

**STADT LÖFFINGEN
ORTSTEIL REISELFINGEN
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„DIETFURTSTRASSE“ UND DER ZUGEHÖRIGEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Inhalt:

Satzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dietfurtstraße“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dietfurtstraße“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil

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

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ZUR

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DIETFURTSTRASSE“ UND DER ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 14.07.2022 in öffentlicher Sitzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die 1. Änderung

a) des Bebauungsplanes „Dietfurtstraße“ und
b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022,

-die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,

- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt 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 Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich für die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen und der textlichen Änderungen ist identisch mit dem zeichnerischen Teil vom 08.02.2007.

§ 2 Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung bestehen aus

1. dem zeichnerischen Teil vom 14.07.2022

2. den textlichen Änderungen gemäß § 3.

Beigefügt ist die Begründung zur 1. Änderung vom 14.07.2022

§ 3 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die textlichen Bebauungsvorschriften vom 08.02.2007 werden wie folgt geändert.

Ziff. 1.2 „Wohnungen je Gebäude“ wird wie folgt geändert:

„Je Wohngebäude sind höchstens 4 Wohnungen zulässig.“

Ziff 1.3.2.2 „Traufhöhe“ wird wie folgt geändert:

„Die Traufhöhe darf, gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachkonstruktion (Sparren), höchstens 6,20 m betragen.“

Der zeichnerische Teil vom 08.02.2007 wird ersetzt durch die Fassung vom 14.07.2022

§ 4 Inhalt der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dietfurtstraße“

Die örtlichen Bauvorschriften vom 08.02.2007 werden wie folgt geändert:

Ziff. 2.1 „Dachformen, Dachüberstände“ wird wie folgt geändert:

„Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports (überdachte Stellplätzen, die mindestens an 2 Seiten offen sind) ist die Dachneigung freigestellt.

Die Traufüberstände, gemessen von der Außenwand bis zur Außenkante Dachhaut, müssen mindestens 0,6 m, die Dachüberstände im Giebelbereich mindestens 0,5 m, betragen.“

Ziff. 3.1 „Stellplatznachweis“ wird wie folgt geändert

„Für jede Wohnung unter 60 qm Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz, für jede Wohnung über 60 qm Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.“

§ 5 Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dietfurtstraße“ und die geänderten zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

1. Pflanzgebote

Zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebote) wird auf § 178 BauGB hingewiesen, wonach die Stadt die Eigentümer/innen verpflichten kann, ihr Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

2. 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 mit einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 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.


3. Maßnahmen an der Kreisstraße 4992

1. **Aufgrabungen oder Veränderungen an der Kreisstraße K 4992**, insbesondere zur Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Für den Abschluss eines Nutzungsvertrages ist die Straßenmeisterei zuständig. Die Arbeiten sind frühzeitig mit dem Straßenbaulastträger bzw. der Straßenmeisterei abzustimmen.

3.1 Die **Entwässerung der privaten Hof- und Stellplatzflächen** darf nicht auf öffentliche Fläche erfolgen. Oberflächenwasser und Abwasser dürfen der K 4992 und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeführt werden.

3.2 Pflege und Rückschnitt der privaten **Bäume entlang der Kreisstraße** ist Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers. Das Lichtraumprofil der Kreisstraße/Radweg/ Gehweg ist dauerhaft freizuhalten.

Löffingen, den 14.07.2022
(Datum Satzungsbeschluss)


.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



.....
(Dienstsiegel)

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
SATZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „DIETFURTSTRASSE“
UND DEN ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Seite - 4/4 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dietfurtstraße“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den 15. JULI 2022


(Tobias Link, Bürgermeister)



Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
vom 29. JULI 2022

BEGRÜNDUNGEN

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "DIETFURTSTRASSE" UND DER ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

1 Zielsetzungen

Der Bebauungsplan „Dietfurtstraße“ wurde am 08.02.2007 als Satzung beschlossen und bisher noch nicht geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dietfurtstraße" soll eine Nachverdichtung für die noch unbebauten Grundstücke ermöglichen. Durch mehrere Änderungen der Bauvorschriften soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und damit eine Schonung von unbebauten Außenbereichen im Ortsteil Reiselfingen bewirken.

Dazu soll der Bebauungsplan in den textlichen Vorschriften, im zeichnerischen Teil und in den örtlichen Bauvorschriften geändert werden.

