

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"INNERE HALDE"

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2006

Verfasser im Auftrag der Stadt Löffingen:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • ruppel-plan@t-online.de

Inhalt:

Satzungen

Begründung

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN

ÜBER

DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"

UND

**DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2006

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ÜBER

- a) DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"
- b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"

(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2007)

Seite - 1/2 -

Der Stadtrat der Stadt Löffingen hat am 20.07.2006 in öffentlicher Sitzung die **1. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Halde"**, Stadt Löffingen, Ortsteil Reiselfingen, und die **Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Halde"** unter Anwendung des § 13 Baugesetzbuch als Satzungen gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch**, insbesondere § 13 (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m. W. v. 02.01.2005,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m. W. v. 02.01.2005.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Halde" und die Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Halde" ergibt sich aus dem gemeinsamen Deckblatt vom 20.07.2006 zum zeichnerischen Teil vom 30.01.1992 (Satzungsbeschluss).

§ 2 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird durch ein Deckblatt vom 20.07.2006 ergänzt und geändert.

Für den Änderungsbereich gelten die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes vom 30.01.1992 (Satzungsbeschluss), mit Ausnahme der Ziffern 2.1.3 (Außenwände), 2.2 (Dachformen und Dachflächen), 2.3 (Garagen), 2.4 (Einfriedigungen) und 2.5 (Versiegelte Flächen).

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ÜBER

- a) DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"
- b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"

(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2007)

Seite - 2/2 -

§ 3 Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem gemeinsamen Deckblatt zum zeichnerischen Teil,
des Bebauungsplanes, M. 1:500, i.d.F.v. 20.07.2006
- b) dem textlichen Teil - Örtliche Bauvorschriften - i.d.F.v. 20.07.2006

Beigefügt ist die Begründung i.d.F.v. 20.07.2006

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. v. § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Halde" und die Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Halde" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Löffingen, den 20.07.2006



(Brugger, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen und Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den 1.08.2006



(Brugger, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 1.08.2006

Löffingen, den 01.08.2006



(Brugger, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"

(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2006)

Seite - 1/4 -

1. Allgemeines, Anlass zur Aufstellung

Der Bebauungsplan "Innere Halde", Stadt Löffingen, Ortsteil Reiselfingen, stammt aus dem Jahr 1992 und wird zum 1. Mal geändert.

Anlass ist der dringende Bauwunsch eines ortsansässigen und ortsgebundenen Bürgers. Die Stadt Löffingen handelt somit bei der Beschaffung von Wohnbauflächen für einheimische Bürger im öffentlichen Interesse.

Insgesamt handelt es sich nur um ein einziges Einfamilienhaus-Baugrundstück.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Verfahren

Die Fläche wird als dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, da das Baugrundstück nur eine Tiefe von 23,0 m hat. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und befindet sich somit im Außenbereich. Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung bedarf daher keiner Genehmigung.

Die Stadt Löffingen wählte für die Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- durch die Planung keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gesehen werden kann.

Insbesondere werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da

- die Bebauung dem Erschließungskonzept des Bebauungsplanes entspricht,
- der Gebietscharakter durch Beibehaltung des „Allgemeinen Wohngebietes“ nicht verändert wird,
- alle Bebauungsvorschriften unverändert übernommen werden,
- die Erschließung nicht verändert wird,
- die Art und das Maß der Bebauung nicht verändert wird und der Geltungsbereich der Änderung lediglich den heute geltenden Rechtsgrundlagen angepasst wird.

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"

(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2006)

Seite - 2/4 -

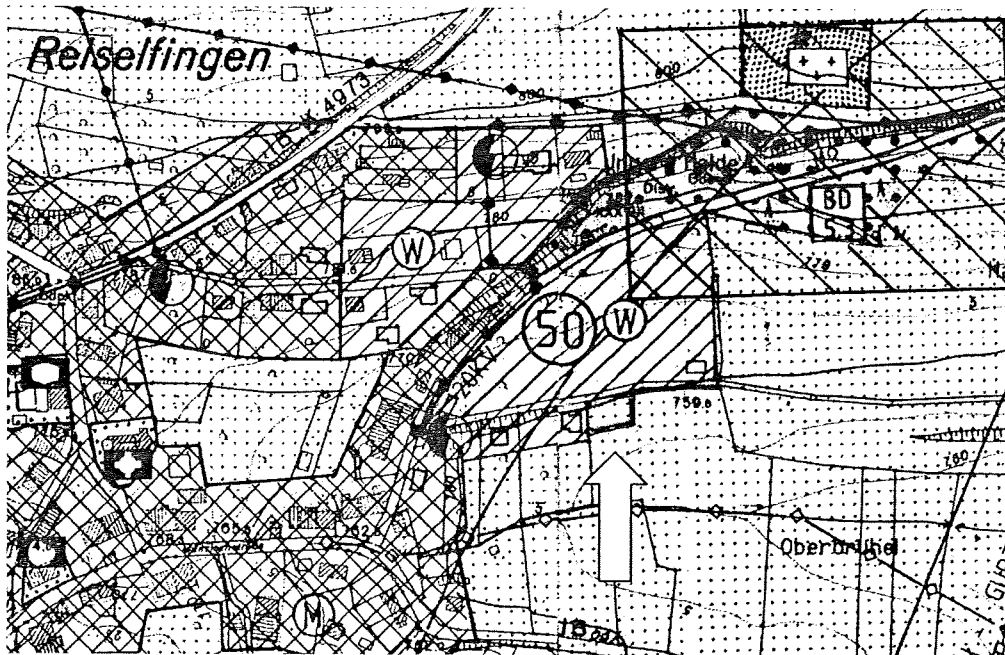
Die Ergänzung ist städtebaulich sinnvoll, da

