

**STADT LÖFFINGEN,
ORTSTEIL UNADINGEN**
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

**BEBAUUNGSPLAN
„IM SCHACHEN - MITTE“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2020

Verfasser im Auftrag der Stadt Löffingen:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Gutachtliche Stellungnahme (Lärmschutz) Nr. 6271/741 vom 14.01.2019 mit Nachtrag I vom 14.03.2019

Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung

Zeichnerischer Teil

**SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL
UNADINGEN**

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „IM SCHACHEN - MITTE“

UND DEN

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„IM SCHACHEN - MITTE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2020

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM SCHACHEN - MITTE“ UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2020

Seite - 1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 17.12.2020 in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ nach § 74 LBO

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

- das **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1057),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Im Schachen - Mitte" vom 17.12.2020

.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die verbindlichen Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- | | |
|---|------------|
| a) der zeichnerische Teil, M. 1: 1.000, vom | 17.12.2020 |
| b) die Bauvorschriften (Textteil) vom | 17.12.2020 |
| c) Gutachtliche Stellungnahme (Lärmschutz) Nr. 6271/741 vom | 14.01.2019 |
| mit Nachtrag I vom | 14.03.2019 |

Beigefügt ist eine Begründung vom 17.12.2020

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM SCHACHEN - MITTE" UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2020

Seite - 2/2 -

§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ sind:

- a) gemeinsamer Zeichnerischer Teil vom 17.12.2020
- b) Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 17.12.2020

Beigefügt ist eine Begründung vom 17.12.2020

§ 4 Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Löffingen, den 17.12.2020

(Datum des Satzungsbeschlusses)

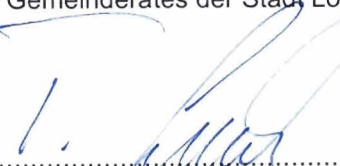

.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den 15.01.2021


.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 15.01.2021

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„IM SCHACHEN - MITTE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2020

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewerbegebiet sind die folgenden Nutzungen **allgemein zulässig**:

Nutzungen aus § 8 Abs. 2. Nr. 1 und 2

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2. Nr. 4 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO:

- Tankstellen,
- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO: Vergnügungsstätten.

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

1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Länge von höchstens 80 m.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse (§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 1,2 und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse mit II.

1.3.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe, gemessen in der Mitte der Gebäudegrundfläche und in kürzestem Abstand zur Erschließungsstraße (ab Oberkante Randstein) bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Diese Gebäudehöhe kann bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn es sich, bezogen auf die Gesamtgrundfläche des Hauptgebäudes, um kleinere Bauteile von Gebäuden handelt, die technisch bedingt eine größere Höhe erfordern.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die oberirdisch nicht durch Gebäudeteile überschritten werden dürfen.

1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten offen sind) sind unter Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Ausschluss von Metaldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Materialien im Dach- oder Fassadenbereich, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Wege, Lager- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Graswege, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies- oder Splittdecke, Pflaster mit Rasenfuge, mittlerer Abflussbeiwert max. 0,5) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5.3 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten ist. Dazu zählen die Verwendung von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne bzw. mit nur geringem UV-Anteil mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin, eine maßvolle, gleichmäßige und gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, die Abschirmung von Streulicht sowie ein zeitlich bedarfsorientiertes bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen.

Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine direkte Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtenden Fläche (eigene Grundstücksfläche, öffentliche Verkehrsfläche) erfolgt. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

1.5.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.4.1 Bäume und Sträucher

Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16, mind. 3xv.) sowie drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. (Siehe auch Pflanzempfehlungen in Ziffer 2.7 der Hinweise)

1.5.4.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Heckenpflanzung

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil eine einreihige, 2,5 m breite Hecke aus einheimischen Straucharten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. (Siehe auch Pflanzempfehlungen in Ziffer 2.7 der Hinweise). Die Hecke kann für notwendige Durchfahrten unterbrochen werden.

