

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Nicht zugelassen sind Tankstellen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, jedoch nicht auf den mit Leitungsrechten, Gehrechten oder Fahrrechten gekennzeichneten Flächen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden maximal festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5

Zahl der Vollgeschosse (Z) = II

als ein Erdgeschoß und ein darunter liegendes Vollgeschoß (EG + 1 UG), bzw. als ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß (EG + 1 OG) entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil.

Je Gebäude sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.

1.2 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 4 festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO, jedoch darf die Länge dieser Hausformen 18,00 m nicht überschreiten.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Stellplätze sind jedoch auf den Flächen für Leitungsrechte zulässig.

Auf den mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen ist

der Stadt Löffingen oder ihren Beauftragten zu gestatten, Leitungen und Kanäle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, Telekommunikation) zu verlegen. Eventuelle Kontroll- und Reparaturarbeiten an diesen Leitungen und Kanälen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.3.3 Stellplätze

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.4 Sichtflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Sichtflächen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über der Straßenoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume in einem Mindestabstand von 8,00 m.

1.4 Pflanzgebote

1.4.1 Bäume

Auf den Privatgrundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Die im zeichnerischen Teil enthaltenen Pflanzgebote sind planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Von den angegebenen Standorten kann abgewichen werden, wenn es die Bebauung erfordert.

1.4.2 Baumbestand

Vorhandener Baumbestand ist zu schonen und zu erhalten, sofern er sich nicht auf zu bebauender Fläche befindet. Er kann auf die nach 1.4.1 geforderten Pflanzgebote angerechnet werden.

1.5 Firstrichtungen

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Firstrichtungen darf das Hauptgebäude höchstens 10° abweichen. Bei Grundstücken ohne Eintrag ist die Firstrichtung freigestellt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der Gebäude

2.1.1 Gebäudehöhe

Erdgeschoßfußbodenhöhe:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als die im zeichnerischen Teil angegebene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) liegen. Die EGFH darf bei Gebäuden mit $Z = EG + 1 UG$ (vgl. Regelschnitt S. 5) an der talseitigen Gebäudefront gemessen nicht höher als 2,80 m, bergseitigen Gebäudefront gemessen nicht höher als 1,50 m, bei Gebäuden mit $Z = EG + 1 OG$ an der talseitigen und bergseitigen Gebäudefront nicht höher als 0,60 m über die im Mittel gemessene (geplante) Geländeoberfläche hinausragen.

Ausnahmen im Sinne des § 31 BauGB von der Festlegung der im zeichnerischen Teil angegebenen EGFH sind geringfügig und insbesondere dann zulässig, wenn die Höhenangaben wegen Abweichungen von den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht mehr grundstücksbezogen angewendet werden können.

Traufhöhe:

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante EGFH bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren, darf bei

Gebäuden mit $Z = EG + 1 UG$ höchstens 3,80 m,
Gebäuden mit $Z = EG + 1 OG$ höchstens 6,00 m betragen.

Entsteht ein Kniestock aufgrund eines Fassadenversatzes, darf er die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Firsthöhe:

Die Firsthöhe (FH), gemessen von der Oberkante EGFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf bei

Gebäuden mit $Z = EG + 1 UG$ höchstens 8,50 m,
Gebäuden mit $Z = EG + 1 OG$ höchstens 9,50 m betragen.

2.1.3 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfas-saden auszuführen. Fassadenteile aus Holz, Glas oder Beton sind zulässig. Ausgeschlossen sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

Handwritten signature

2.2 Dachformen und Dachflächen

2.2.1 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden alle Dachformen zwischen 35° und 45° Dachneigung. Die Traufüberstände müssen mindestens 0,80 m, die Dachüberstände im Giebelbereich mindestens 0,70 m betragen.

2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel und Dacheindeckungen in den Farben rot bis braun zu verwenden. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn ihre Fläche nicht mehr als die Hälfte der dazugehörigen Dachseite überschreitet und sie sich im allgemeinen in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen.

2.2.3 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.

2.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.

2.3 Garagen

2.3.1 Garagennachweis

Zu jedem Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, daß für jede Wohneinheit eine Garage entsprechend den bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen erstellt werden kann.

2.3.2 Anordnung der Garagen

Garagen können wie folgt erstellt werden:

a) wenn sie mit dem Hauptgebäude unmittelbar in Verbindung stehen, indem sie in das Hauptgebäude oder dessen Dachfläche einbezogen oder als Terrasse genutzt werden. Dabei ist ein Mindestgrenzabstand von 2,50 m zu 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.

c) Hanggaragen können ohne Grenzabstand und mit zu begründendem Dach errichtet werden, wenn ihre Seitenwände mindestens zu 50% im Erdreich liegen.

2.4 Einfriedigungen

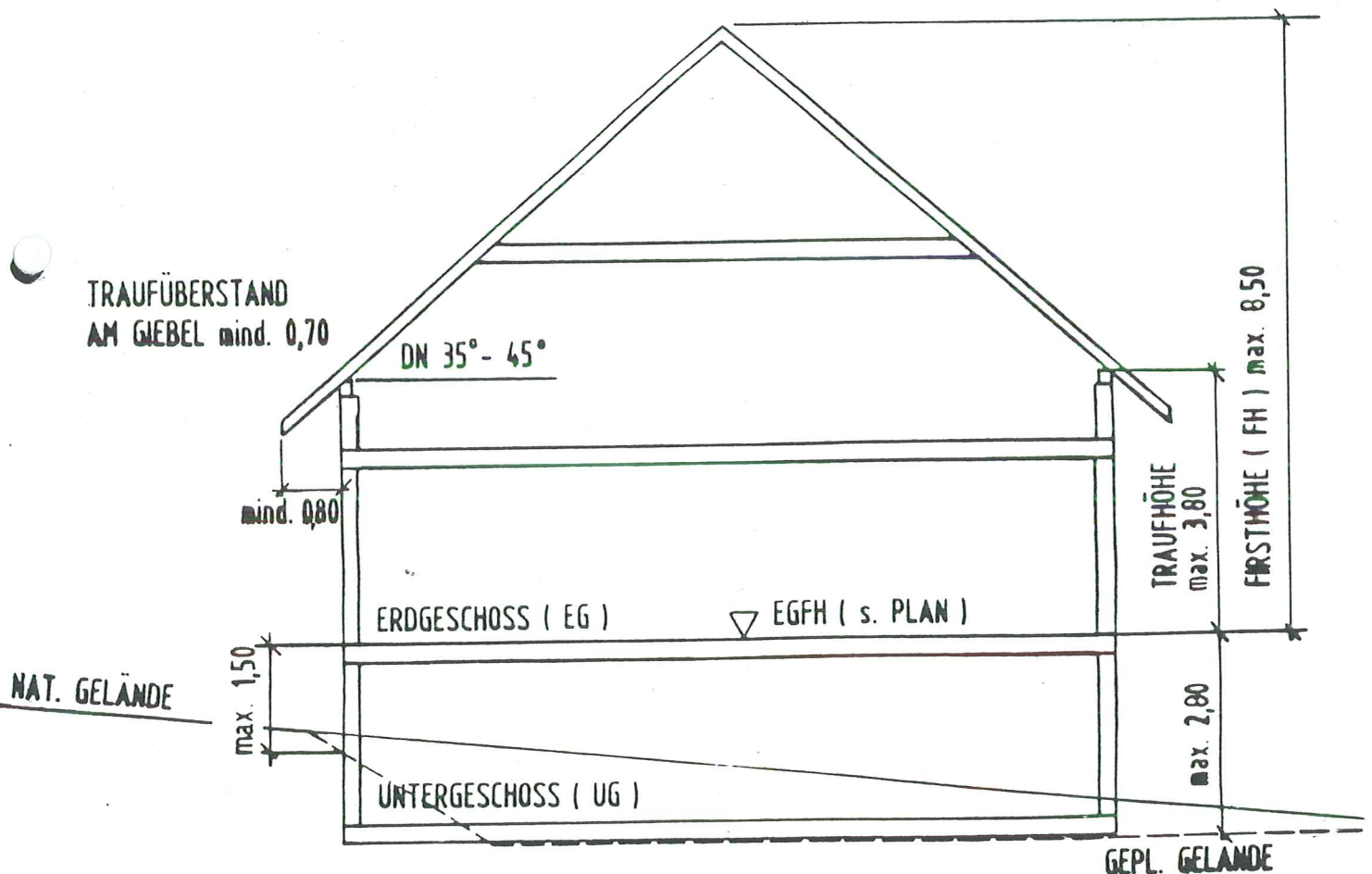
Die Höhe von Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf höchstens betragen:

