

STADT LÖFFINGEN
ORTSTEIL REISELFINGEN
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN
„ABRUNDUNG DIETFURTSTRASSE“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

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 „Abrundung Dietfurtstraße“ und den
zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Vereinfachter Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil

**SATZUNGEN
DER STADT LÖFFINGEN**

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „ABRUNDUNG DIETFURTSTRASSE“

UND DEN

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ABRUNDUNG DIETFURTSTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

STADT LÖFFINGEN
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ABRUNDUNG DIETFURTSTRASSE“ UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

Seite - 2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 20.10.2022 in öffentlicher Sitzung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

- a) den Bebauungsplan „Abrundung Dietfurtstraße“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Abrundung Dietfurtstraße“ nach § 74 LBO

jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13 b, i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Abrundung Dietfurtstraße“ und
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Abrundung Dietfurtstraße“
- ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil vom des Bebauungsplanes „Abrundung Dietfurtstraße“ vom 20.10.2022.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- | | |
|--|------------|
| a) der zeichnerische Teil, M. 1: 500, vom | 20.10.2022 |
| b) die Bauvorschriften (Textteil) vom | 20.10.2022 |
| Beigefügt sind: | |
| a) eine Begründung vom | 20.10.2022 |
| b) Vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom | 20.10.2022 |

STADT LÖFFINGEN
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ABRUNDUNG DIETFURTSTRASSE" UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

Seite - 3 -

§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Abrundung Dietfurtstraße“ sind:

- a) gemeinsamer Zeichnerischer Teil vom 20.10.2022
- b) Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 20.10.2022

Beigefügt ist eine Begründung vom 20.10.2022

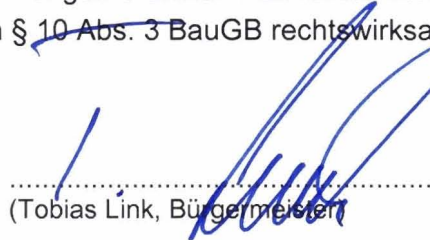
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten, Überlagerung des Bebauungsplanes „Abrundung Dietfurtstraße“

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

Löffingen, den 20.10.2022
(Datum des Satzungsbeschlusses)



.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes „Abrundung Dietfurtstraße“ 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 24.10.22.....


.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung

vom 24.03.23..

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN

BEBAUUNGSPLAN „ABRUNDUNG DIETFURTSTRASSE“ BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ABRUNDUNG
DIETFURTSTRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

Seite - 1/12 -

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB) | 2 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 2 |
| 1.1.1 | Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | 2 |
| 1.2 | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 2 |
| 1.3 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 2 |
| 1.3.1 | Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl | 2 |
| 1.3.2 | Vollgeschosse | 2 |
| 1.3.3 | Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) | 3 |
| 1.3.3.1 | Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe | 3 |
| 1.3.3.2 | Traufhöhe | 3 |
| 1.3.3.3 | Gebäudehöhe | 3 |
| 1.4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 3 |
| 1.4.1 | Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 3 |
| 1.4.2 | Garagen und Carports | 3 |
| 1.5 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Artenschutz | 4 |
| 1.5.1 | Ausschluss von Metalldächern | 4 |
| 1.5.2 | Insektenfreundliche Beleuchtung | 4 |
| 1.5.3 | Vermeidung von Vogelschlag | 4 |
| 1.5.4 | Ersatzquartiere für Vögel, Rodungs- und Abrissarbeiten | 4 |
| 1.5.5 | Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB) | 4 |
| 1.5.6 | Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB) | 4 |
| 2 | HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTL. BELANGE | 5 |
| 2.1 | Denkmalschutzrechtliche Hinweise | 5 |
| 2.2 | Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung | 5 |
| 2.2.1 | Abwasserbeseitigung | 5 |
| 2.2.2 | Befestigte Flächen | 6 |
| 2.2.3 | Abnahme der Grundleitungen | 6 |
| 2.2.4 | Nachweis der Dichtheit | 6 |
| 2.2.5 | Kontroll- und Reinigungsschächte | 6 |
| 2.2.6 | Entwässerungssatzung | 6 |
| 2.3 | Bodenschutz | 6 |
| 2.3.1 | Oberboden | 7 |
| 2.3.2 | Bodenarbeiten, Bodenabtrag | 7 |
| 2.3.3 | Geländeaufschüttungen | 8 |
| 2.3.4 | Bauschutt | 8 |
| 2.3.5 | Bodenbelastungen | 8 |
| 2.3.6 | Verwendung und Behandlung von Oberboden, Erdmassenausgleich | 8 |
| 2.3.7 | Geotechnik | 9 |
| 2.4 | Duldung landwirtschaftlicher Immissionen | 10 |
| 2.5 | Regenwassernutzungsanlagen | 10 |
| 2.6 | Artenschutz | 10 |
| 2.7 | Verbot von Schottergärten | 11 |
| 2.8 | Brandschutz | 11 |
| 2.9 | Kreisstraße, Maßnahmen | 11 |