- eine Bebauung bereits auf der nördlichen Straßenseite vorhanden ist,
- bei späterem Bedarf die östlich angrenzende Fläche für zwei weitere Baugrundstücke in Frage kommt,
- keine neue Erschließungsflächen benötigt werden und daher Grund und Boden eingespart werden kann.

Aus diesen Gründen wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der entsprechende Bereich wird im alten Bebauungsplan durch ein Deckblatt geändert.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler:



BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"

(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2006)

Seite - 3/4 -

3. Erschließung

Das Grundstück ist technisch und verkehrsmäßig durch die vorhandene Straße "Innere Halde" voll erschlossen. Öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Hinsichtlich der Bebauungsvorschriften wird auf den alten Plan mit Begründung verwiesen.

Lediglich die seinerzeit erlassenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden nicht übernommen, und aus rechtlichen Gründen inhaltlich als Örtliche Bauvorschriften neu erlassen (s. dort).

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei dem geplanten Baugrundstück handelt es sich um Ackerfläche (Mais) ohne Baumbestand.

FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Biotop gemäß § 32 NatSchG, sowie Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind durch die Änderung nicht betroffen.

Bei der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden gem § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Erhaltungsziele gesehen.

Hinsichtlich des geringen Umfangs (ein Einfamilienhaus) kann festgestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen durch die Bebauung zu erwarten sind.

Da jedoch eine Außenbereichsfläche in Baufläche umgewidmet wird und eine, wenn auch geringe zusätzliche Flächenversiegelung mit dem damit einhergehenden Verlust der Bodenfunktionen entsteht, soll ein adäquater Ausgleich vorgesehen werden. Während der Verlust an Ackerfläche nicht ausgleichbar ist, werden zur Minimierung der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft 5 Pflanzgebote in die Änderung aufgenommen. Diese sollen auch die Funktion der Einbindung des Gebäudes in die freie Landschaft übernehmen.

Die Pflanzgebote richten sich nach den vorhandenen Bebauungsvorschriften und sehen dort die Pflanzung von einheimischen hochstämmigen Bäumen vor. Die Pflanzungen sind möglich, da es sich bei der umgebenden landwirtschaftlichen Fläche um den gleichen Eigentümer handelt.

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"

(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2006)

Seite - 4/4 -

5. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Löffingen nicht, da keine Erschließungskosten erforderlich sind.

Löffingen, den 20.07.2006




.....
(Brugger, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Löffingen, den 1.08...... 2006




.....
(Brugger, Bürgermeister)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"**

(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2006)

Seite - 1/3 -

1 Außenwände

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

2 Dachformen

2.1 Dachformen, Dachüberstände

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden alle Dachformen zwischen 35° und 45° Dachneigungen.

Die Traufüberstände müssen mindestens 0,80 m, die Dachüberstände im Giebelbereich mindestens 0,70 m betragen, gemessen von der Außenwand bis zur Außenkante Sparrenkopf bzw. Dachhaut.

2.2 Dacheindeckung

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

2.3 Dachgauben

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

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt **2/3** der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

Bei Satteldächern muss der Abstand der Gaube von der Giebelseite mindestens 2,0 m betragen.

2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"**

(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2006)

Seite - 2/3 -

3 Stellplätze und Garagen

3.1 Stellplatznachweis

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

3.2 Anordnung von Garagen

Garagen können nur wie folgt erstellt werden:

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

b) Garagen dürfen freistehend nur errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von mindestens 25° Neigung ausgestattet sind. Hierbei sind Grenzgaragen nur an den nördlichen oder östlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, zulässig.

20.07.

4 Einfriedigungen

Die Höhe von Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, darf - gemessen ab Straßenoberkante - höchstens betragen:

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

5 Versiegelte Flächen

Grundstücke dürfen jeweils nur bis zu 50% ihrer Fläche mit wasserundurchlässigem Material versiegelt werden.

Löffingen, den 20.07.2006



(Brugger, Bürgermeister)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INNERE HALDE"**

(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2006)

Seite - 3/3 -

Ausgefertigt:

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

Löffingen, den 1.08. 2006




.....
(Brugger, Bürgermeister)

In Kraft getreten gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 01.08.2006

Löffingen, den 1.08. 2006




.....
(Brugger, Bürgermeister)