

## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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.

### **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 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen im Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes, darf maximal **1,0 m** über der natürlichen Geländehöhe liegen. Angegliederte Baukörper wie Garagen, Nebengebäude, sind getrennt zu behandeln.

---

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "NUSSBERG"**

---

**1.3.2.2 Traufhöhe**

Die Traufhöhe darf bergseits, gemessen der von Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachsparren, höchstens **3,60 m** betragen.

Ausnahme: Im Nutzungsbereich des Grundstücks Flurst.-Nr. 900/5 im Süden des Gebietes darf die Traufhöhe nach Satz 1 **5,50 m** betragen.

**1.3.2.3 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf höchstens **9,50 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 oder Probleme bei der Entwässerung entstehen würden. Abweichungen bei bestehenden Gebäuden, die bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtmäßig errichtet wurden, sind ausnahmsweise zulässig.

**1.4 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 2 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser 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.

## 1.6 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 sind je angefangene **200 qm** Grundstücksfläche weiterhin mindestens **1** einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (s. dazu Pflanzliste in Ziff. 2.6 der "Hinweise zum Bebauungsplan 'Nussberg'").

## 1.7 Dacheindeckungsmaterialien (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Bodenbelastung durch in Niederschlagswasser gelöste 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) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, 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 Seppenhofen, 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 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.

#### **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.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "NUSSBERG"

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, Unteren 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.

## HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "NUSSBERG"

**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.

**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 11.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

## **2.6 Pflanzliste**

Für die Baumpflanzungen gem. Ziff. 1.6 der Bebauungsvorschriften werden Arten aus der folgenden Liste empfohlen:

<b>Feld-Ahorn, Maßholder</b>	<b>(Acer campestre)</b>	<b>Fah</b>
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	Sah
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	BAh
<b>Schwarz-Erle</b>	<b>(Alnus glutinosa)</b>	<b>SEr</b>
Grau-Erle	(Alnus incan)	Ger
<b>Hänge-Birke</b>	<b>(Betula pendula)</b>	<b>Bi</b>
<b>Roter Hartriegel</b>	<b>(Cornus sanguinea)</b>	<b>Hri</b>
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b>(Coryllus abellana)</b>	<b>Ha</b>
Zweigriffeliger Weißdorn	(Craetaegus laevigata)	ZWd
Eingriffeliger Weißdorn	(Craetaegus monogyna)	EWd
<b>Gewöhnl. Pfaffenhütchen</b>	<b>(Euonymus europaeus)</b>	<b>Pf</b>
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Bu
Faulbaum	((Frangula alnus)	Fb
<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b>(Fraxinus excelsior)</b>	<b>Es</b>
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b>(Ligustrum vulgare)</b>	<b>Lig</b>
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	Hk
<b>Zitterpappel, Espe</b>	<b>(Populus tremula)</b>	<b>ZP</b>
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b>(Prunus avium)</b>	<b>Vki</b>

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "NUSSBERG"

Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)	Tki
<b>Schlehe</b>	<b>(Prunus spinosa)</b>	<b>Sc</b>
<b>Stiel-Eiche</b>	<b>(Quercus robur)</b>	<b>SEi</b>
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)	Kd
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b>(Rosa canina)</b>	<b>Hro</b>
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)	Wro
Sal-Weide	(Salix caprea)	SaW
Grau-Weide	(Salix cinerea)	GW
<b>Purpur-Weide</b>	<b>(Salix purpurea)</b>	<b>PW</b>
<b>Fahl-Weide</b>	<b>(Salix rubens)</b>	<b>FW</b>
Mandel-Weide	(Salix triandra)	MW
Korb-Weide	(Salix viminalis)	KW
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	Sho
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)	THo
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)	Mb
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)	SLi
<b>Berg-Ulme</b>	<b>(Umus glabra)</b>	<b>BUI</b>
<b>Wolliger Schneeball</b>	<b>(Viburnum lantna)</b>	<b>WS</b>
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)	GS

Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Löffingen, den 01.07.2004



(Brugger, Bürgermeisterstellvertreter)

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 2.7. 2004



(Brugger, Bürgermeisterstellvertreter)

In Kraft getreten gem. §10 (3) BauGB durch Bekanntmachung  
vom 2.8.04

Löffingen, den 2.8. 2004



(Brugger, Bürgermeisterstellvertreter)