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO **allgemein zulässig**:

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

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,

sowie die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (insbesondere Ferienwohnungen),
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.1 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig.

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) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt nicht.

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)

1.3.3.1 Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf, gemessen in der Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche) und in kürzester Entfernung zur vorhandenen Straßenoberkante, nicht höher als 0,8 m über der Straßenkante (OK Randstein) liegen.

1.3.3.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachkonstruktion darf höchstens 6,50 m betragen. Von der Traufhöhenbegrenzung sind Dachgauben grundsätzlich und Wiederkehren nur, soweit sie nicht breiter als 1/3 der zugehörigen Gebäudeseite sind, ausgenommen.

1.3.3.3 Gebäudehöhe

Die Gesamtgebäudehöhe ("H"), gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe nicht überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von 5,0 m und einer Tiefe von 0,5 m sind ausnahmsweise zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschritten werden.

1.4.2 Garagen und Carports

Sofern die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche für Garagen und Carports aufgefüllt ist, sind Garagen und Carports auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). Als Carports werden überdachte Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

Vor Garagentoren ist ein Stauraum von 5,0 m für PKW auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Bei Garagen und Carports ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

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

1.5.1 Ausschluss von Metaldächern

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

1.5.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Öffentliche und private Beleuchtungen sind staubdicht und so einzurichten, dass nur eine Abstrahlung nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und Streulicht abgeschirmt wird.

Die Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

1.5.3 Vermeidung von Vogelschlag

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen (z.B. Verschattung, geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, vorgelagerte Rankgitterbegrünung, nicht jedoch das Anbringen von Greifvogelsilhouetten). Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.

1.5.4 Ersatzquartiere für Vögel, Rodungs- und Abrissarbeiten

Für Halbhöhlenbrüter (Haussperling, Hausrotschwanz) sind zwei geeignete Nisthilfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzubringen und zu unterhalten (Auswahl und Anbringung vgl. www.artenschutz-am-haus.de).

Rodungsarbeiten und Abrissarbeiten sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nur in der Zeit vom 01. November bis 28./29. Februar zulässig.

1.5.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken sind ab einer Grundstücksgröße von 250 m² und je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Laubbaum mittlerer Größe in der Qualität „Hochstamm“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.5.6 Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Der mit Pflanzbindung festgesetzte Obstbaum ist zu erhalten und bei Entfernung durch zwei neue zu ersetzen. Die Anzahl der durch Pflanzbindung festgesetzten Bäume kann auf die Anzahl der Pflanzgebote nach Ziffer 1.5.5 angerechnet werden

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die höhere Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) oder das Baurechtsamt der Stadt Freiburg als untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde oder die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Baubeginnsanzeigen sind rechtzeitig an das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) zu übermitteln.

§ 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) Das Landesamt für Denkmalpflege 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 Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Abwasserbeseitigung

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

Die Schmutz- und Regenwasserableitung von den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass die Anschlüsse bei Bedarf unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau, Randstein) gegen Rückstau zu sichern sind (z.B. Rückstauklappe bei Regenwasser, Hebeanlage bei Schmutzwasser). Auf die Abwassersatzung der Stadt wird hingewiesen

2.2.2 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Wege) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen. Der Nachweis der Schadlosigkeit der Ableitung des Niederschlagswassers kann im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens verlangt werden.

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) unaufgefordert 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 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und der sonstigen bodenschutzrechtlichen Regelungen (Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV -, DIN 19731, DIN 19639) wird ausdrücklich hingewiesen.

Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg

für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV-Bodenverwertung) zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bei Inanspruchnahme von Bodenflächen für temporäre Nutzungen (z.B. Baustellen-einrichtungsflächen, Lagerflächen, Kranstellflächen, etc.) gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien nach § 6 BBodSchG. Es muss daher sichergestellt werden, dass schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) vorsorglich vermieden werden.