2 Verfahren

2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt. Die Voraussetzungen zu dessen Anwendung liegen aus folgenden Gründen vor:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, insbesondere die Art der baulichen Nutzung, die Erschließungskonzeption, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Gebäudehöhe.

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum 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.

- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da nur eine Wohnbebauung vorgesehen ist und sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung befinden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen zur der Offenlage verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird wegen Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan wurde bereits bei der Aufstellung 2007 aus dem Flächennutzungsplan (Zieljahr 2005) entwickelt. Die Flächenwidmung (WA, landwirtschaftliche Fläche) wird im Bebauungsplan durch die 1. Änderung nicht verändert.

2.2 Bewertung der Schutzgüter

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst

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

FNP-Darstellung:	Gemischte Baufläche
Landschaftsplan	keine Vorgaben
Nutzung:	landwirtschaftliche Nutzung (Grünland), Wohnbebauung, Gartenfläche, Zufahrt

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan: keine Vorgaben im Planteil

Schutzgut

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Mensch	Die durch die Änderung mögliche höhere Verdichtung bleibt im ortsüblichen Rahmen. Eine temporäre Beeinträchtigung der Umgebung während der Bauphase (Lärm, Staub, Beleuchtung) liegt unwesentlich über der bisher schon zu erwartenden Beeinträchtigung.
Tiere und Pflanzen	Keine Verschlechterung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung.
Boden	Durch die Bebauungsplanänderung wird die Verkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage um lediglich 31,5 qm vergrößert.
Wasser	Oberflächengewässer: sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100) und wird von Starkregenereignissen nicht berührt (Karte „Kommunales Starkregenisikomanagement der Stadt Löffingen – OT Reiseltingen vom 19.12.2019).
Abfälle, Abwasser	keine Änderungen
Klima und Luft	Keine bzw. unerhebliche Änderung
Landschaftsbild	Keine wesentliche Änderung, da nur die maximale Traufhöhe, nicht aber die Gebäudehöhe angehoben wird.
Kultur- und Sachgüter:	Nicht vorhanden
Fläche	Die Planung dient der Schonung von unbebauten Flächen.
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Änderung der Bebauungsvorschriften zielen auf eine vertikale Verdichtung ab (Anhebung der Traufhöhe, besserer Ausbau des Obergeschosses aufgrund wegfallender Dachschrägen). Durch die bessere Ausnutzung der Kubatur der Gebäude ist auch eine Anhebung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude von 3 auf 4 möglich und zulässig. Die Verringerung der Dachüberstände wirkt sich nur unwesentlich auf die überdachten (natürlich beregneten) Flächen aus. Die Grundflächenzahl und damit der Versiegelungsgrad der Flächen bleibt unverändert.

Insgesamt bleibt der Eingriff in den Naturhaushalt somit nahezu gleich. Lediglich kommen 31,5 qm Straßenfläche beim Bau der Wendepalte hinzu. Dies soll pauschal durch ein weiteres Baumpflanzgebot kompensiert werden.

2.4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt, da die Änderungen sich nur auf die Höhenentwicklung der Gebäude bezieht. Die zusätzliche Flächenversiegelung von 31,5 qm Straßenfläche im Bereich der Wendepalte kann dabei unberücksichtigt bleiben.

2.5 Verfahrensübersicht

Änderungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.04.2022
Öffentliche Auslegung und		
Behörden-Beteiligung	(§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	16.05. - 17.06.2022
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	14.07.2022

Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

2.6 Qualifizierungsmerkmale

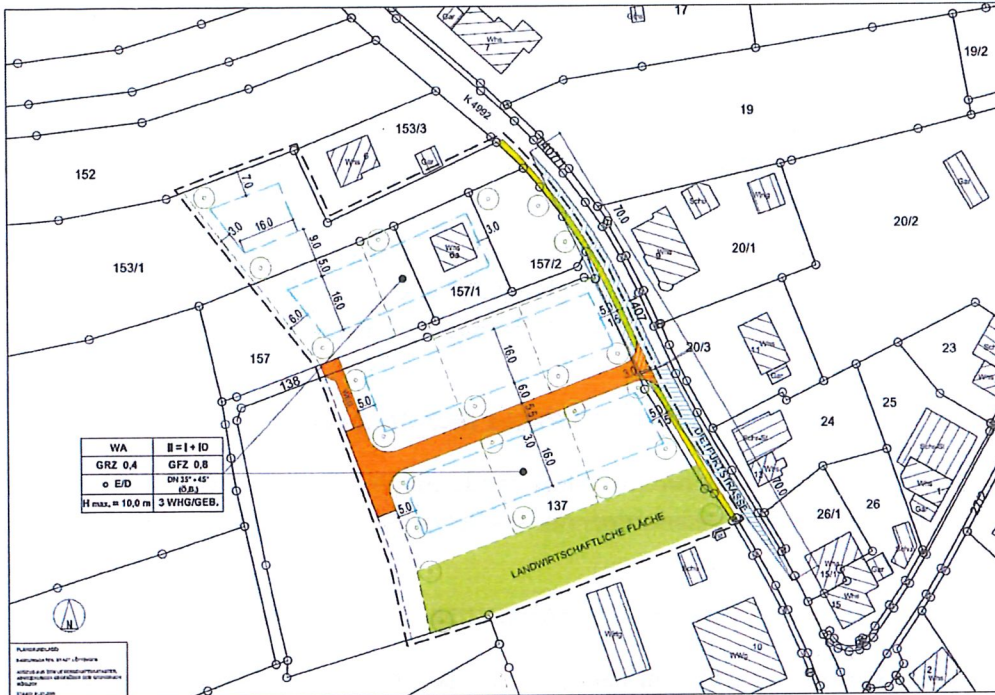
Der Bebauungsplan erfüllt weiterhin die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen der Rechtskraft der Änderung alle Vorhaben zulässig sind, sofern sie den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„DIETFURTSTRASSE“ MIT ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

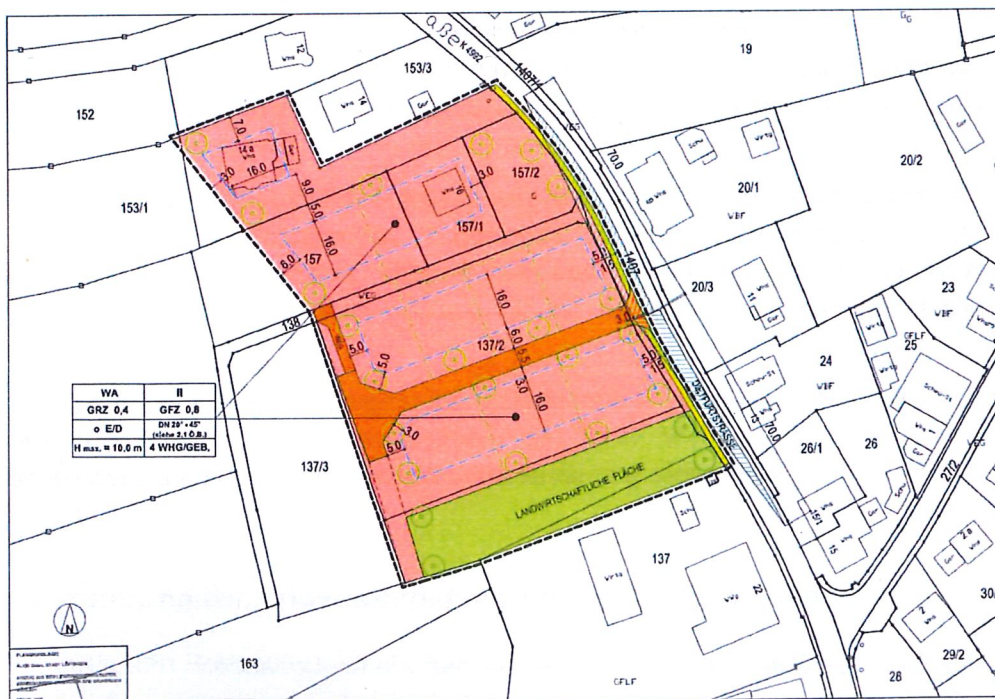
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Seite - 4/6 -

**2.7 Gegenüberstellung Bestand / Planung
Bebauungsplan „Dietfurtstraße“ Bestand:**



Bebauungsplan „Dietfurtstraße“ 1. Änderung:



Begründung der inhaltlichen Änderungen

3.1 Begründung der Änderungen im zeichnerischen Teil

3.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Gegenüber der bestehenden Planung wird der Bereich der Wendepalte geringfügig aufgeweitet, um ein besseres Wenden von LKW zu ermöglichen. Im Übrigen bleibt die Erschließungsplanung unverändert.

