

# STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

## LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

### 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HÄGLEÄCKER III / SPORTPLATZ“ UND DER ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

---

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Inhalt:

**Satzungen** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hägleäcker III/Sportplatz“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

**Begründung** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hägleäcker III/Sportplatz“

**Örtliche Bauvorschriften** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hägleäcker III / Sportplatz“

**Begründung der örtlichen Bauvorschriften** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hägleäcker III / Sportplatz“

**Deckblätter** zum zeichnerischen Teil

**PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**  
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG  
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH  
TELEFON 07681/9494 □ info@ruppel-plan.de

## **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 14.07.2022 in öffentlicher Sitzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die 1. Änderung

a) des Bebauungsplanes „Hägleäcker III/Sportplatz“ und

b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

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

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022,

- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,

- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),

- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hägleäcker III/Sportplatz“ vom 11.05.1999 (Satzungsbeschluss).

## **§ 2 Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus

1. den zwei Deckblättern vom 14.07.2022 zum zeichnerischen Teil,
2. den textlichen Änderungen gemäß § 3.

Beigefügt ist die Begründung zur 1. Änderung vom 14.07.2022

### **§ 3 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hägleäcker III/ Sportplatz“**

Die **textlichen Bauvorschriften** vom 11.05.1999 werden wie folgt geändert.

In **Ziff. 1.2.1** wird der letzte Satz

„Bei der Festsetzung „DG“ (Dachgeschoß) muß das oberste Vollgeschloß im Dachraum liegen“

gestrichen.

**Ziff 1.2.3** „Traufhöhe“ wird wie folgt geändert:

„Die Traufhöhe bei Wohngebäuden, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachkonstruktion, darf höchstens 6,20 m betragen.

Die Traufhöhe bei gewerblich genutzten Gebäuden ist freigestellt.“

**Ziff 1.4.3** „Leitungsrecht“ wird gestrichen:

Der **zeichnerische Teil** vom 11.05.1999 wird durch zwei Deckblätter in der Fassung der 1. Änderung vom 14.07.2022 geändert.

### **§ 4 Inhalt der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hägleäcker III/Sportplatz“**

Die „Bauordnungrechtlichen Festsetzungen“ (Ziff. 2) werden gestrichen und durch die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 14.07.2022 ersetzt. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes ist Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften.

### **§ 5 Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hägleäcker III/Sportplatz“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Hinweise

### 1. Energiedienst Netze, Rheinfeldern

Der Energiedienst Netze weist darauf hin, dass im Plangebiet bereits Kabel des Unternehmens verlaufen.

Details dazu sind der Internetseite <https://planservice.regiodata-service.de> zu entnehmen. Falls die Kabel gesichert werden müssen, sollte dies mit dem Betriebsstützpunkt in Neustadt abgesprochen werden. Ansprechpartner ist Rico Maier, Telefonnummer 07623 92-6170 oder per Mail an [Betrieb.Neustadt@ednetze.de](mailto:Betrieb.Neustadt@ednetze.de)

### 2. Brandschutz

1. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

2. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

3. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

4. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

5. Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

Löffingen, den 14.07.2022  
(Datum Satzungsbeschluss)

.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)

.....  
(Dienstsiegel)



### Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hägleäcker III/ Sportplatz“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den 15. JULI 2022 .....

.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)

.....  
(Dienstsiegel)



**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN  
SATZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HÄGLEÄCKER III /  
SPORTPLATZ“ UND DEN ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Seite - 5/5 -

---

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom 29. JULI 2022

# **STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN**

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HÄGLEÄCKER III / SPORTPLATZ" UND DER ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

## **1 Zielsetzungen**

Der Bebauungsplan „Hägleäcker III/Sportplatz“ wurde am 11.05.1999 als Satzung beschlossen und bisher noch nicht geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hägleäcker III/Sportplatz" soll eine vertikale Nachverdichtung für die noch unbebauten Grundstücke ermöglichen. Durch mehrere Änderungen der Bauvorschriften soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und damit eine Schonung von unbebauten Außenbereichen im Ortsteil Unadingen bewirken.

Dazu soll der Bebauungsplan in den textlichen Vorschriften, im zeichnerischen Teil (nur Nutzungsschablonen) und in den örtlichen Bauvorschriften geändert werden.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, Flächennutzungsplan**

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt. Die Voraussetzungen zu dessen Anwendung liegen aus folgenden Gründen vor:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, insbesondere die Art der baulichen Nutzung, die Erschließungskonzeption, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Gebäudehöhe.