Hinweis

Die Stadt Löffingen kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu bepflanzen.

1.6 Private Grünfläche

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig, ausgenommen verfahrensfreie Vorhaben gemäß Anhang zu § 50 LBO bis zu einer Grundfläche von 20 qm. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen.

1.7 Lärmschutzmaßnahmen

Für die im zeichnerischen Teil angegebenen Teilflächen (TF5a bis TF7) gelten folgende Vorschriften gemäß Nachtrag I zur gutachtlichen Stellungnahme Nr. 6271/741 (Büro für Schallschutz Dr. Jans):

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche TF5a: LEK,tags = 62 dB(A); LEK,nachts = 52 dB(A)

Teilfläche TF5b: LEK,tags = 60 dB(A); LEK,nachts = 50 dB(A)

Teilfläche TF6: LEK,tags = 50 dB(A); LEK,nachts = 35 dB(A)

Teilfläche TF7: LEK,tags = 65 dB(A); LEK,nachts = 45 dB(A)

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor RS (265° bis 277°) erhöht sich das Emissionskontingent "tags" um ein Zusatzkontingent von LEK,tags,zus = 1 dB(A).

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM SCHACHEN - MITTE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2020

Seite - 5/10 -

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors ist LEK,tags durch LEK,tags + LEK,tags,zus zu ersetzen.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Im Einzelnen sind die Angaben der Gutachtlichen Stellungnahme Nr. 6271/741 vom 14.01.2019 zum Bebauungsplan "Im Schachen - Mitte" in Löffingen-Unadingen, Betriebslärm-Immissionsschutz, mit Nachtrag I vom 14.03.2019, Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim, zu beachten.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N. zu benachrichtigen.

Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Abwasser- und Regenwasserbehandlung

2.2.1 Abwasserbeseitigung

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentliche *Mischwasserkanalisation* der Stadt Löffingen abzuleiten.

2.2.2 Regenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Regenwasser von Dach-, Grün- oder Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt an die *öffentliche Mischwasserkanalisation* abzuleiten (Ziffer 4 Örtliche Bauvorschriften). Das unverschmutzte Regenwasser kann auch auf dem eigenen Grundstück versickert werden, sofern die dafür notwendigen Anforderungen gemäß der Niederschlagswasserverordnung (Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 – NiedSchlWasBesV BW -, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013, GBl. S. 389, 441), die grundsätzlich zu beachten ist, erfüllt sind.

Grundsätzlich stellt das Versickern von Niederschlagswasser eine erlaubnispflichtige Benutzung dar. Abweichend hiervon sind in der Niederschlagswasserverordnung die Anforderungen an die erlaubnisfreie Beseitigung geregelt.

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 Gemeinde 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 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2013 (BGBl. I S. 2977), die durch Artikel 4 Absatz 22 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

2.4 Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zu Grund- bzw. Schichtwasserverhältnissen, zur Stand-sicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologi-schen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

2.5 Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung mit Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen ist und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

2.6 Hinweise zum Artenschutz

Bäume und Sträucher dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Flurstück Nr. 198:

Im Falle des Abrisses des Gebäudes auf Flurstück Nr. 198 ist vorher eine Kontrolle auf gebäudebewohnende Fledermausarten und Brutstätten von Vogelarten der Roten Liste durchzuführen. Bei einem positiven Ergebnis sind entsprechende ggf. vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Das Ergebnis der Untersuchung ist dem Bauantrag beizufügen. Sofern das Vorkommen von Tieren nachgewiesen wird, ist die untere Naturschutzbehörde mindestens 1 Woche vor dem tatsächlichen Gebäudeabriss über das Ergebnis der Kartierung zu unterrichten.

2.7 Pflanzempfehlungen

Für die Pflanzgebote nach Ziffer 1.5.4.1 und 1.5.4.2 der Bebauungsvorschriften werden folgende Arten empfohlen:

Pflanzempfehlungen (zu Ziffer 1.5.4.1)

Einzelbäume

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)

Sträucher

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gemeine Hasel	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus Laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Pflanzempfehlungen (zu Ziffer 1.5.4.2)

Sträucher

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gemeine Hasel	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus Laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

2.8 Hinweise zum Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
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.

