

**1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Bauliche Nutzung**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die "Fläche für Sport- und Spielanlagen" nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Zulässig sind:

- Freisportflächen,
- ein Clubheim mit Gaststätte auf der dafür vorgesehenen überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen (im zeichnerischen Teil: Nutzungsschablone 1),
- Nebengebäude, die für den Betrieb des Sportgeländes notwendig sind, auf den dafür vorgesehenen Flächen innerhalb der Baugrenzen (Nutzungsschablonen 2 und 3).

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht zulässig sind Gebäude mit Wohnnutzung.

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung wird maximal festgesetzt: Zahl der Vollgeschosse = 1.

**1.2 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 2 festgesetzt.

**1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

**1.3.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

**1.3.2 Stellplätze**

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.4 Pflanzgebote und Pflanzeerhaltung**

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

Vorhandener Baumbestand ist zu schonen und zu erhalten.

#### **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 (EGFH) darf, soweit angegeben, nicht höher als die im zeichnerischen Teil angegebene EGFH liegen.

##### **Traufhöhe:**

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante EGFH bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren, darf höchstens 3,80 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 die im zeichnerischen Teil angegebenen Maße nicht überschreiten.

#### **2.1.2 Außenwände**

Die Außenwände der Gebäude sind in dunklen Farbtönen zu halten. Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

**2.2 Dachformen und Dachflächen**

**2.2.1 Dachformen**

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung.

Die Traufüberstände müssen mindestens 0,70 m, die Dachüberstände im Giebelbereich mindestens 0,60 m betragen.

**2.2.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind Materialien in den Farben naturrot bis ziegelbraun zu verwenden. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild einfügen.

**2.2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte**

Dachgauben und Dacheinschnitte (offene Balkone usw.) sind nicht zulässig.

**2.3 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 werden.
- b) Garagen dürfen freistehend nur errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von 25° bis 35° Neigung ausgestattet sind.



- 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE
- 3.1 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg zur Abwasserbeseitigung:
- 3.1.1 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.
- 3.1.2 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.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 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.
- 3.1.5 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 Grundstücken herzustellen.
- 3.1.6 Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

**3.2 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben**

**Allgemeine Bestimmungen:**

- 3.2.1** 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.
- 3.2.2** Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.3** Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.2.4** 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.
- 3.2.5** Bis zur Klärung der genauen Zweckbestimmung der Fläche für die spätere Erweiterung, ist diese so zu nutzen, daß der Boden dadurch nicht zerstört oder belastet wird.

**Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:**

- 3.2.6** Der für die geplanten Grünanlagen benötigte Mutterboden kann auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 3.2.7** Der 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 in Mieten zwischenzulagern.
- 3.2.8** 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.

**4 HINWEISE**

**4.1 Garagen**

Freistehende Garagen sollen durch Strauchbepflanzung oder Berankung eingegrünt werden.



**4.2 Baugrubenaushub**

Es wird empfohlen, den Baugrubenaushub auf dem Grundstück zu verteilen, wenn dadurch vorhandener Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

**4.3 Gebäude im Gefährdungsbereich Wald**

Das Gebäude im Bereich der Nutzungsschablone 3 im Süden des Bebauungsplanes hält den Mindestabstand von 30 m zum südlich angrenzenden Wald gem. § 4 Abs. 3 LBO nicht ein. Da die Hauptsturmrichtung Südwest zum Gebäude hinweist und eine Sturmwurfgefährdung nicht auszuschließen ist, sind Bauvorhaben innerhalb dieses Gefährdungsbereiches der Forstverwaltung zur Stellungnahme vorzulegen, damit ggf. bauliche Vorkehrungen im Einvernehmen mit dieser Behörde festgelegt werden können.