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

2.5 Versiegelte Flächen

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

REGELSCHNITT zu 2.1.1



3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN
ÖFFENTLICHER BELANGE

3.1 Garagen

Freistehende Garagen sollen durch Strauchbepflanzung oder Berankung eingegrünt werden.

3.2 Dachformen

Empfohlen werden Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer.

3.3 Einfriedigungen

Empfohlen werden Einfriedigungen als Holzzaun oder als Heckenanpflanzung.

Einfriedigungen mit Maschendraht sollen mit Hecken hinterpflanzt werden.

3.4 Baugrubenaushub

Es wird empfohlen, den Baugrubenaushub auf dem Grundstück zu verteilen.

3.5 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 zu benachrichtigen.

3.6 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg zu Abwasserbeseitigung

3.6.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen, Ortsteil Reiselfingen, mit Anschluß an die Teichkläranlage in Reiselfingen abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Mischsystem ausgeführt ist, ist darauf zu achten, daß kein ständig fließendes Wasser (z.B. Handdruckwasser, Drainagewasser usw.) in die Kanalisation abgeleitet wird.

3.6.2 Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.6.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch das Bauamt der Stadt Löffingen abgenommen werden.

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

3.6.4 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) 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.

3.6.5 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen nach Möglichkeit aus durchlässigem Material herzustellen.

Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

3.6.6 Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

3.7 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben (Wohnbebauung)

Allgemeine Bestimmungen:

3.7.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist

nicht zulässig.

- 3.7.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.7.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.7.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.7.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

- 3.7.6 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. 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 wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen zwischenzulagern.
- 3.7.7 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.7.8 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

3.8 Gefährdungsbereich Wald

Nördlich an das Baugebiet angrenzend befindet sich zwischen Steigweg und Friedhof ein schmaler Waldstreifen (Walddistrikt Innere Halden). 1971 aus Erstaufforstung mit zahlreichen Nadel- und Laubbaumarten entstanden, wird er künftig parkartig bewirtschaftet werden. Der hohe Anteil an Laubbaumarten und die solitärartige Behandlung werden zu einer Waldaufbauform führen, die keine Sturmwurfgefährdung erwarten läßt. Zudem führt die Hauptsturmrichtung Südwest von den Gebäuden weg. Eine Beeinträchtigung der dortigen

Waldwirtschaft ist durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Um dennoch Haftungsansprüche künftiger Hausbesitzer auszuschließen, werden von den Bauherren der im zeichnerischen Teil mit "Gefährdungsbereich Wald" gekennzeichneten Fläche Haftungsverzichtserklärungen verlangt. Dieser Haftungsverzicht ist als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Bauvorhaben innerhalb des Gefährdungsbereiches sind der Forstverwaltung zur Stellungnahme vorzulegen, damit gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen im Einvernehmen mit dieser Behörde festgelegt werden können.

Löffingen, den 30.01.1992



dellert

.....
(Dr. Mellert, Bürgermeister)

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 09. APR. 1992
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Kasch

Hasenfratz