Falls Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, sind Minimierungsmaßnahmen in Form von Baustraßen, Baggermatratzen oder Befahrungswegen erforderlich. Die Baustraßen sind so anzulegen, dass sie vollständig und ohne Beeinträchtigung der Bodenfunktion wieder zurückgebaut werden können.

Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit natürlicher Böden nach geltenden technischen Normen (z. B. DIN 19639, 19731 etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der natürliche Zustand temporär genutzter Bodenflächen wiederherzustellen.

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

Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem 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

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs oder der Geländemodellierung darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Zur Verwertung von Bodenmaterial wird auf die DIN 19731 verwiesen.

2.3.4 Bauschutt

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

2.3.5 Bodenbelastungen

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

2.3.6 Verwendung und Behandlung von Oberboden, Erdmassenausgleich

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krümmen-erhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Ver-nässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeig- neten Pflanzenarten zu begrünen.

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflocke- rung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Ver- sickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes sollte im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassen- ausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung), wobei der Baugruben- aushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden sollte, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,

- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/ Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten, wie z.B. die Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden.

2.3.7 Geotechnik

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist auf folgende Sachverhalte hin:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Gipskeuper). Diese werden bereichsweise von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen (<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Allgemeine Hinweise

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

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster des LGRB, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

2.4 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen in Form von Staub, Spritzmitteln, Lärm oder Gerüchen, die auch bei Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis nicht ausgeschlossen werden können, sind zu dulden. Schadenersatzforderungen an Landwirte können nicht geltend gemacht werden, sofern es sich nicht um vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführte Verschmutzungen handelt.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - neugefasst durch Bek. v. 10.3.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 99 V v. 19.6.2020 I 1328) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

2.6 Artenschutz,

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2

BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

2.7 Verbot von Schottergärten

Mit Hinweis auf die LBO und § 21 a Naturschutzgesetz (s.u.) müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Daher sind auch Schottergärten bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Die Vorschrift dient der Erhaltung der Biodiversität, der Erhaltung des natürlichen Bodengefüges, der Verbesserung des Kleinklimas und dem Schutz des Wasserkreislaufes.

§ 21a NatSchG Baden-Württemberg lautet:

Gartenanlagen

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

2.8 Brandschutz

1. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

2. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

4, Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

2.9 Kreisstraße 4992, Maßnahmen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 650/660, weist auf folgendes hin:

„Das neue Baugebiet grenzt an die Kreisstraße K 4992. Derzeit liegt dieser Abschnitt straßenrechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt und unterliegt damit den Anbaubeschränkungen nach § 22 Straßengesetz (StrG). Hiernach dürfen Hochbauten längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15,0 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Das Baufenster

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "ABRUNDUNG DIETFURTSTRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

Seite - 12/12 -

des an die K 4992 angrenzenden Baugrundstückes hat unter Zugrundelegung des zeichnerischen Teils einen Abstand von lediglich 5,0 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße. Es liegt damit innerhalb der absoluten Anbauverbotszone. Da es sich vorliegend lediglich um ein einziges Grundstück handelt, welches mit zwei Wohngebäuden bebaut werden soll, wird davon ausgegangen, dass die Erschließung direkt von der Kreisstraße K 4992 erfolgt. Sofern dies der Fall ist, kann die Verlegung des straßenrechtlichen Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt an die Grenze der neuen Bebauung in einem späteren Verfahren in Aussicht gestellt werden. Im Zusammenhang mit der Verlegung des Erschließungsbereiches würden in weiterer Folge die oben genannten Anbaubeschränkungen und damit die Einhaltung eines Mindestabstandes von 15,0 m entfallen.“

Da das Grundstück direkt von der Kreisstraße K 4992 aus erschlossen werden soll, wird die Stadt eine Verlegung des straßenrechtlichen Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt an die Grenze der neuen Bebauung beantragen.

Auf folgende Maßnahmen wird hingewiesen:

1. Die Entwässerung der privaten Hof- und Parkplatzflächen auf öffentliche Fläche ist nicht zulässig. Oberflächenwasser und Abwasser dürfen der K 4992 und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeführt werden.
2. Pflege und Rückschnitt der Bäume entlang der Kreisstraße obliegen dem Eigentümer. Das Lichtraumprofil der Kreisstraße / Radweg / Gehweg ist dauerhaft freizuhalten.
3. Aufgrabungen oder Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere zur Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden.