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da nur eine Wohnbebauung vorgesehen ist und sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung befinden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Offenlage verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird wegen Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan wurde bei seiner Aufstellung im Jahr 1999 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die 1. Änderung wird keine Änderung der Flächenaufteilungen (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) vorgenommen.

## 2.2 Bewertung der Schutzgüter

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst

### Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

<b>FNP-Darstellung:</b>	Gemischte Baufläche, öffentliche Grünfläche (Sportplatz) Das im Bebauungsplan „Hägleäcker III/Sportplatz“ festgesetzte WA-Gebiet wurde aus dem FNP im Jahr 1999 entwickelt
<b>Landschaftsplan</b>	keine Vorgaben
<b>Nutzung:</b>	Bebaute Grundstücke im MI und unbebaute Grundstücke im WA

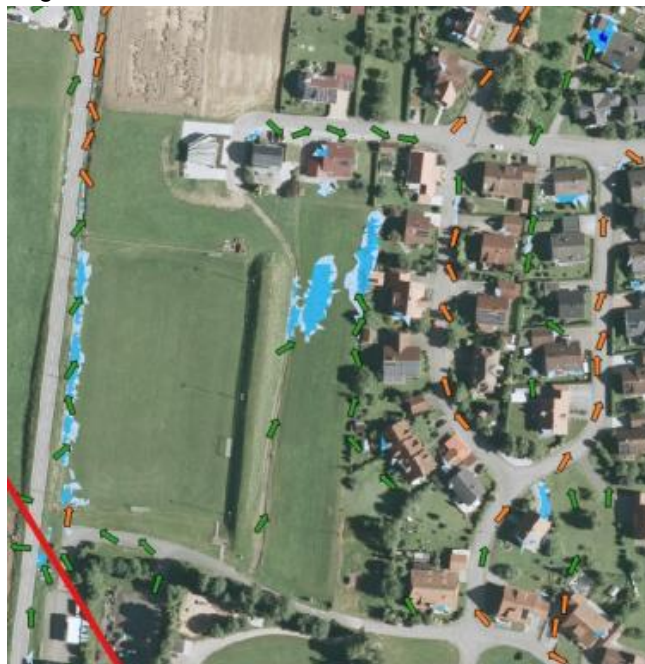
### Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

<b>Regionalplan:</b>	keine Vorgaben im Planteil
----------------------	----------------------------

### Schutzgut

### Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

<b>Mensch</b>	Die durch die Änderung mögliche höhere Verdichtung bleibt im ortsüblichen Rahmen.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Keine Verschlechterung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung.
<b>Boden</b>	Keine Verschlechterung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung (Die Grundflächenzahl bleibt unverändert, die Anhebung der GFZ wirkt sich nicht auf dem Boden aus)..
<b>Wasser</b>	Oberflächengewässer: sind nicht betroffen. Auf die Bebauungsplan liegende und bei Starkregenereignissen berührte Risikofläche (Karte „Kommunales Starkregenrisikomanagement der Stadt Löffingen – OT Unadingen vom 19.12.2019, Überschwemmungstiefe 5 – 50 cm) wird hingewiesen.





**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN  
BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HÄGLEÄCKER III /  
SPORTPLATZ“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Seite - 4/7 -

---

<b>Abfälle, Abwässer</b>	keine Änderungen
<b>Klima und Luft</b>	Keine bzw. unerhebliche Änderung
<b>Landschaftsbild</b>	Keine wesentliche Änderung, da nur die maximale Traufhöhe, nicht aber die Gebäudehöhe angehoben wird.
<b>Kultur- und Sachgüter:</b>	Nicht vorhanden
<b>Fläche</b>	Die Planung dient der Schonung von unbebauten Flächen.
<b>Wechselwirkungen</b>	Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

### **2.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Änderung der Bebauungsvorschriften zielen nur auf eine vertikale Verdichtung ab (Anhebung der Traufhöhe, besserer Ausbau des Obergeschosses aufgrund wegfallender Dachschrägen, Anhebung der GFZ). Durch die bessere Ausnutzung der Kubatur der Gebäude ist auch eine Anhebung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude von 2 bzw. 3 auf 4 möglich und zulässig. Die Verringerung der Dachüberstände wirkt sich nur unwesentlich auf die überdachten (natürlich berechneten) Flächen aus. Die Grundflächenzahl und damit der Versiegelungsgrad der Flächen bleibt unverändert.