5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

1. Ein 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).

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

3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

5. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben von Heft 26 aus der Reihe „Bodenschutz“ der LUBW.

2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass der Bauherrenservice der Telekom zuständig ist. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten:

E-Mail: Bbb-Donaueschingen@telekom.de

Tel. +49 800 3301903

Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren.

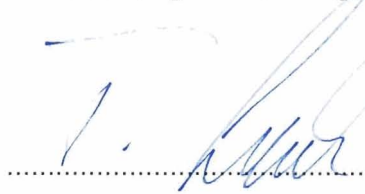
2.10 Hinweise der bnNETZE

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Mauchachstraße, mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind

geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Löffingen, den 17.12.2020

(Datum des Satzungsbeschlusses)



(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den 11.01.2021



(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 15.01.2021



STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN “IM SCHACHEN - MITTE”

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2020

1 Ziele, Bedarf

Der Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ wurde aufgestellt, um den größtenteils kurzfristigen Bedarf an gewerblicher Baufläche im Ortsteil Unadingen, Stadt Löffingen, für die Erweiterung bestehender Betriebe und den Bau eines Feuerwehrgerätehauses zu decken.

Mit dem Bebauungsplan wurden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine gestalterische Angleichung an den angrenzenden Bestand von gewerblich genutzten Gebäuden im Hinblick auf die gute Einsehbarkeit des Bereiches sicherstellen sollen.

2 Verfahren

2.1 Parallelverfahren

Der Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ wurde im Parallelverfahren mit der 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler aufgestellt, da sich der Bebauungsplan vorher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln ließ. Die 6. FNP-Änderung wurde am 14.05.2020 beschlossen und am 14.11.2020 wirksam.

Es wurde das zweistufige Regelverfahren für beide Bauleitpläne durchgeführt.

2.1.1 Bedarf

Im Ortsteil Unadingen der Stadt Löffingen besteht Bedarf an gewerblicher Baufläche im Bereich des Bebauungsplanes „Im Schachen“. Dazu wurde der Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte“ am Ostrand von Unadingen aufgestellt, der folgende 3 Vorhaben enthält:

1. Der bestehende Zimmereibetrieb Schwörer Holzbau benötigt Baufläche für eine weitere Werkhalle. (Zusätzlich wird eine Fläche für ein Wohngebäude des Betriebsinhabers südlich der bestehenden Werkhalle benötigt.)
2. Im mittleren bis östlichen Bereich ist eine Erweiterung des bestehenden Dachdeckerbetriebes (T.&S. Wolf, Bedachungen, Holzbau, Installation, Gerüst- und Fassadenbau) geplant.
3. Im Osten ist der dringend notwendige Bau eines Feuerwehrgerätehauses mit ca. 17 Stellplätzen, sowie Übungs- und Aufstellflächen geplant.

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vollständig entwickelt, indem der Geltungsbereich (Fläche Nr. 3.11 im FNP) bis auf eine kleine private Grünfläche als gewerbliche Fläche dargestellt wurde (siehe FNP-Ausschnitt Seite 4/10).

Nördlich des Baugebietes grenzt die bestehende gewerbliche Baufläche Nr. 33 an (nördlicher Teil des Bebauungsplanes „Im Schachen“), im Süden zunächst eine landwirtschaftliche Fläche und weiter südlich wiederum eine gewerbliche Baufläche (südlicher Teil des Bebauungsplanes „Im Schachen“).

Die westliche Ausdehnung des Gewerbegebietes reicht bis an den bebauten Ortskern, um der gewachsenen Struktur gerecht zu werden und die Fortentwicklung des Zimmereibetriebes planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler soll die gewerbliche Baufläche nach Süden erweitert und so die letzte Lücke der gewerblichen Bauflächen am Ostrand von Unadingen geschlossen werden. Wegen der Dringlichkeit der Vorhaben, kann die Neuaufstellung jedoch nicht abgewartet werden.