Die Arbeiten sind frühzeitig mit dem Straßenbaulastträger bzw. der Straßenmeisterei abzustimmen.

Löffingen, den 20.10.2022
(Datum des Satzungsbeschlusses)


.....
(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 24.10.22


.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom 24.03.23

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ABRUNDUNG
DIETFURTSTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

1 Lage, Zweck und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Abrundung Dietfurtstraße“ liegt im Südwesten des Ortsteils Reiselfingen der Stadt Löffingen. Ein bisher fast unbebautes Grundstück soll einer Wohnbebauung mit zwei Wohngebäuden zugeführt werden, um kurzfristigen Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch durch Mietwohnungen zu decken.

Da kein Bebauungsplan angrenzt und die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung fehlen, soll ein separater Bebauungsplan für das Baugrundstück aufgestellt werden. Er hat eine Größe von 1.814 qm.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch durchgeführt, da die Voraussetzungen zu dessen Anwendung aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen werden,

- Der Bebauungsplan dient der Wohnnutzung.
- Der Bebauungsplan weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 13a BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 726 qm aus (Allgemeines Wohngebiet mit 1.814 qm x GRZ 0,4 = 726 qm). Diese Grundfläche liegt erheblich unter dem Schwellenwert von 10.000 qm nach § 13 b BauGB.
- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan in einer Baufläche (gemischte Baufläche) liegt und unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließt.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden (s. Karte nächste Seite). In einer Entfernung vom ca. 300 m liegen in südlicher Richtung das FFH-Gebiet „Wutachschlucht“ Nr. 8115341 und das Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ Nr. 8116441. Beide Gebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt oder beeinträchtigt. Weitere Schutzgebiete im Radius von weniger als 300 m um das Baugebiet sind nicht vorhanden.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begren-

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ABRUNDUNG DIETFURTSTRASSE“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

Seite - 3/8 -

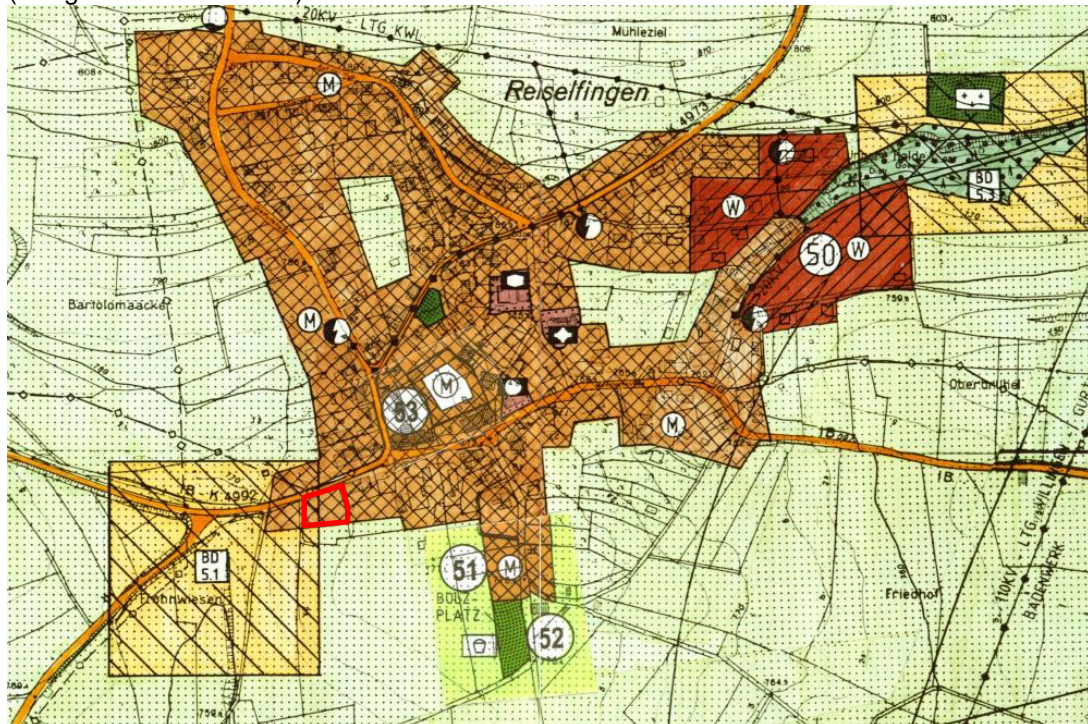
Der Bebauungsplan „Abrundung Dietfurtstraße“ stellt nur einen sehr kleinen Teil dieser Fläche dar und soll vorwiegend dem Wohnen dienen, weshalb ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen wird. Um mögliche Nutzungen gemäß Ziffer 1.1 der Bebauungsvorschriften künftig nicht auszuschließen, sollen diese Nutzungen zulässig sein.

Da der Bebauungsplan („allgemeines Wohngebiet“) von der Darstellung des Flächennutzungsplanes (gemischte Baufläche) abweicht, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung durch Darstellung einer „Wohnbaufläche“ angepasst (siehe Deckblatt zum FNP nächste Seite).

Die Siedlungsgrenze nach Westen und Süden wird durch den FNP markiert und eingehalten. Da Wohngebäude unmittelbar angrenzen, wird die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die Änderung der angrenzenden gemischten Bauflächen ebenfalls in eine Wohnbaufläche wäre möglich, soll jedoch einer späteren FNP-Änderung vorbehalten bleiben, wenn der Bedarf feststeht.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005), Stadt Löffingen, Ortsteil Reiselfingen
Ohne Maßstab

(Baugebiet rot umrandet)



**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ABRUNDUNG DIETFURTSTRASSE“**

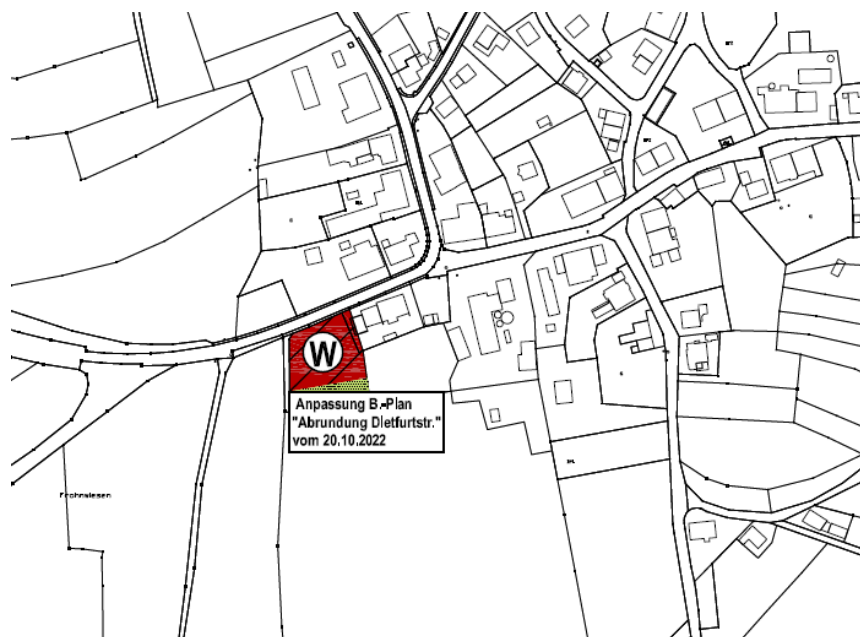
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

Seite - 4/8 -

Die Berichtigung durch Anpassung gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB und gemäß Satzungsbeschluss vom 20.10.2022 umfasst den Anpassungsbereich der Wohnbaufläche (W) bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Abrundung Dietfurtstraße“.

Deckblatt zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005), Stadt Löffingen, Ortsteil Reiselfingen

(M. 1 : 5.000)



Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan „Abrundung Dietfurtstraße“ enthält bis auf die Verkehrsflächen alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die örtlichen Verkehrsflächen betreffen die nicht im Geltungsbereich liegende Dietfurtstraße, an welche die private Grundstücksfläche unmittelbar anschließt. Somit sind alle Vorhaben zulässig, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

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

| | |
|--|--|
| FNP-Darstellung: | Gemischte Baufläche |
| Nutzung: | unbebaute Freifläche, Garten, Grünland, Geräteschuppen |
| Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele: | |
| Regionalplan: | keine Vorgaben |
| Landschaftsplan: | keine Vorgaben (innerhalb der Siedlungsgrenze) |

| Schutzgut: | Auswirkungen des Bebauungsplanes: |
|-------------------------------|--|
| Mensch | Immissionen: Ortsüblicher Straßenverkehrslärm. Wohnqualität: die Wohnruhe bleibt auch nach der Bebauung weitgehend auf dem vorhandenen Niveau. Neue Verkehrsbeziehungen entstehen durch die hinzukommenden Wohnungen im Wesentlichen nach Westen, sodass der Ortskern nicht zusätzlich belastet wird. Wanderwege sind nicht betroffen. Lärmbeeinträchtigungen erfolgen nur während der Bauzeit. |
| Tiere und Pflanzen | Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten (siehe vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 20.10.2022). |
| Fläche | Der Bebauungsplan verursacht keine Zunahme der öffentlichen Verkehrsflächen und verringert damit den Flächenverbrauch. Die für den Ort hohe Verdichtung schont ebenfalls die Flächeninanspruchnahme. |
| Boden | Den Bodeneingriffen sollen durch Minimierungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. |
| Wasser | Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Der Grundwasser-Flurabstand ist nicht bauwerksrelevant. Zum Schutz des Wasserkreislaufes werden Maßnahmen festgesetzt (Zisternen, Regenrückhaltung). |
| Luft und Klima | Geringe bzw. zu vernachlässigende Auswirkungen. |
| Landschaftsbild | Geringe Auswirkungen, die durch verschiedene Maßnahmen minimiert werden (Gebäudehöhenberschränkung, Pflanzgebote zur Einbindung der Gebäude in die freie Landschaft). |
| Biologische Vielfalt | Keine Hinweise auf Beeinträchtigungen |
| Kultur- und Sachgüter: | Das Baugrundstück befindet sich im Randbereich eines mero-wingischen Gräberfeldes, dessen Lage und Ausdehnung jedoch unbekannt ist (Kap. 13.6 Ziff. 5.1 Flächennutzungsplan). Bodenfunde sind zu melden. Bedeutende Sachgüter sind nicht betroffen. |
| Wechselwirkungen | Aus möglichen Wechselwirkungen sind keine zusätzlichen Gefährdungen von Funktionen des Naturhaushaltes erkennbar. |

3 Verkehrserschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrlich unmittelbar an die Dietfurtstraße angebunden.

Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik kann das Baugrundstück an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB, das den kurzfristigen Bedarf an Wohnungen decken soll, werden Schank- und Speisewirtschaften und alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Da in Reiselfingen landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, wurde eine „Geruchsausbreitungsrechnung für den Bebauungsplan Abrundung Dietfurtstraße“ erstellt. Das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung zeigt, dass auf dem gesamten Flurstück Nr. 123 sogar der strengere Beurteilungswert für Wohngebiete (10%) mit Werten bis 9% eingehalten bleibt. Die landwirtschaftlichen Tierhaltungen in Löffingen-Reiselfingen würden für den Bebauungsplan „Abrundung Dietfurtstraße“ aus geruchstechnischer Sicht keine Einschränkung darstellen. Das Gutachten ist bei der Stadt Löffingen, Stadtbauamt, einsehbar.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im 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.

4.1.1.1 Wohnungen je Gebäude

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf 6 beschränkt. Da es sich bereits um eine relativ hohe Verdichtung handelt, soll eine noch höhere ausgeschlossen werden, da sich diese städtebaulich nicht mehr integrieren würde.

4.1.2 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem Gebietscharakter mit freistehenden Wohngebäuden, wobei der Mindestgrenzabstand gemäß LBO einzuhalten ist.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1-2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das im zeichnerischen Teil angegebene Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) erlaubt eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks. Die Zahl der Vollgeschosse soll eine dem Baugebiet angepasste Bebauung sicherstellen, wobei

ein Erdgeschoss und ein zweites Vollgeschoss zulässig sind, das auch im Dachraum errichtet werden kann. Aufgrund der sonstigen Bauvorschriften kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden.

Ein Anspruch auf die gleichzeitige und vollständige Ausnutzung aller Maximalwerte der Festsetzungen besteht nicht. Jeder Maximalwert ist nur dann voll ausnutzbar, wenn gleichzeitig auch alle übrigen Vorschriften (Höhenbegrenzungen, Baugrenzen, örtlichen Bauvorschriften usw.) eingehalten werden.

4.1.3.3 Höhenbegrenzungen

4.1.3.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die zulässige Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe soll eine Anpassung der Gebäudekörper an die Nachbargebäude sicherstellen und dient als Bezugshöhe für die Gebäudehöhe.

4.1.3.3.3 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhen dient der Vermeidung überhöhter Gebäudekörper, die bei Ausnutzung der Baufenster entstehen könnten.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.4.1 Baugrenzen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenster dienen der Erhaltung des Ortsbildes durch eine aufgelockerte Bebauung. Die genannten Ausnahmen sind aufgrund der Größe und Lage des Grundstücks vertretbar.

4.1.4.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sollen zunächst an der Ostseite des Grundstücks auf der dafür vorgesehenen Fläche errichtet werden, um eine ausreichende Besonnung des Grundstücks zu erhalten. Reicht diese Fläche nicht aus, sind auch an anderen Stellen Garagen zulässig. Die Wahl des Standortes ist hierbei dem Bauherrn überlassen, wobei jedoch empfohlen wird, den möglichen Schattenwurf zu berücksichtigen, damit die Belichtung von Wohnräumen nicht beeinträchtigt wird.

Ein Stauraum vor Garagen soll verhindern, dass PKW auf der Dietfurtstraße warten müssen und so andere Verkehrsteilnehmer behindern. Für Stellplätze und Nebenanlagen gelten im Übrigen die Bestimmungen der BauNVO und der LBO.

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

4.1.5.1 Ausschluss von Metaldächern

Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts vor dem Eintrag von Schwermetallen.

4.1.5.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Vorschriften zur Außenbeleuchtung dienen dem Insektenschutz.

4.1.5.3 Vermeidung von Vogelschlag

Glaselemente stellen grundsätzlich eine Gefahr für Vögel dar, insbesondere verglaste Gebäudeecken, die von Vögeln nicht erkannt werden. Daher sind geeignete bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag vorzusehen, um eine Tötung geschützter Arten zu vermeiden (§ 44 BNatSchG). Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung können der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach entnommen werden (<http://www.vogelglas.info/>).

4.1.5.4 Ersatzquartiere für Vögel, Rodungs- und Abrissarbeiten

Die Maßnahme dient dem Artenschutz im Zusammenhang mit dem Verlust vorhandener Nistmöglichkeiten.

Glaselemente stellen grundsätzlich eine Gefahr für Vögel dar, insbesondere verglaste Gebäudeecken, die von Vögeln nicht erkannt werden. Daher sind geeignete bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag vorzusehen, um eine Tötung geschützter Arten zu vermeiden (§ 44 BNatSchG). Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung können der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach entnommen werden (<http://www.vogelglas.info/>).

Die Bauzeitenbeschränkung dient dem Schutz von Baum- und Gebäudebrütern.

4.1.5.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

4.1.5.6 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Pflanzbindung dient dem Artenschutz. Bei Verlust sind zwei Obstbäume nachzupflanzen

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. Die Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern übernommen.

Löffingen, den 20.10.2022

(Tobias Link, Bürgermeister)

(Dienstseigel)



Ausfertigung siehe Satzung

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ABRUNDUNG DIETFURTSTRAÙE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen

Zulässig bei Hauptgebäuden sind, gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit einem Dachüberstand von mindestens 0,30 m, waagrecht gemessen von der Außenwand bis Außenkante Dacheindeckung (ohne Dachrinne).

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgelegt.

Bei Nebengebäuden, Garagen oder Carports sind nur Dachneigungen größer als 15° zulässig. Dächer mit einer Neigung von 0° - 15° sind nur zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

1.3 Dachgauben, Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten.

Dachgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solaranlagen), sind ohne Einschränkung zulässig.

2 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe von Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege darf 0,80 m, gemessen ab Oberkante Straße (Randstein) und in einer Tiefe von 0,5 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen sind gemäß § 37 Abs. 1 LBO herzustellen:

bei Wohnungen bis 40 qm mindestens 1 Stellplatz,

bei Wohnungen über 40 qm mindestens 1,5 Stellplätze.

Bruchzahlen sind aufzurunden.

4 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwassernutzung

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser ist zur Schonung des Wasserhaushalts auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Ausbildung der Rückhaltung ist so zu gestalten (z. B. Rückhaltemulde),

dass diese für das Grundstück und seine Umgebung gefahrlos erfolgt. Alternativ oder in Kombination sind auf den Einzelgrundstücken bewirtschaftbare **Zisternen** vorzusehen. Ein Anschluss der Flächen bzw. Überlauf der Zisternen an den Regenwasserkanal ist mit einer gedrosselten Abflussmenge wie nachfolgend festgesetzt zulässig.

Das Speichervolumen für die Regenrückhaltung muss je 100 qm vollversiegelte Fläche mindestens 2 cbm betragen.

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von 0,2 bis 0,5 Liter/sec je 100 qm versiegelter Fläche.

