

## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 4 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

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

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen dem widersprechen.

### **1.2 Wohnungen je Gebäude**

Je Gebäude sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

## **1.3.2 Höhenbegrenzungen**

### **1.3.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH), gemessen im Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes, darf maximal **1,0 m** über der Straßenobekante liegen. Angegliederte Baukörper wie Garagen und Nebengebäude sind getrennt zu behandeln.

### **1.3.2.2 Traufhöhe**

Die Traufhöhe darf, gemessen von der von Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachkonstruktion (Sparren), höchstens **3,80 m** betragen.

### **1.3.2.3 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf höchstens **10,0 m** betragen.

### **1.3.2.4 Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen von den Höhenbegrenzungen nach Ziff. 1.3.2.1 bis 1.3.2.3 können zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der Festsetzungen ein deutliches Mißverhältnis zum natürlichen Gelände oder zur Nachbarbebauung entstehen würden.

## **1.4 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 2 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.

## **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **1.5.1 Baugrenzen**

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

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

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

### **1.5.3 Sichtflächen**

Die Sichtflächen sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedigung, Stellplätze o. Ä. ) ab 0,80 m über der Fahrhahnoberkante der Kreisstraße 4992 freizuhalten.

### **1.6 Landwirtschaftliche Fläche**

Auf der im zeichnerischen Teil dargestellten landwirtschaftlichen Fläche sind keine Wohngebäude und baulichen Anlagen zulässig.

### **1.7 Pflanzgebote**

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

Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene **300 qm** Grundstücksfläche zusätzlich mindestens **1** einheimisches Gehölz zu pflanzen und zu erhalten. Hierzu wird folgende Pflanzliste empfohlen:

#### **Pflanzliste**

Feld-Ahorn, Maßholder	(Acer campestre)	Fah
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	Sah
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	BAh
Hänge-Birke	(Betula pendula)	Bi
Faulbaum	((Frangula alnus)	Fb
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)	Es
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	Vki
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)	Tki
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)	SLi
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	Vb

Hochstämmige Obstbäume, v.a. regionaltypische alte Sorten

**1.8 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Da die Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet ein Defizit aufweisen, ist dies durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes auszugleichen.

Zur Kompensation des Defizits werden zwei gemeindeeigene Flurstücke auf Gemarkung Bachheim, Gewinn Sandäcker, anteilmäßig herangezogen. Es handelt sich um die Flurstücke Nr. 428 und 429 mit einer Gesamtfläche von  $3.224 \text{ m}^2 + 15.734 \text{ m}^2 = 18.958 \text{ m}^2$ . Beide Flurstücke werden auf einer Fläche von rund  $14.400 \text{ m}^2$  als Acker bewirtschaftet. Der Ausgleich ist durch folgende Maßnahmen zu erbringen:

Rückführung des bestehenden Ackerlandes in Grünland (Mähwiese) auf  $4.250 \text{ m}^2$ ,  
Extensivierung des Grünlandes durch max. 2-malige Mahd/Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung,

Sicherung der Maßnahme und Pflege über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Löffingen und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

**1.9 Kostenzuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Kosten für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Ziff. 1.8 (Rückführung in Grünland, Flächenanteil von  $4.250 \text{ m}^2$ ) werden gemäß § 135a BauGB den unbebauten Baugrundstücken im Bebauungsplan zugeordnet.

**1.10 Dacheindeckungsmaterialien (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder derartig behandelt sind, dass eine Bodenbelastung durch in Niederschlagswasser gelösten Metallionen nicht zu besorgen ist.



## 2 HINWEISE

### 2.1 Hinweis zum Denkmalschutz

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3500, unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

### 2.2 Bestimmungen zur Abwasserbeseitigung

#### 2.2.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen, Ortsteil Reiselfingen, abzuleiten.

Es ist darauf zu achten, daß kein ständig fließendes Wasser (z.B. Handdruckwasser, Drainagewasser usw.) in die Kanalisation abgeleitet wird.

#### 2.2.2 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die Entwässerungssatzung durch die Stadt Löffingen abgenommen werden.

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

#### 2.2.3 In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

**2.2.4** Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

### **2.3 Bodenschutz, allgemeine Bestimmungen**

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

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

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

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

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

**2.3.7** Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Wasser-Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde, zu melden.

#### **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden**

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

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

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



## HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "DIETFURTSTRASSE"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 08.02.2007

Seite - 7/7 -

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

### 2.4 Immissionen durch die Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) als ortsüblich hinzunehmen sind. Hierauf soll in den Grundstückskaufverträgen hingewiesen werden.

### 2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.


Löffingen, den 08.02.2007



.....  
(Brugger, Bürgermeister)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Bebauungsplanverfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.


Ausgefertigt  
Löffingen, den 23.02.2007



.....  
(Brugger, Bürgermeister)

In Kraft getreten gem. §10 (3) BauGB durch Bekanntmachung  
vom 1.3.07

Löffingen, den 01.03.2007



.....  
(Brugger, Bürgermeister)