2.1.3 Standort

Der Standort der neuen gewerblichen Baufläche und somit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schachen-Mitte“ ist ohne Alternative.

Er ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten, da für den Zimmereibetrieb die einzige Erweiterung in östlicher Richtung besteht. Alle anderen Standorte würden bedeuten, dass entweder eine komplette Betriebsverlagerung stattfinden müsste, oder aber die Hallen an getrennten Standorten errichtet werden müssten, was vom Betriebsablauf her fertigungstechnisch nicht möglich ist. Eine Betriebsverlagerung scheidet aus wirtschaftlichen Gründen aus.

Gleiches gilt für die Erweiterung des nördlich unmittelbar angrenzenden Betriebes (T.&S. Wolf, Bedachungen, Holzbau, Installation, Gerüst- und Fassadenbau), der sich in der gewerblichen Baufläche Nr. 33 im FNP befindet. Hier ist eine Erweiterung nur nach Süden möglich, da der Betriebe aus Platzgründen und wegen einzuhalten-der Lärmemissionen nicht weiter an den Ortskern heranrücken kann. Eine Erweiterung nach Osten über den Schachenweg hinaus ist wegen des angrenzenden FFH-Gebietes nicht möglich, auch wenn hier die Erschließung durch den Schachenweg gegeben wäre.

Eine kleinere Restfläche im Osten des Bebauungsplanes wird für die dringend notwendige neue Feuerwehrgerätehalle benötigt.

Durch die geplante spätere Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsteht am Ostrand von Unadingen in städtebaulicher Hinsicht ein zusammenhängendes Gewerbegebiet, das den Siedlungskörper nach Osten abschließt.

Agrarstrukturelle Belange

Die überplante, noch nicht bebaute Fläche ist gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der Vorrangflur Stufe II zugeordnet. Für Löffingen stellen Flächen der Vorrangflur Stufe II wie im gesamten Schwarzwald die produktivsten landwirtschaftlichen Flächen dar und sollen daher grundsätzlich langfristig in der landwirtschaftlichen Produktion verbleiben. Nur so ist mittel- bis langfristig die Weiterführung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe gesichert, die auch in großem Umfang wenig bis nicht rentable Flächen pflegend zu Gunsten der Allgemeinheit, der Gemeinden und des Fremdenverkehrs bewirtschaften. Diese Belange wurden auch in der vorliegenden Überplanung des Gebietes gesehen. Allerdings führte die erforderliche Abwägung im vorliegenden Fall dazu, dass die agrarstrukturellen Belange zurückgestellt werden mussten. Wie oben bereits ausgeführt, ist die Planung ohne sinnvolle Alternative, da die vorhandenen Betriebe sich nur in die überplante Flächen weiter entwickeln können. Sollte dies verhindert werden, sind die Betriebe zu unzumutbaren Bedingungen dazu gezwungen, den Standort zu verlagern. Dies würde zu nicht tragbaren Kosten erfolgen, die auch die Stadt Löffingen nicht zu übernehmen in der Lage

