

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

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

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO:  
Tankstellen.

**Nebenanlagen** nach § 14 (2) BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig, soweit keine weiteren Festsetzungen dem widersprechen.

#### **1.2 Wohnungen je Gebäude**

Je Gebäude sind höchstens 3 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

#### **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 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH), gemessen im Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes, darf maximal **1,0 m** über der Straßenoberkante liegen. Die Höhenlage von angegliederten Baukörpern wie Garagen und Nebengebäuden kann gesondert vom Hauptgebäude ermittelt werden.

### **1.3.2.2 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss- Rohfußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf höchstens 10,0 m betragen.

### **1.3.2.3 Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen von den Höhenbegrenzungen nach Ziff. 1.3.2.1 und 1.3.2.2 können zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der Festsetzungen ein deutliches Mißverhältnis zum natürlichen Gelände oder zur Nachbarbebauung entstehen würden.

## **1.4 Bauweise**

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

## **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. Als Carports werden überdachte PKW-Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

### **1.5.3 Sichtflächen**

Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen sind Nutzungen über 0,8 m oberhalb der Straßenoberkante nicht zulässig.

**1.6 Dacheindeckungsmaterialien (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Kupfer- und zinkgedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder derartig behandelt sind, dass eine Bodenbelastung durch in Niederschlagswasser gelösten Metallionen nicht zu besorgen ist. Bleigedekte Dächer und Dachmaterialien sind nicht zulässig.

**1.7 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen**

Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzgebote gelten folgende Festsetzungen: alle Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen.

Von dem Standort der Bäume kann innerhalb des Grundstückes abgewichen werden. Die Bäume sind aus folgender Pflanzliste auszuwählen. Für darüber hinaus gehende Pflanzungen können die Arten frei gewählt werden.

Pflanzliste, Bäume

Feld-Ahorn, Maßholder	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Kugelhorn	(Acer platanoides ‚Globosum‘)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Schmalkronige Zierkirsche	(Prunus ‚Hillieri Spire‘)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Kugelrobinie	(Robinia pseudoacacia, umbraculifera)
Schmalkroniger Zierapfel	(Malus trilobata)
Kugel-Trompetenbaum	(Catalpa bigninioides ‚Globosum‘)
Kirschpflaume (Blutpflaume)	(Prunus cerasifera ‚Nigra‘)
Sauerkirsche	(Schattenmorelle ‚Morellenfeuer‘)
Obstbaum (Halb/Hochstamm)	Apfel, Birne, Zwetschge v.a. regionaltypische alte Sorten

**1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**1.8.1 Freiflächen**

Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

## **2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise**

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3500, unverzüglich zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

§ 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 Stadt 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 bekannt werdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

### **2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung**

#### **2.2.1 Häusliche Abwässer**

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen abzuleiten.

#### **2.2.2 Befestigte Flächen**

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

### **2.2.3 Abnahme der Grundleitungen**

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt ist anzufertigen.

### **2.2.4 Nachweis der Dichtheit**

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

### **2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte**

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.

### **2.2.6 Entwässerungssatzung**

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

## **2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten**

### **2.3.1 Oberboden**

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**

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

### **2.3.3 Bodenabtrag**

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

#### 2.3.4 **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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

#### 2.3.5 **Bauschutt**

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

#### 2.3.6 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden**

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krümmenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (stadteigenen) Flächen zwischenzulagern.

#### 2.3.7 **Lagerung des Oberbodens**

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

#### 2.3.8 **Unterbodenverdichtungen**

Vor Wiederauftrag des Oberbodens 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.

#### 2.4 **Baugrund**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 2.5 **Regenwassernutzungsanlagen**

Regenwassernutzungsanlagen für Brauchwasser werden zur Schonung der Umwelt (Hochwasserschutz und ressourcenschonender Umgang mit dem

## HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER VORSTADT, SÜDLICHER TEIL"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.04.2011

Seite - 8/8 -

Schutzgut Wasser) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

### 2.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) sind als ortsüblich hinzunehmen.

Löffingen, den 07.04.2011



(Brugger, Bürgermeister)

#### Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den 22.04.2011



(Brugger, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 02.05.2011

Löffingen, den 02.05.2011



(Brugger, Bürgermeister)