt Löffingen eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind im Untersuchungsbericht Nr. 5577/311 vom 24.02.2014 „Bebauungsplan ‚Talstraße‘ auf Gemarkung Löffingen - Prognose und Beurteilung der aus dem Betrieb benachbarter Sportanlagen resultierenden Lärmeinwirkung“ des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz, 79276 Reute, dokumentiert.

Darin heißt es u.a.:

„Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen über die Betriebsweise der an die Stadionstraße in Löffingen angrenzenden Sportanlagen wurde die aus deren bestimmungsgemäßer Nutzung resultierende Lärmeinwirkung auf benachbarte Gebäude mit Wohnnutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Talstraße‘ rechnerisch ermittelt. Aus dem Vergleich der prognostizierten Immissionspegel mit den korrespondierenden, in der Sportanlagenlärmschutzverordnung festgelegten Referenzwerten ist ersichtlich, dass die Sportlärmeinwirkung einer Darstellung des an die Obere Talstraße angrenzenden ..., im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellten Plangebiets als ‚Mischgebiet‘ nicht entgegensteht.“

In der Gutachtlichen Stellungnahme Nr. 5577/652 vom 17.06.2015 „Bebauungsplan ‚Talstraße‘ auf Gemarkung Löffingen - Prognose und Beurteilung der Betriebslärmeinwirkung auf das Plangebiet“, Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim, wurde hinsichtlich des Gewerbelärms zusammenfassend festgestellt:

„Die Stadt Löffingen plant die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Talstraße‘. Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll eine bisher im Flächennutzungsplan als ‚gewerbliche Baufläche‘ dargestellte Fläche in ein ‚Mischgebiet‘ umgewandelt werden. In der vorliegenden Ausarbeitung wurde untersucht, ob die bestimmungsgemäße Nutzung der benachbarten Gewerbeflächen eine unzulässige Lärmeinwirkung auf das Plangebiet verursachen wird. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung dieser Gewerbeflächen bzw. einer für ein ‚Gewerbegebiet‘ üblichen Nutzung sowie der in Abschnitt 6 für das Natursteinwerk Höcklin

beschriebenen Randbedingungen werden rechnerisch die jeweils maßgebenden schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm eingehalten. Die Betriebslärm- einwirkung auf das Plangebiet ‚Talstraße‘ steht somit der vorgesehenen Ausweisung des Plangebiets als ‚Mischgebiet‘ nicht entgegen.“

Die Gutachten können im Rathaus der Stadt Löffingen, Stadtbauamt, Rathausplatz 1, eingesehen werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Nutzungen sind teilweise im Katalog der zulässigen Nutzungen für das Mischgebiet enthalten und somit weiterhin zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe.

Nutzungen, die zu Konflikten mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung, die sich ihrerseits auch in einem im FNP dargestellten Mischgebiet befindet, führen könnten, sollen im Bebauungsplan jedoch ausgeschlossen werden. Dazu zählen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten, die durch den Besucherverkehr ein erhöhtes Lärmpotenzial darstellen.

Für Tankstellen ist der Bereich auf Grund der dezentralen Lage ungeeignet, so dass diese ausgeschlossen werden.

#### **4.1.2 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter mit Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand.

#### **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **4.1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,2 als Höchstwert nach § 17 BauNVO festgesetzt, um eine optimale Grundstücksausnutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen.

##### **4.1.3.2 Vollgeschosse**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil einheitlich mit II festgesetzt. Das vorhandene Ortsbild, das hier durch die Hangbebauung geprägt wird, wo drei Vollgeschosse sich nicht einfügen würden, soll beibehalten werden.

Es ist es den Bauherren überlassen, wo neben dem Erdgeschoss ein weiteres Vollgeschoss realisiert wird.

#### **4.1.3.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12,0 m dient als eine Obergrenze, falls durch die maximale Ausnutzung der Baugrenzen ggf. noch höhere Gebäudehöhen entstehen könnten, die das Gesamtbild stören würden. Gebäude am Südrand des Gebietes sollen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu hoch in Erscheinung treten. Gleichzeitig sollen die nördlich gelegenen Gebäude vor zu großer Verschattung geschützt werden.