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM SCHACHEN - MITTE"**

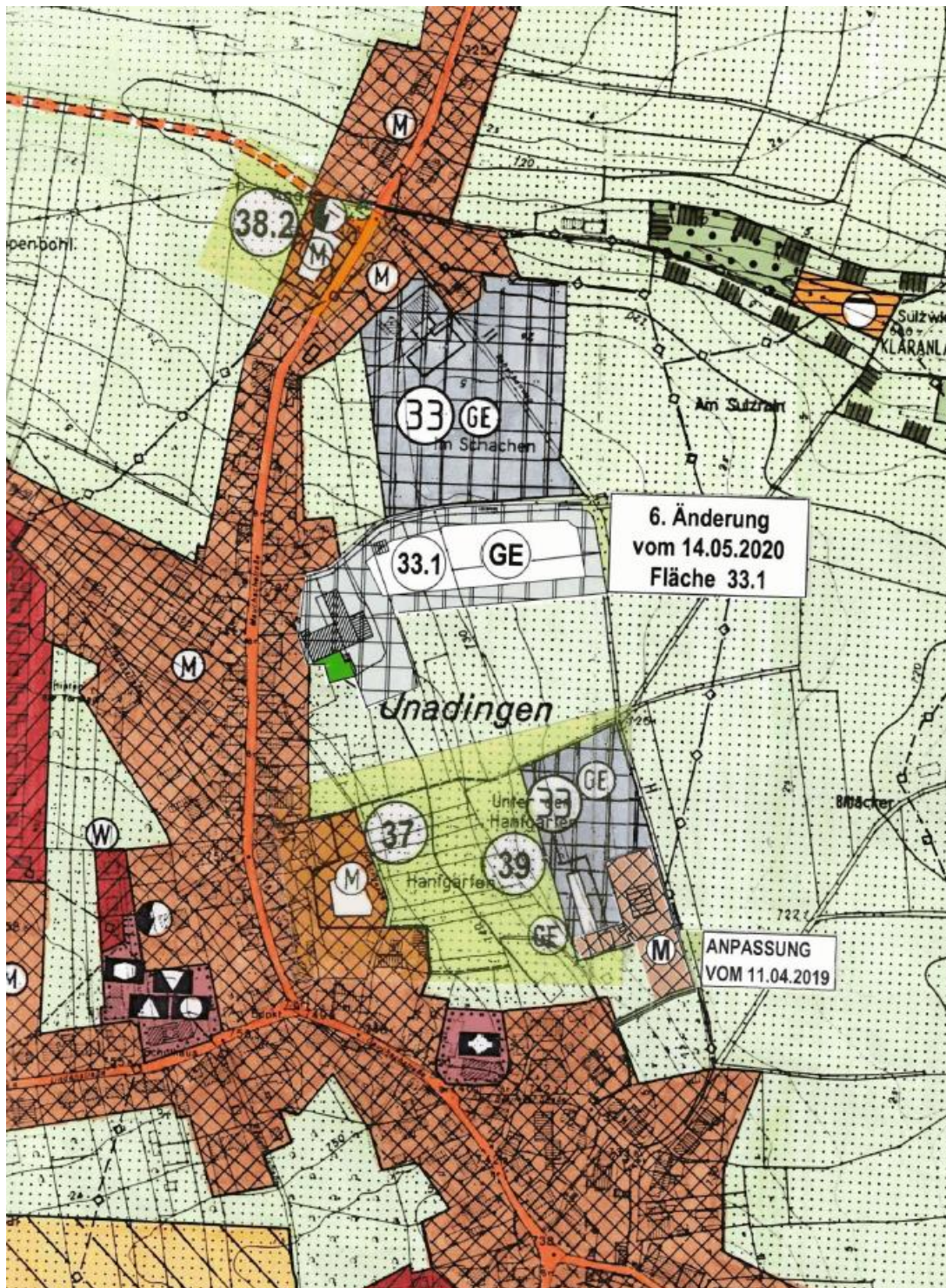
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2020

Seite - 4/10 -

wäre. Im Übrigen ist der vorgesehene Standort in der Lücke zwischen zwei Gewerbegebieten günstiger als eine Flächen-Neuweisung in der freien Landschaft.