Die Grundstücksgrenzen werden in der nördlichen Hälfte so geändert, dass ein weiterer Bauplatz entsteht. Die Grundstücksgrenzen sind jedoch weiterhin unverbindlich, sodass auch andere Einteilungen möglich sind.

3.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Die Baugrenzen bleiben weitestgehend unverändert. Lediglich im Bereich der Wendanlage wird die Baugrenze im südlichen Baufenster geringfügig angepasst.

3.1.3 Begründung der textlichen Bebauungsvorschriften

Um eine maßvolle Nachverdichtung im Baugebiet zu ermöglichen und Flächen im Außenbereich zu schonen, werden die textlichen Bebauungsvorschriften wie folgt geändert:

Die maximale **Anzahl der Wohnungen** je Wohngebäude wird von 3 auf 4 erhöht, um zusammen mit den weiteren Änderungen mehr Wohnungen je Gebäude zu ermöglichen. Bei einem Doppelhaus wären somit 8 Wohnungen statt bisher 6 realisierbar.

Die Anzahl zulässiger **Vollgeschosse** wird von „I + I D“ (ein Vollgeschoss plus ein Vollgeschoss im Dachraum) in „II“ geändert. Das obere Vollgeschoss muss also nicht im Dachraum liegen, sodass hier mehr Wohnraum ohne Dachschräge entstehen kann. Im Übrigen bestand für die bisherige Vorschrift keine Rechtsgrundlage mehr.

Die zulässige **Traufhöhe**, die an jeder Dachseite eingehalten werden muss, wird von 3,0 m auf 6,20 m angehoben, um zwei Vollgeschosse ohne weitere Einschränkung zu ermöglichen. (Weitere Änderung siehe örtliche Bauvorschriften).

4 Begründung der Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert:

Als **Dachformen** waren bisher nur Satteldächer mit einer **Dachneigung** von 35° - 45° zulässig. Um die Gebäudekörper besser ausnutzen zu können, ohne die

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„DIETFURTSTRASSE“ MIT ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Seite - 6/6 -

zulässige Gebäudehöhe anzuheben, werden bei Hauptgebäuden auch flachere Dachneigungen bis mindestens 20° zugelassen. Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist die Dachneigung freigestellt. So können Garagen auch als Terasse genutzt werden, wobei jedoch die Abstandsflächen gemäß LBO (§§ 5 – 7) zu beachten sind..

Neben Satteldächern sollen auch Pult- oder Zeltdächer zulässig sein, welche mehr Möglichkeiten für Nutzung des oberen Vollgeschosses bieten können. Durch das vergrößerte Spektrum der Dachneigungen können die Dachflächen besser an die Nutzung mit Photovoltaik angepasst werden.

Hierbei wird in Kauf genommen, dass die neue Bebauung zugunsten einer Flächeneinsparung deutlich von der ortstypischen Bebauung mit Satteldächern und steileren Dachneigungen abweichen kann.

Die Änderung der Dachneigung erfolgt nur durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

Traufüberstände sind weiterhin ortstypisch, schützen die Fassade und bieten zusätzlich Flächen für Solaranlagen. Daher sollen sie beibehalten werden, wobei jedoch eine Reduzierung von von 0,8 m auf 0,6 m an der Traufseite (bzw. bei Pult- und Zeltdächern) und von 0,6 m auf 0,5 m an der Giebelseite bei Satteldächern (Ortgang) erfolgt.

Der Stellplatznachweis wird geändert, um zu verhindern dass in der Erschließungsstraße, die als Mischverkehrsfläche ausgeführt wird, PKW geparkt werden. Da die Grundstücke über ausreichende Größen verfügen, ist es zumutbar, die geforderte Stellplätzzahl anzuheben. Diese lag bei 1 Stellplatz je Wohnung unter 100 qm Wohnfläche, bzw. bei 2 Stellplätzen je Wohnung über 100 qm Wohnfläche. Die Grenze der Wohnfläche wird auf 60 qm herabgesetzt, da kleinere Wohnungen oft auch von 2 Personen mit PKW genutzt werden.

5 Kosten

Die Erschließungskosten erhöhen sich nur geringfügig, indem zusätzlich ca 32 qm Straßenfläche benötigt werden. Weitere Änderungen an der Erschließungsanlage sind nicht geplant, sodass hier keine Mehrkosten für die Stadt Löffingen entstehen.

Löffingen, den 14.07.2022
(Datum Satzungsbeschluss)


.....
(Tobias Link, Bürgermeister)


.....
(Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung

