

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

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
“MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE“**

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

INHALT

Satzungen zur Einbeziehungssatzung und den Örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Lageplan

Erstellt im Auftrag der Stadt Löffingen :

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 FAX 07681/24500 info@ruppel-plan.de

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE“**

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

Seite - 1/8 -

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 20.06.2013 in öffentlicher Sitzung

- a) die Einbeziehungssatzung „Münzlochstraße - Finstergässle“ und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Münzlochstraße-Finstergässle“

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357 und S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- 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 v. 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

§1 Gegenstand

Gegenstand der Satzung ist die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche nach § 2 dieser Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reiselfingen, Stadt Löffingen, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch.

§ 2 Ergänzungsfläche, Geltungsbereich

Das nördliche Teilstück des Flurstücks Nr. 810 wird in den angrenzenden und im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Reiselfingen der Stadt Löffingen einbezogen. Die Grenze des ergänzten und im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Reiselfingen im Bereich "Münzlochstraße - Finstergässle" ist im Lageplan vom 20.06.2013 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

Seite - 2/8 -

§ 3 Örtliche Bauvorschriften, Bestandteile

Für den in § 2 genannten Bereich werden örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO erlassen. Diese bestehen aus den Vorschriften nach § 5 dieser Satzung und dem gemeinsamen Lageplan gemäß § 2 dieser Satzung.

Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung vom 20.06.2013.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen ab der Straßenoberkante (OK Randstein Münzlochstraße) in Höhe der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße) bis zur obersten Dachbegrenzungskante darf nicht mehr als 9,0 m betragen.

2. Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

4. Garagen und Carports

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, die mindestens an 2 Seiten offen sind), sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

Mit Garagen und Carports ist von der öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

5. Sichtflächen

Im Bereich des Kurvenradius' der Straßeneinmündung Finstergässle in die Münzlochstraße sind Nutzungen und Bepflanzungen in einem Grundstücksstreifen von 1,0 m Tiefe, gemessen ab der Grundstücksgrenze, nur bis zur Höhe von 0,8 m ab der Straßenoberkante (Fahrbahn) zulässig.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

Seite - 3/8 -

6. Pflanzgebote für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Gemäß Planeintrag sind heimische Laubbäume aus folgender Pflanzliste an der Süd- und Ostseite des Satzungsgebietes zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Pflanzliste für Reiselfingen, Naturraum 120 (Alb-Wutach-Gebiet)

<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftl. Name</u>	<u>Hinweis</u>
BÄUME		
Feld-Ahorn	(Acer campestre)	
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	kann > 30 m werden!
Hänge-Birke	(Betula pendula)	
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	kann > 30 m werden!
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	kann > 30 m werden!
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)	
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)	kann > 30 m werden!
Im Bereich der „Obstwiese“ gemäß Lageplan nur:		
Obstbaum (Halb-/Hochstamm)	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, regionaltypische alte Sorten	

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde den Eigentümer nach § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der innerhalb des Baufensters anfallende Oberboden (maximal 150 m² x 20 cm = 30 m³) ist vollständig für Rekultivierungszwecke in die Kiesgrube Reiselfingen zu bringen.

Die am südlichen Rand des Satzungsgebietes, außerhalb des Baugrundstücks liegende private Grünfläche ist als Wiese extensiv zu pflegen und mit 4 hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Wiese ist nur 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen, auf Düngung ist zu verzichten.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind außerdem mindestens 10 verschiedene Nisthilfen für Vögel (6 Stück), Fledermäuse (2 Stück) und Insekten (2 Stück) unter Berücksichtigung der jeweiligen artspezifischen Erfordernisse an geeigneten Stellen (Gebäudefassaden, Bäumen, bei jungen Bäumen ggf. auch an Baumpfählen) anzubringen. Die Nisthilfen sind dauerhaft, mindestens aber über einen Zeitraum von 25 Jahren, zu unterhalten und jährlich im Spätsommer zu reinigen.

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

Seite - 4/8 -

§ 5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Münzlochstraße - Finstergässle" werden gemäß § 74 LBO folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 30° - 45 °festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen oder können mit Flachdach versehen werden, wenn sie gleichzeitig als Terrasse genutzt werden oder drei Außenwände mindestens zu 50% im Erdreich liegen.

2. Private Freiflächen, Regenwasserrückhaltung, Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Befestigte Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege), sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen. Gefälle zu angrenzenden unbefestigten Flächen und wasserdurchlässige Befestigung ist jedoch nur zulässig, sofern kein Fahrzeuge gewaschen oder befüllt werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Sofern eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens im einzelnen nachgewiesen werden kann, kann das Regenwasser von Dachflächen im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Hierbei ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (Vorgaben zur Schadlosigkeit der Versickerung) unmittelbar zu beachten.

Das von Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene **Zisternen** zu leiten.

Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter/qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Aus den Zisternen ist das Brauchwasser für Gartenbewässerung und andere Zwecke so zu entnehmen, dass bei Regenfällen möglichst viel Rückhaltekapazität vorhanden ist.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

Seite - 5/8 -

3. Fassadengestaltung, Dachfarbe

Bei Wandanstrichen und der Bedachung sind grelle Farben nicht zulässig.

§ 6 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 5 zuwiderhandelt.

§ 8 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Münzlochstraße - Finstergässle" und die örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung "Münzlochstraße - Finstergässle" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

Seite - 6/8 -

HINWEISE

1. Emissionen aus der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Grundstücke an den Geltungsbereich der Satzung angrenzen. Entsprechende Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Staub usw.) sind als ortsüblich hinzunehmen.

2. Bodenfunde

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3500, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

3. Regenwassernutzungsanlagen

Hinweis des Landratsamtes, Fachbereich 320 – Gesundheitsschutz:

Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

Das Formular dazu kann im Internet unter folgender Adresse heruntergeladen werden:

<http://www.breisgauhochschwarzwald.de/servlet/PB/menu/1126068/index.html>

4. Bodenschutz

4.1 Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

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

5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

Seite - 7/8 -

Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern).

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

3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

5 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 62/ Polizeirecht und Verkehr

Das Planungsgebiet „Münzlochstraße - Finstergässle“ in Reiselfingen besitzt einen Abstand von etwa 1.150 m zum Bezugspunkt des Segelfluggeländes Reiselfingen.

Für das Aufstellen von Baukränen, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

Löffingen, den 20.06.2013



(Brugger, Bürgermeister)

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

Seite - 8/8 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Einbeziehungssatzung "Münzlochstraße - Finstergässle" und der Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung "Münzlochstraße - Finstergässle" unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den 24.06.2013



(Brugger, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 01.07.2013

Löffingen, den 23.07.2013



(Brugger, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG “MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE“ UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

1 Anlass und Zweck der Einbeziehungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften

Anlass zur Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung im Südosten des Löffinger Ortsteils Reiselfingen ist die geplante Bebauung eines Grundstückes an der Münzlochstraße durch einen einheimischen Bauherren.

Da die Fläche dem Außenbereich zuzuordnen ist, wird dazu eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Die Vorschriften dieser Einbeziehungssatzung lassen erwarten, dass sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Um dies noch effektiver sicher zu stellen, werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen, um bei der Gestaltung der Gebäude das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

2 Verfahrensübersicht, Flächennutzungsplan, Umweltschutz

2.1 Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte am 24.05.2012, die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 25.06. - 26.07.2012, die erste öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 10.07. - 13.08.2012. Aufgrund inhaltlicher Änderungen der Bebauungsvorschriften und im zeichnerischen Teil erfolgte eine zweite verkürzte öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 11.03. bis 25.03.2013. Die Satzungsbeschlüsse wurden am 20.06.2013 gefasst.

2.2 Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB:

Die Bebauung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Fläche bereits im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (rechtswirksam seit dem 01.05.1998) als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche entspricht der Satzungsgrenze. (Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Löffingen-Friedenweiler siehe nächste Seite).

Die Satzung grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB an, für den kein Bebauungsplan existiert. Sowohl nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der Münzlochstraße als auch westlich, auf der gegenüberliegenden Seite des Finstergässles ist eine Nachbarbebauung (Wohngebäude) vorhanden, im weiteren Umfeld befinden sich auch landwirtschaftliche Gebäude. Vorherrschend sind im angrenzenden Bereich freistehende Einzel- oder Doppelhäuser mit ein- bis zwei geschossiger Bebauung.

Die im Satzungsbereich geplante überbaubare Grundstücksfläche entspricht relativ und

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG “MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE”
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

Seite - 2/7 -

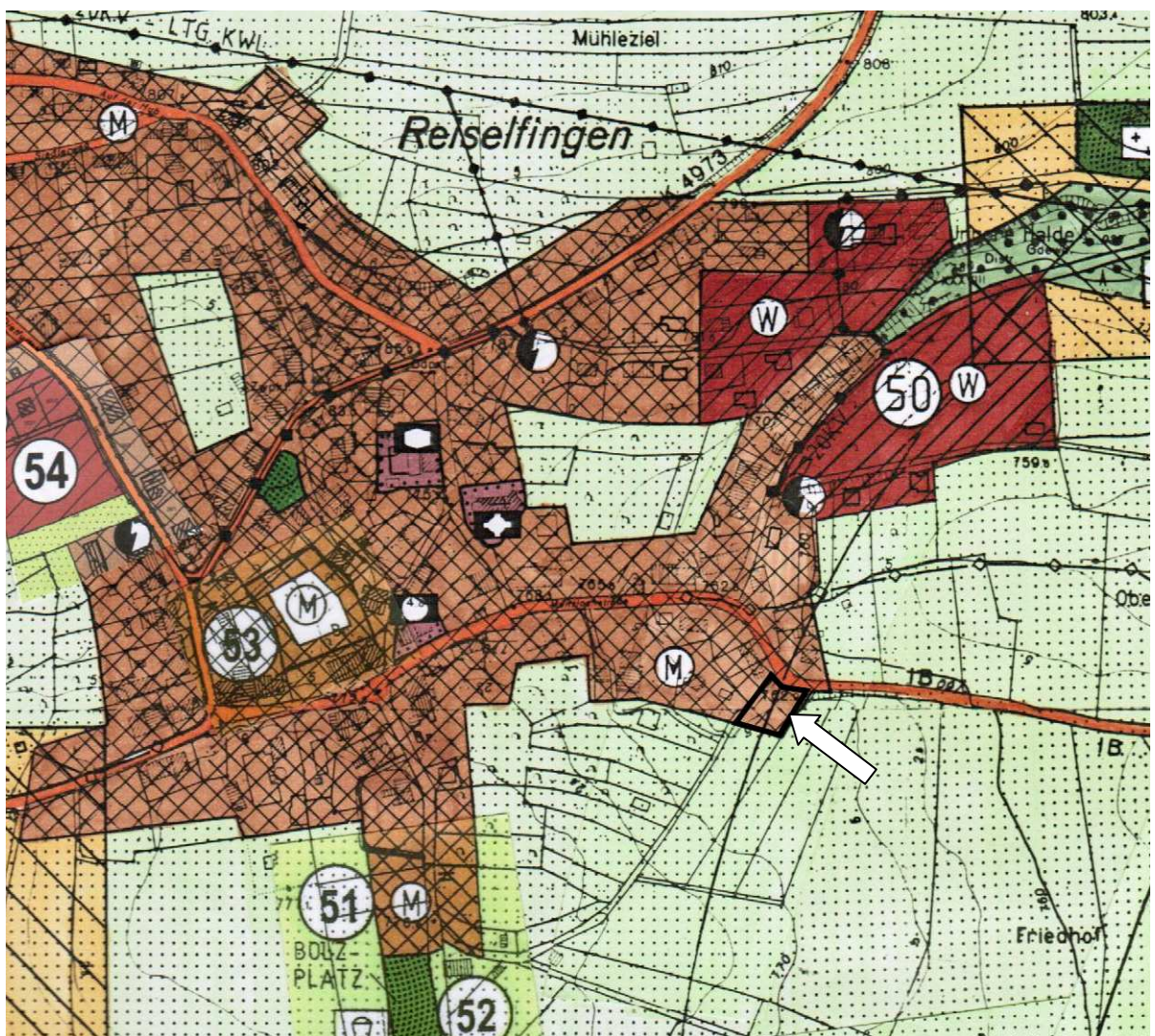
absolut etwa den umliegenden bebauten Grundstücken, wobei aufgrund der gewachsenen dörflichen Struktur entwicklungsgemäß keine einheitliche Bebauung vorliegt.

Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Umweltschutzes bestehen nicht.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen – Gemeinde Friedenweiler



**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG “MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE”
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

Seite - 3/7 -

Bewertung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNP-Darstellung:	Gemische Baufläche (Bestand)
Nutzung:	Grünland, keine Büsche und Bäume
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben da innerhalb der Siedlungsgrenze. Der Satzungsbereich liegt innerhalb der „Begrenzung landschaftsverträglicher Siedlungsentwicklung“. Grenzen eines Landschaftsschutzgebietes, Naturschutzgebietes oder FFH-Gebietes werden nicht berührt.

Schutzgut:

Bewertung/Auswirkungen der Einbeziehungssatzung:

Mensch

Immissionen: Kein zu berücksichtigender Straßenverkehrslärm. .
Wohnqualität: die Wohnruhe bleibt durch die Auswahl der zulässigen Nutzungen auf dem vorhandenen Niveau.

Tiere und Pflanzen

Zu vernachlässigende Auswirkungen.

Betroffene Biotoptypen: Wirtschaftswiese

Betroffene Arten: Vögel (Nahrungshabitat) und Insekten.

Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten.

Boden

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittlere Bedeutung (2) => geringe Auswirkungen.

Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf: mittlere Bedeutung (2) => unerhebliche Auswirkungen. Das Niederschlagswasser wird teilweise in einer Zisterne zurückgehalten.

Filter u. Puffer für Schadstoffe: sehr hohe Bedeutung (4) => geringe Auswirkungen.

Standort f. d. natürliche Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bedeutung => unerhebliche Auswirkungen.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Das anstehende Gestein (Unterkeuper) ist ein Grundwassergeringleiter. Es ist kein Grundwasser-Flurabstand zu beachten.

Klima und Luft

Zu vernachlässigende Auswirkungen.

Landschaftsbild

Geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Diese werden durch bauliche Einschränkungen (Gebäudehöhenbeschränkung) und durch Pflanzgebote minimiert.

Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffen

Wechselwirkungen

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

2.3 Belange der Landwirtschaft

Die an das Satzungsgebiet angrenzenden Flurstücke Nr. 809 und das mit der Planung angeschnittene Flurstück Nr. 810 werden gegenwärtig von einem Nebenerwerbslandwirt als Wiese und Acker bewirtschaftet. Ca. 100 m vom geplanten Neubau entfernt befindet sich dessen Hofgebäude mit Stall für 60 Rinder und Milchkühe. Grundsätzlich gilt der Grundsatz „gegenseitiger Rücksichtnahme“ d. h. auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (BauGB). In Dorfgebieten müssen landwirtschaftliche Betriebe auf Wohnhäuser erheblich weniger Rücksicht nehmen als dies gegenüber Wohnhäusern in baurechtlich festgesetzten Wohngebieten der Fall ist. Dies äußert sich bei einer Anwendung von VDI Richtlinien in einer Halbierung des erforderlichen Mindestabstandes. Im vorliegenden Fall kann der Mindestabstand eingehalten werden (Dorfgebiet mit 32 m bzw. allgemeines Wohngebiet mit 63 m).

Auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zu diesem Zweck wird auch zwischen den Baugrenzen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung auf Flst. 810 und 809 ein Abstand von 10 m eingehalten.

3 Erschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrstechnisch durch die Münzlochstraße und das Finstergässle erschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.

Anschlüsse an die Wasserversorgung und den Abwasserkanal sind möglich.

4 Begründung der Festsetzungen nach § 4 (§ 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB)

4.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird auf 9,0 m beschränkt, um das Orts- und Landschaftsbild nicht unnötig zu beeinträchtigen und eine Einfügung in die umgebende Bebauung sicherzustellen. Da die Münzlochstraße als unterer Bezugspunkt anzusetzen ist, wird sichergestellt, dass das neue Gebäude höhenmäßig den Nachbargebäuden entspricht.

4.2 Bauweise

Die Bauweise entspricht der vorhandenen baulichen Struktur im angrenzenden Bereich.

4.3 Baugrenzen

Durch das Einzelbaufenster soll die lockere Abfolge der Gebäude an der Münzlochstraße weitergeführt werden. Das Baufenster soll dem Bauherren einen gewissen Spielraum für die Lage des Gebäudes geben. Das Baufenster ist trapezförmig. Dies bedeutet, dass das Gebäude entweder parallel zur Münzlochstraße oder zum Finstergässle errichtet werden kann. Da Gebäudegrundrisse in aller Regel rechteckig geplant werden, wird das Baufenster nur zum Teil ausnutzbar werden. Daraus resultiert rechnerisch eine kleinere überbaubare Fläche.

4.4 Garagen und Carports

Garagen und Carports, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

Da das Gelände von der Münzlochstraße nach Süden ansteigt, können Garagen auch parallel zur Straße angeordnet werden, um die Geländeabgrabungen gering zu halten. Hierbei ist jedoch ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straße (Grundstücksgrenze) einzuhalten, um die Sichtverhältnisse für eine Anfahrtsicht bei der Einmündung Finstergässle/ Münzlochstraße nicht einzuschränken.

4.5 Sichtflächen

Die Festsetzung soll eine bessere Anfahrtsicht im Einmündungsbereich Finstergässle/ Münzlochstraße gewährleisten. So sind z.B. Heckenpflanzungen oder andere Einfriedigungen über 0,80 m Höhe ab Fahrbahnoberkante im genannten Bereich nicht zulässig.

4.6 Pflanzgebote für Bäume und Büsche

Die Pflanzgebote dienen sowohl der Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, indem durch die Bepflanzung das Gebäude besser in die Umgebung eingebunden wird, als auch der teilweisen Kompensation des Biotopwertverlustes infolge der Überbauung und der gärtnerischen Gestaltung/Nutzung der privaten Freiflächen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bebauung, Herstellung von Zufahrten und gärtnerische Gestaltung der privaten Freiflächen verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei der nachfolgenden quantitativen Eingriffsbilanzierung für die Schutzgüter Boden und Biotope wird davon ausgegangen, dass das Gebäude innerhalb des Baufensters maximal $10 \times 12 \text{ m} = 120 \text{ m}^2$ einnimmt, zuzüglich einer Garage mit Zufahrt mit ca. 30 m^2 , insgesamt

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL REISELFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜNZLOCHSTRASSE - FINSTERGÄSSLE"
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2013

Seite - 6/7 -

also 150 m² bebaute/befestigte Fläche.

Auf den überbauten Flächen gehen die verschiedenen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Bodenfunktionen gem. ÖKVO 2010

geplante Nutzung	F(m²)	BvE	BnE	KB(ÖP)
Bebaubare Grundfläche	150	10,66	0	1.599

Kompensationsbedarf: 1.599

Da keine Flächen für eine schutzgutbezogene Kompensation zur Verfügung stehen, wird ersatzweise nach der Formel „1 Euro kompensiert 4 Ökopunkte“ der Betrag von 400 € festgesetzt, der in eine naturschutzfachlich sinnvolle Maßnahme zu investieren ist. Konkret sind mit diesen 400 € die festgesetzten Nisthilfen zu finanzieren.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Biototypen gem. ÖKVO 2010

<i>Flächennutzung</i>	<i>Biototyp (nach LUBW)</i>	<i>Umfang (m²; Stck.)</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Gesamtwert</i>
1 - Bestand				
Fettwiese mittlerer Standorte, gedüngt, artenarm	33.41	832	10	8.320
dto		288	10	2.880
	<i>Summe Bestand (1)</i>	<i>1.120</i>		11.200

2 - Planung				
Baufenster, maximal überbaute Fläche	60.10	150	1	150
Privatgarten mit heimischen Sträuchern	60.60	682	6	4.092
extensiv gepflegte Wiese mit 4 hochstämmigen Obstbäumen (außerhalb Garten)	45.40b	288	17	4.896
Pflanzgebot heimischer Laubbaum (im Garten, mittlerer Stammumfang in 25 Jahren [95 cm] x 6)	45.30b	4	570	2.280
	<i>Summe Planung (2)</i>	<i>1.120</i>		11.418
			Differenz 2 - 1	218

Durch die Festsetzung einer Obstwiese am Südrand des Gebietes mit extensiver Nutzung wird eine ausgeglichene Biotopbilanz erzielt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes sind nicht erforderlich.

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften nach § 5 der Satzung

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Münzlochstraße - Finstergässle“ ist identisch mit dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.

5.1 Dachformen

Als Grundform bei Hauptgebäuden sollen nur geneigte Dächer mit den angegebenen Dachneigungen zulässig sein. Hierdurch soll eine gestalterische Angleichung der Gebäude an das vorhandene typische Ortsbild erreicht werden, insbesondere da der Satzungsbereich am Ortsrand liegt.

5.2 Private Freiflächen, Regenwasserrückhaltung, Zisternen

Da eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nur bedingt möglich ist, dient die Vorschrift der Rückhaltung des Niederschlagswassers. Dadurch soll der Wasserhaushalt geschont und die Kanalisation und der Vorfluter entlastet werden. Das unverschmutzte Regenwasser kann bei ausreichender Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Die Rückhaltung durch eine Zisterne entspricht der Regelung in vergleichbaren Satzungen und dient der Schonung des Kanalnetzes bzw. des Vorfluters.

5.3 Fassadengestaltung, Dachfarbe

Der Satzungsbereich liegt am Ortsrand und ist aus südöstlicher Richtung relativ gut einsehbar. Um Beeinträchtigungen des auch für den Tourismus erhaltenswerten Ortsbildes zu vermeiden, sollen grelle Farben beim Wandanstrich und der Bedachung ausgeschlossen werden.

Löffingen, den 20.06.2013

.....
(Brugger, Bürgermeister)