

BEBAUUNGSPLAN "HÄGLEÄCKER IV"
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 11.05.1999

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Es sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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 allgemein zulässig.

Die Zahl der **Wohneinheiten je Gebäude** (WE/Gebäude) darf die im zeichnerischen Teil angegebenen Werte nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei der Festsetzung "DG" (Dachgeschoß) muß das oberste Vollgeschoß im Dachraum liegen.

1.2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (EGFH) darf nicht höher als **0,80 m** über der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante in Höhe der Gebäudemitte.

Ausnahmen von der Festlegung der EGFH sind geringfügig zulässig, wenn die Höhenbeschränkung zu einem offensichtlichen und unbeabsichtigten Mißverhältnis zum vorhandenen Gelände oder zur Nachbarbebauung führen würde.

BEBAUUNGSPLAN "HÄGLEÄCKER IV"
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 11.05.1999

1.2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe bei **Wohngebäuden**, gemessen von der Oberkante EGFH bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachsparren, darf höchstens **3,60 m** betragen.

1.2.4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe bei **Hauptgebäuden**, gemessen von der Oberkante EFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe nicht überschreiten.

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel-oder Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen i. S. v. § 23 Abs. 3 BauNVO kann zugelassen werden.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Vorschriften für Abstandsflächen gemäß LBO zulässig. Ausgenommen sind die Flächen nach Ziff. 1.6.

1.5 Pflanzgebot "Bäume"

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil ("Pflanzgebot, Bäume") sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Von den angegebenen Standorten kann innerhalb der Grundstücke abgewichen werden, wenn es die Bebauung erfordert.

1.6 Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend der im zeichnerischen Teil eingezeichneten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind einheimische Bäume in einem Abstand von höchstens 10 m, sowie einheimische Büsche und Sträucher in einem Abstand von höchstens 2,00 m zu pflanzen und zu erhalten (planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

BEBAUUNGSPLAN "HÄGLEÄCKER IV"
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 11.05.1999

Es sind hierbei mindestens 50% einheimische Obstbaumsorten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Mostäpfel:

- Blumberger Langstiel
- Dürbheimer Sämling

Apfelbäume:

- Sommerwirtsapfel
- Leipferdinger Langstiel
- Maunzenapfel

Mostbirnen:

- Junkersbirne

Deutsche Hauszwetschge in Sorten

Tafelobst:

- Boskoop

1.7 Firstrichtungen

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Firstrichtungen darf die Hauptfirstrichtung höchstens 10° abweichen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend als Putzfassaden auszuführen. Fassadenteile aus Holz, Glas oder Beton sind zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

2.2 Dachformen und Dachflächen

2.2.1 Dachneigungen

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind Dachneigungen von 35° - 45° einzuhalten.

2.2.2 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden alle Dachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigungen.

Die Traufüberstände müssen mindestens **0,80 m**, die Dachüberstände an der Giebelseite mindestens **0,70 m** betragen, gemessen als waagrechtlicher Abstand zwischen Außenwand und Außenkante Dachsparren bzw. Ziegel.

BEBAUUNGSPLAN "HÄGLEÄCKER IV"
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 11.05.1999

2.2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel und Dacheindeckungen in bräunlichen Farbtönen zu verwenden. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind allgemein zulässig.

2.2.4 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, sofern die Gesamtlänge (Summe aller Einzelgauben) nicht länger als $\frac{2}{3}$ der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite beträgt.

2.2.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone) sind nicht zulässig.

2.3 Garagen und Stellplätze

2.3.1 Anordnung der Garagen

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

Garagen können wie folgt erstellt werden:

- a) in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptgebäude, indem sie in dessen Dachfläche einbezogen werden oder als Terrasse genutzt werden; bei Terrassennutzung ist ein Mindestgrenzabstand von **2,50 m** einzuhalten,
- b) freistehend, als Grenzgarage oder als dem Hauptgebäude zugeordnet nur, wenn sie mit einem Dach von mindestens **25°** Neigung ausgestattet sind.

2.3.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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

Wohnungen unter 100 qm: mindestens 1 Stellplatz

Wohnungen über 100 qm: mindestens 2 Stellplätze.

2.4 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.

2.5 Regenwasserbehandlung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 30 Liter/qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

2.6 Erdmassenausgleich

Überschüssige Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden, sind nachweislich anderweitig zu verwenden (z.B. für Rekultivierungsmaßnahmen, Kiesgrube Reiseltingen). Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist.

BEBAUUNGSPLAN "HÄGLEÄCKER IV"
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 11.05.1999

**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 vorrangig Satteldächer.

3.3 Einfriedigungen

Empfohlen werden Einfriedigungen als Holzzaun oder als Heckenanpflanzung. Einfriedigungen mit Maschendraht sollen mit Hecken hinterpflanzt werden.

Bei Fichtenhecken oder anderen Gehölzen, die als Einfriedigungen angepflanzt werden sollen, werden auf die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes hingewiesen.

3.4 Baugrubenaushub

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht verkarsteter Trigonodus-Dolomit des Oberen Muschelkalks an. Erdfälle und Bodensenkungen sind nicht auszuschließen.

Treten beim Aushub der Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung des Gründungshorizonts auf oder werden in der Gründungssohle karstbedingte Fehlstellen (z.B. offenen oder lehrerfüllte Spalten) angetroffen, wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

3.5 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

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, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 zu benachrichtigen.

3.6 Abwasserrechtliche Bestimmungen

3.6.1 Grundstücksentwässerung

3.6.1.1. Häusliche Abwässer

Alle häuslichen verschmutzten Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen, Ortsteil Unadingen, einzuleiten.

BEBAUUNGSPLAN "HÄGLEÄCKER IV"
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 11.05.1999

3.6.1.2 Art der Versickerung (zu Nr. 2.5 und 2.6 der Bebauungsvorschriften)

Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen wie Sickerschächte oder -drainagen sind nicht zugelassen.

3.6.1.3 Versickerungsmulden

Die Versickerungsmulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.

Die Mulden sind so anzulegen, daß diese bei Starkregen in die Kanalisation oder auch das angrenzende Gelände überlaufen, sofern Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Mulden können entweder parallel der Grenze zum Nachbargrundstück oder auch zu Straße angelegt werden. Jede Einbeziehung in die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke ist erlaubt und gewollt, wenn die vorstehenden Anforderungen eingehalten werden.

Bei der Versickerung des Oberflächenwassers ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten auf einen ausreichenden Abstand zu den Fundamenten zu achten.

3.6.1.4 Biotop-Teichanlagen

Alternativ zu den Rasenmulden ist auch eine Einleitung des Regenwassers in Biotop-Teichanlagen zulässig. Im Bereich des Dauerstaus ist eine Abdichtung erforderlich.

3.6.2 Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

3.6.3 Dichtheitsnachweis

Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

3.6.4 Kontrollschächte

In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und

BEBAUUNGSPLAN "HÄGLEÄCKER IV"
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 11.05.1999

Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

3.6.5 Entwässerungssatzung

Im übrigen ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

3.6.6 Bodenschutz-Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Rechtsgrundlage

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.6.6.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.

3.6.6.2 Bodenarbeiten

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

3.6.6.3 Bodenabtrag

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

3.6.6.4 Geländeaufschüttungen

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

BEBAUUNGSPLAN "HÄGLEÄCKER IV"
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 11.05.1999

3.6.6.5 **Bodenbelastungen**

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden, sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) zu melden.

3.6.6.6 **Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden**

Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden max. 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.6.6.7 **Unterbodenverdichtungen**

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Löffingen, den 11.05.1999



Helber
.....
(Bürgermeister)

Ausgefertigt:

20. MAI 1999



Löffingen, den

Helber
.....
(Bürgermeister)