**4.4 Landesdenkmalamt 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.

Löffingen, den 30. 01. 1992



*Mellert*

.....  
(Dr. Mellert, Bürgermeister)

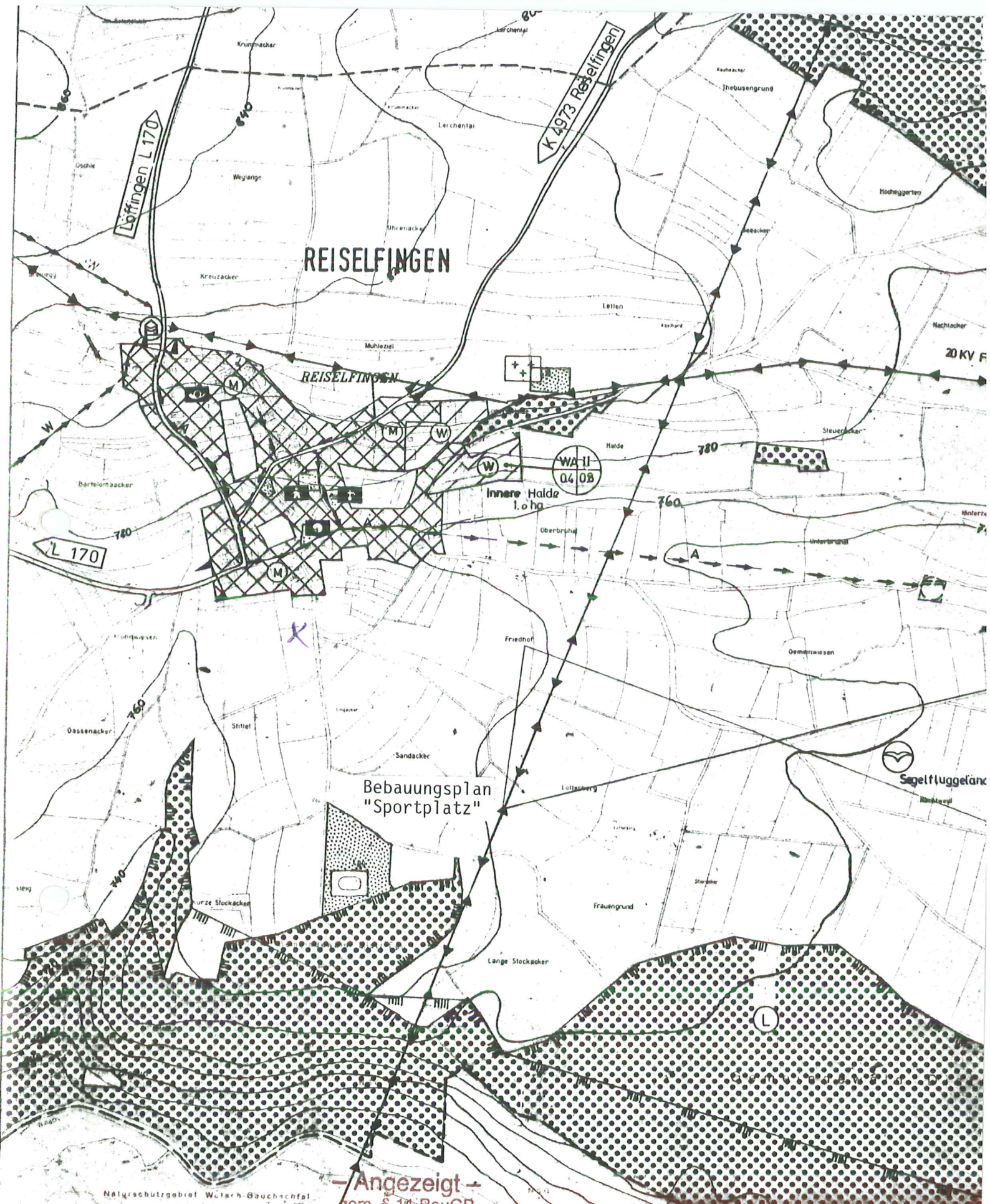
— Angezeigt —  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 26. MRZ. 1992  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*for KZ*





Bebauungsplan  
"Sportplatz"

- Angezeigt -  
gem. § 17 BauGB  
26. MRZ. 1992

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

STADT LÖFFINGEN, OT REISELFINGEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-AUSSCHNITT  
zum BEBAUUNGSPLAN "SPORTPLATZ"  
M. 1:10.000

Löffingen, den 30.01.1992



*Kaufmann*  
Häselfranz



*Mellert*  
(Dr. Mellert, Bürgermeister)