Insgesamt bleibt der Eingriff in den Naturhaushalt praktisch gleich, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

### **2.4 Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt, da die Änderungen sich im Wesentlichen auf die Höhenentwicklung der Gebäude bezieht.

### **2.5 Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.05.2022
Öffentliche Auslegung und Behörden-Beteiligung	(§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	16.05. – 17.06.2022
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	14.07.2022

Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

# STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HÄGLEÄCKER III / SPORTPLATZ“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Seite - 5/7 -

## 2.6 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan erfüllt weiterhin die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen der Rechtskraft der Änderung alle Vorhaben zulässig sind, sofern sie den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

## 2.7 Gegenüberstellung Bestand / Planung Bebauungsplan „Hägleäcker III/Sportplatz“ Bestand:

(Ausschnitt zeichnerischer Teil)



**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN  
BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HÄGLEÄCKER III /  
SPORTPLATZ“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Seite - 6/7 -

**Bebauungsplan „Häggleäcker III / Sportplatz**

(2 Deckblätter: Nutzungsschablonen und WA mit Verkehrsfläche)



**3 Begründung der inhaltlichen Änderungen**  
**3.1. Begründung der textlichen Bebauungsvorschriften**

Um eine maßvolle Nachverdichtung im Baugebiet zu ermöglichen und Flächen im Außenbereich zu schonen, werden die textlichen Bebauungsvorschriften wie folgt geändert:

Die maximale **Anzahl der Wohnungen** je Wohngebäude wird von 2 auf 4 bzw. von 3 auf 4 erhöht, um zusammen mit den weiteren Änderungen mehr Wohnungen je Gebäude zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl wird von 0,5 bzw. 0,6 auf 0,8 erhöht um die Gebäude besser auszunutzen zu können.

Die Anzahl zulässiger **Vollgeschosse** wird von „I + I D“ (ein Vollgeschoss plus ein Vollgeschoss im Dachraum) in „II“ geändert. Das obere Vollgeschoss muss also nicht im Dachraum liegen, sodass hier mehr Wohnraum ohne Dachschräge entstehen kann. Im Übrigen bestand für die bisherige Vorschrift keine Rechtsgrundlage mehr.

Die zulässige **Traufhöhe** wird von 3,60 m auf 6,20 m angehoben, um zwei Vollgeschosse ohne weitere Einschränkung zu ermöglichen.


Das in Ziff. 1.4.3 genannte **Leitungsrecht** ist wegen des Abbaus der Leitung nicht mehr erforderlich. Daher wird die als „Soll-Vorschrift“ formulierte Sicherung durch einen Grundbucheintrag hinfällig.

### **3.2 Begründung der zeichnerischen Festsetzungen**

Der Zeichnerische Teil wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, durch das das Leitungsrecht führen sollte, durch ein Deckblatt geändert, da die Baugrenzen nun hier durchgezogen werden können. Im Bereich des Sportplatzes ist das Leitungsrecht ohne Bedeutung.

Die Anzahl der Bauplätze wird um einen Bauplatz vergrößert. Die Vermessung wurde bereits durchgeführt. Durch das Deckblatt soll auch die Abweichung vom bisherigen Bebauungsplan im Bereich des Straßenverlaufs und damit auch die Lage der noch freien Baugrundstücke korrigiert werden.

Löffingen, den 14.07.2022  
(Datum Satzungsbeschluss)

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister )



Ausfertigung siehe Satzung

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO ZUR  
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HÄGLEÄCKER III/  
SPORTPLATZ""**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022



## **1 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Die „Bauordnungrechtlichen Festsetzungen“ (Ziff. 2) werden gestrichen und durch die örtlichen Bauvorschriften vom 14.07.2022 ersetzt.

### **2.1 Dachformen**

#### **2.1.1 Dachneigungen**

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen, die mindestens an 2 Seiten offen sind) ist die Dachneigung freigestellt.“

#### **2.1.2 Dachüberstände**

Die Dachüberstände bei Wohngebäuden, gemessen von der Außenwand bis zur Außenkante Dachhaut, müssen 0,0 – 0,8 m betragen. Die Dachüberstände bei betrieblich genutzten Gebäuden und Nebengebäuden sind freigestellt.

#### **2.1.3 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind bei Wohngebäuden nicht glänzende Ziegel und Dacheindeckungen in dem Farbspektrum anthrazit - braun – rötlich zu verwenden. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind allgemein zulässig.

#### **2.1.4 Dachgauben, Dacheinschnitte**

Dachgauben sind zulässig, sofern die Gesamtlänge (Summe aller Einzelgauben) nicht länger als 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite beträgt. Dacheinschnitte (offene Dachbalkone) sind nicht zulässig.

### **2.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 37 Abs. 1 LBO wie folgt festgelegt:

Für jede Wohnung unter 60 qm Wohnfläche ist mindestens **1** Stellplatz, für jede Wohnung über 60 qm Wohnfläche sind mindestens **2** Stellplätze zu errichten.

## 2.3 Versiegelte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden auf dem Grundstück zu versehen.

Die Grundstücke dürfen höchstens bis zu 50 % ihrer Fläche mit wasser- undurchlässigem Material versiegelt werden. Ein höherer Versiegelungsgrad ist ausnahmsweise nur zulässig, wenn sonst kein ausreichender Schutz des Bodens vor wassergefährdenden Stoffen gewährleistet werden kann.

## 2.4 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwassernutzung

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser ist zur Schonung des Wasserhaushalts auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Ausbildung der Rückhaltung ist so zu gestalten (z. B. Rückhaltemulde), dass diese für das Grundstück und seine Umgebung gefahrlos erfolgt. Alternativ oder in Kombination sind auf den Einzelgrundstücken bewirtschaftbare **Zisternen** vorzusehen. Ein Anschluss der Flächen bzw. Überlauf der Zisternen an die Kanalisation ist mit einer gedrosselten Abflussmenge wie nachfolgend festgesetzt zulässig.

Das Speichervolumen für die Regenrückhaltung muss je 100 qm vollversiegelte Fläche mindestens 2 cbm betragen.

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von 0,2 bis 0,5 Liter/Sek je 100 qm versiegelter Fläche.

Soweit eine Speicherung von Oberflächen - bzw. Dachflächenwasser durch Zisternen (z.B. zur Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasser) erfolgen soll, ist dieses Volumen zusätzlich zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bereichen, die für eine konzentrierte Niederschlagswasserversickerung vorgesehen sind, zuvor zweifelsfrei gesichert sein muss, dass keine Untergrundverunreinigungen (gilt auch für geogene Schwermetallbelastung) vorhanden sind. Ein Nachweis hierfür bzw. eine Bestätigung ist i.d.R. durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Bei einer gezielten Versickerung **darf nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert** werden. Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Auffüllungen, sowie Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen o. Ä. nicht zulässig.

Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z 0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) herangezogen werden.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO ZUR 1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES „HÄGLEÄCKER III / SPORTPLATZ“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Seite - 4/4 -

Im Baugesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

Die Installation der **Regenwassernutzungsanlage** ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Gesundheitswesen, Nutzung Brauchwasseranlage (Formular) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die einschlägigen DIN - Normen sind die DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

**2.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten (unbegrünte Flächen mit Oberflächen aus mineralischen oder künstlichen Materialien) sind nicht zulässig

Löffingen, den 14.07.2022  
(Datum Satzungsbeschluss)

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)



**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hägleäcker III/Sportplatz“ unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den 15. JULI 2022  
.....

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)



**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom 29. JULI 2022  
.....



# **STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN**

## **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HÄGLEÄCKER III/ SPORTPLATZ""**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

## **Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die bisherigen „bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ werden als „örtliche Bebauungsvorschriften“ nach § 74 LBO neu gefasst und dabei geringfügig geändert.

Bisher waren Dächer bei Wohngebäuden nur mit einer **Dachneigung** von 35° - 45° zulässig. Dieses Spektrum soll nach unten bis auf 20° erweitert werden, um im Obergeschoss die Herstellung eines Vollgeschosses ohne Dachschrägen zu ermöglichen. Im Mischgebiet waren bisher bei Betriebsgebäuden Dachneigungen von 30° - 45° bzw. 25° - 35° zulässig. Auch hier soll das Spektrum der zulässigen Dachneigungen vergrößert werden, um den Ausbau zu erleichtern. Die Unterscheidung zwischen Wohngebäuden und Betriebsgebäuden entfällt zugunsten einer einheitlichen Regelung (20° - 45°). Hierdurch soll sichergestellt werden, dass geneigte Dächer erstellt werden, die sich besser in das Ortsbild einfügen.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports soll die Dachneigung freigestellt werden, um Baukosten reduzieren zu können.

Durch das vergrößerte Spektrum der Dachneigungen können die Dachflächen besser an die Nutzung mit Photovoltaik angepasst werden.

Hierbei wird in Kauf genommen, dass Bauvorhaben künftig durch die geänderten Vorschriften zugunsten der Flächeneinsparung deutlich von der ortstypischen Bebauung mit steileren Dachneigungen abweichen können.

Die Änderung der Dachneigungen erfolgt nur durch Eintragung im zeichnerischen Teil durch Korrektur der Nutzungsschablonen..

**Traufüberstände** waren bisher vorgeschrieben und werden nun freigestellt, um bei Bauvorhaben größere Spielräume zuzulassen. Es erfolgt lediglich eine Größenbegrenzung auf 0,8 m, um ausladende Dachüberstände zu vermeiden. Die Regelung gilt jedoch nur für Wohngebäude.

Die Vorschriften zur **Farbgebung der Dacheindeckung** werden erweitert, indem neben bräunlichen auch rötliche und anthrazit-farbene Materialien zulässig sein sollen, um die Gestaltungsfreiheit zu vergrößern. Die Vorgaben für Dachgauben und Dacheinschnitte bleiben unverändert.

Der **Stellplatznachweis** wird geändert, um zu verhindern dass PKW im öffentlichen Raum geparkt werden und so Fußgänger behindern. Da die Grundstücke über ausreichende Größen verfügen, ist es zumutbar, die geforderte Stellplätzzahl anzuheben. Diese lag bei 1 Stellplatz je Wohnung unter 100 qm Wohnfläche, bzw. bei 2 Stellplätzen je Wohnung über 100 qm Wohnfläche. Die Grenze der Wohnfläche wird auf 60 qm herabgesetzt, da kleinere Wohnungen oft auch von 2 Personen mit PKW genutzt werden.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN  
BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES „HÄGLEÄCKER III / SPORTPLATZ“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.07.2022

Seite - 3/3 -

---

Die Vorschriften zu versiegelten Flächen (max. 50%) bleiben unverändert, während die Vorschriften zur Regenwasserrückhaltung präzisiert werden, indem der Bau von Zisternen vorgeschrieben wird.

Neu in die Vorschriften wird aus Gründen des Naturschutzes explizit das Verbot von Schottergärten aufgenommen.

Löffingen, den 14.07.2022  
(Datum Satzungsbeschluss)

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister )



Sportanlage

SPO

360

WEG

GFIG

420/1

374

ANL

GFSE

A

362

SPO

362/4

WBF

362/5  
WBF

362/6  
WBF

362/7  
WBF

362/8  
WBF

362/9  
WBF

362/10  
WBF

Schu Gar

WBF

335/1

Schu Gar

W

335/

Wns

WBF

335/21

335/

WBF

335/33

WBF

376

WBF

B

**Deckblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hägleäcker III / Sportplatz" gemäß Satzungsbeschluss vom 14.07.2022**

Ausgefertigt, Löffingen, den 15. Juli 2022

gez. Tobias Link  
(Link, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
DN 20°- 45° (ÖRTL. BAUV.)	o E
EGFH MAX. 0,8 m ÜBER OK STRASSE	
GEBÄUDEHÖHE MAX. 9,0 m ÜBER EGFH	
MAX. 4 WOHNUNGEN / WOHNGEBÄUDE	

Whs

Btrg

GFIG

2634/6

MI	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
DN 20°- 45° (ÖRTL. BAUV.)	o E
EGFH MAX. 0,8 m ÜBER OK STRASSE	
GEBÄUDEHÖHE MAX. 9,5 m ÜBER EGFH	
MAX. 4 WOHNUNGEN / WOHNGEBÄUDE	

349

2634/9

LPL

356/1

357

K 4972

360/2 WBF

MI	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
DN 20°- 45° (ÖRTL. BAUV.)	o E
EGFH MAX. 0,8 m ÜBER OK STRASSE	
GEBÄUDEHÖHE MAX. 10,0 m ÜBER EGFH	
MAX. 4 WOHNUNGEN / WOHNGEBÄUDE	

MI	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
DN 20°- 45° (ÖRTL. BAUV.)	o E
EGFH MAX. 0,8 m ÜBER OK STRASSE	
GEBÄUDEHÖHE MAX. 9,0 m ÜBER EGFH	
MAX. 4 WOHNUNGEN / WOHNGEBÄUDE	

Deckblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hägleräcker III / Sportplatz" gemäß Satzungsbeschluss vom 14.07.2022

Ausgefertigt, Löffingen, den 15. Juli 2022

gez. Tobias Link  
(Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Hägleräcker

Sportplatz

SPD

2634/5