Soweit eine Speicherung von Oberflächen - bzw. Dachflächenwasser durch Zisternen (z.B. zur Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasser) erfolgen soll, ist dieses Volumen zusätzlich zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bereichen, die für eine konzentrierte Niederschlagswasserversickerung vorgesehen sind, zuvor zweifelsfrei gesichert sein muss, dass keine Untergrundverunreinigungen (gilt auch für geogene Schwermetallbelastung) vorhanden sind. Ein Nachweis hierfür bzw. eine Bestätigung ist i.d.R. durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Bei einer gezielten Versickerung darf nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert werden. Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Auffüllungen, sowie Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen o. Ä. nicht zulässig.

Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z 0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) herangezogen werden.

Im Baugesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

Die Installation der **Regenwassernutzungsanlage** ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Gesundheitswesen, Nutzung Brauchwasseranlage (Formular) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die einschlägigen DIN - Normen sind die DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten (unbegrünte Flächen mit Oberflächen aus mineralischen oder künstlichen Materialien) sind nicht zulässig.

Löffingen, den 20.10.2022
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



**STADT LÖFFINGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ABRUNDUNG
DIETFURTSTRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

Seite - 3/3 -

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 24.10.22


.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom 24.03.23

**BEGRÜNDUNG
DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“ABRUNDUNG DIETFURTSTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.10.2022

1 Allgemeines

Da die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Abrundung Dietfurtstraße" nicht ausreichen, um gestalterische und andere bauordnungsrechtliche Zielvorstellungen der Stadt für das Baugebiet zu verwirklichen, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Abrundung Dietfurtstraße" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2.1-2 Dachformen, Dachneigungen

Die Vorschriften zur Dachform und Dachneigung sollen eine gewisse Angleichung an den Bestand im Sinne der Erhaltung des Ortsbildes bewirken. Die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Dachlandschaft liegt im öffentlichen Interesse.

Das Baugebiet befindet sich gut einsehbar am südwestlichen Ortseingang von Reiselfingen. Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung soll zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen, die aber auch deutlich steiler sein kann. Flachdächer sind für das Ortsbild untypisch, sind jedoch bei Nebengebäuden zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt werden.

Carports können mit einem - auch unbegrünten - Flachdach ausgestattet werden, da Carports als Baukörper weniger in Erscheinung treten als Garagen.

2.2 Dachgauben, Dachaufbauten

Um weitgehend geschlossene Dachflächen und damit eine ruhigere Dachlandschaft im Ortsbild zu erzeugen, soll die Länge der Dachgauben beschränkt werden. Die Begrenzung der Gesamtlänge der Gauben auf 2/3 der Gebäudelänge wird auch bei gut zu belichtenden Dachräumen als zumutbar angesehen.

Gauben sollen deutlich unterhalb des Firstes liegen, damit die Dachfläche als Ganzes gut sichtbar bleibt. Daher wird zwischen oberem Gaubenansatz und der Oberkante First ein Abstand von mindestens 0,5 m, gemessen in der Dachschräge, vorgeschrieben.

2.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Verpflichtung zur Erstellung von 1,0 bzw. 1,5 Stellplätzen je Wohnung erfolgt mit der Zielsetzung, die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden PKW frei zu halten.

Es soll sichergestellt werden, dass PKW immer auf den Grundstücken abgestellt werden können, damit Verkehrshindernisse für den landwirtschaftlichen Verkehr, sowie bei bei Notfällen und für den Winterdienst vermieden werden.

2.4 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwassernutzung

Die Vorschriften dienen der Rückhaltung des Regenwassers auf dem Baugrundstück und damit der Schonung des Wasserkreislaufes sowie der öffentlichen Kanalisation. Die Art der Regenrückhaltung (Mulde oder Zisterne) wird dem Bauherren/ der Bauherrin überlassen, sofern die angegebenen Mindestwerte eingehalten werden.

2.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Mit Hinweis auf die LBO und § 21 a Naturschutzgesetz (s.u.) müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Daher sind auch Schottergärten bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Die Vorschrift dient der Erhaltung der Biodiversität, der Erhaltung des natürlichen Bodengefüges, der Verbesserung des Kleinklimas und dem Schutz des Wasserkreislaufes.

§ 21a NatSchG Baden-Württemberg lautet:

Gartenanlagen

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Löffingen, den 20.10.2022

(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienststempel)

Ausfertigung siehe örtliche Bauvorschriften