#### **4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine Erweiterung des Bestandes sowie eine teilweise Bebauung ungenutzter Grundstücksflächen ermöglichen. Auf dem Flurstück Nr. 1878/10 wird für den unteren, nördlich gelegenen Teil ein großes Baufenster ausgewiesen, um die Baulücke an der Talstraße zu schließen und die westlich gelegene Wohnbebauung vor Verschattung zu schützen.

##### **4.1.4.2/3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Für die Ausweisung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO besteht kein Festsetzungsbedarf. Daher sollen diese auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

#### **4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **4.1.5.1 Ausschluss von Metaldächern**

Die Maßnahme dient der Vermeidung einer Boden- und Gewässerbelastung durch Schwermetalle, die durch Regenwasser aus metallischen Dachmaterialien gelöst werden können.

##### **4.1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung**

Die Vorschrift dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken und bezieht sich nur auf Flächen von Wohnbaugrundstücken, wo ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann. Die Maßnahme dient auch der Reduzierung der Ableitung von Regenwasser zur Schonung der Mischwasserkanalisation.

#### **4.1.6 Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Gebietes und der Einbindung in die Landschaft.

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

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

**5 Erschließungskosten**

Da Änderungen an der Erschließungsanlage nicht vorgesehen sind, entstehen der Stadt hierdurch keine Kosten.

Löffingen, den 17.12.2015

(Datum des Satzungsbeschlusses)

The image shows the official seal of the City of Löffingen, which is circular and contains the text "STADT LÖFFINGEN" and a central emblem. To the right of the seal is a large, stylized handwritten signature in blue ink. Below the seal and signature is a horizontal dotted line.

(Tobias Link, Bürgermeister)

Ausfertigung siehe Satzung

**STADT LÖFFINGEN**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO ZUM  
BEBAUUNGSPLAN „TALSTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2015



## 1 Dachformen, Dacheindeckung

Zulässig sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer.

Als Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in der Farbskala rotbraun bis schwarz oder grau zu verwenden.

Materialien zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

## 2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden, die überwiegend der Wohnnutzung dienen (mehr als 50% der Gebäudenutzfläche), beträgt mindestens 30°. Die Dachneigung für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude ist freigestellt.

## 3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

Bruchzahlen sind aufzurunden.

Löffingen, den 17.12.2015



(Tobias Link, Bürgermeister)

### Ausgefertigt:

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

Löffingen, den 11.01.2016



(Tobias Link, Bürgermeister)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom 13.01.2016

Löffingen, den 14.01.2016



(Tobias Link, Bürgermeister)

# **STADT LÖFFINGEN**

## **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN „TALSTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2015

## **1 Dachformen, Dacheindeckung**

Satteldächer sind für Wohngebäude typisch. Diese Dachform soll zur Wahrung des Ortsbildes beibehalten werden.

Auffallende und leuchtende Farben bei der Dacheindeckung sind untypisch und sollen - auch im Hinblick auf die Randlage des Gebietes - vermieden werden, weshalb nur nicht-glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in der Farbskala rotbraun bis schwarz oder grau zu verwenden sind.

Auf die Dachhaut montierte Materialien zur Energiegewinnung zählen nicht zur Dacheindeckung und sind allgemein zulässig.

## **2 Dachneigung**

Um die typische Dachlandschaft zu erhalten und da es sich vorwiegend um Wohngebäude handelt, sollen die Dachneigungen mindestens 30° aufweisen. Insofern wird eine Unterscheidung zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet getroffen. Da bei gewerblich genutzten Gebäude(teilen) nicht verlangt werden kann, auch diese mit steileren Dächern zu versehen (Kostengründe), können diese auch - wie im angrenzenden Gewerbegebiet - mit Flachdächern versehen werden.

## **3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Sowohl die Talstraße als auch die Obere Talstraße wurden ohne Gehwege hergestellt. Um zu vermeiden, dass die Verkehrsfläche durch parkende PKW blockiert wird und dadurch für Fußgänger ein erhöhtes Verkehrsrisiko entsteht und der Winterdienst beeinträchtigt wird, sollen die Stellplätze in ausreichender Zahl auf den Privatgrundstücken hergestellt werden.

Löffingen, den 17.12.2015



.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)