**FNP-Ausschnitt, VG Löffingen – Friedenweiler mit 6. punktueller Änderung
Stadt Löffingen, Ortsteil Unadingen, M. 1 : 5.000**

Fläche Nr. 3.11: Gewerbliche Baufläche „Im Schachen-Mitte“ (2,1 ha)



2.1.4 Schutzgebiete

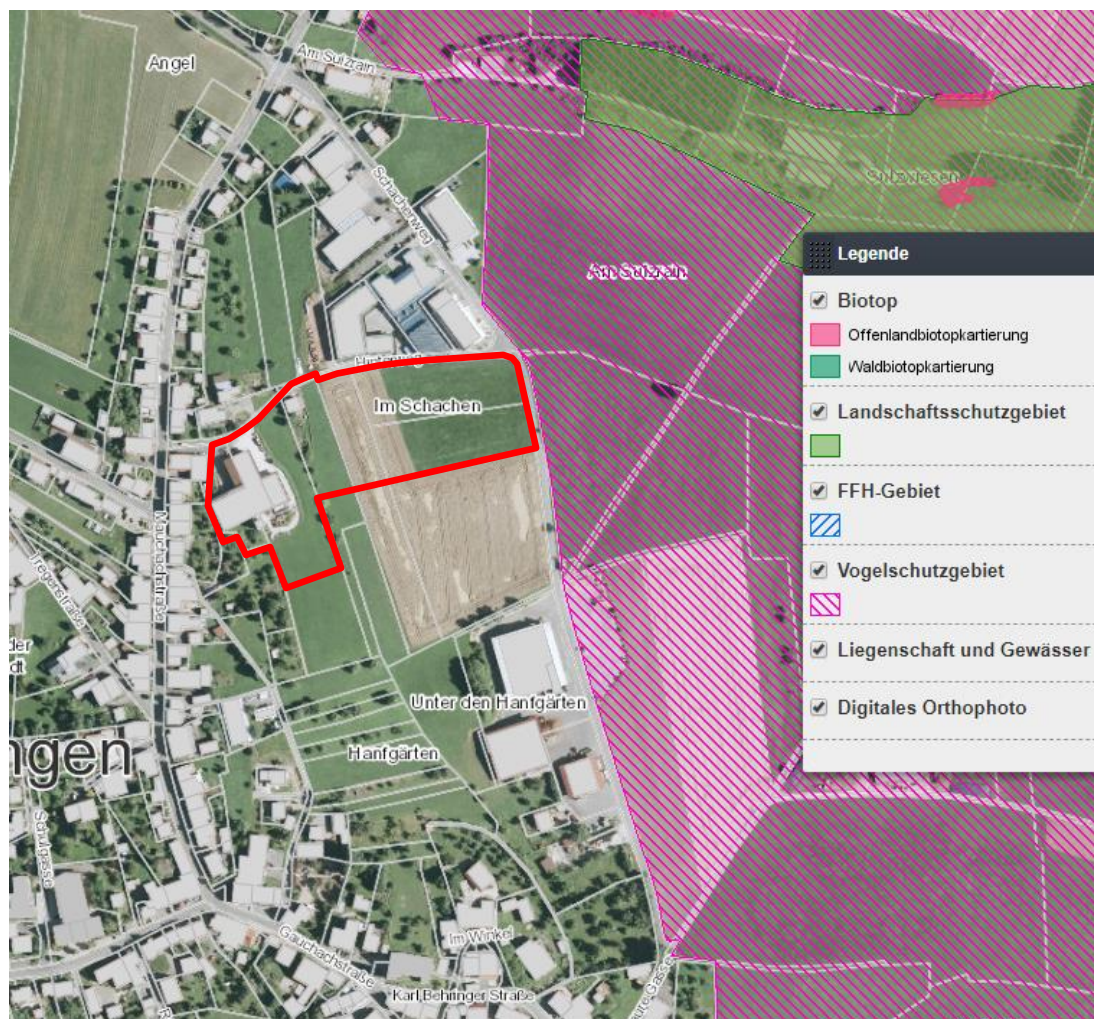
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotop, Wasserschutzgebiet.)

Östlich des Schachenweges grenzt das Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ (Gebiets-Nr. 8116-441) an. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Näheres ist dem Umweltbericht zur 6. FNP-Änderung und zu diesem Bebauungsplan mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Relevanzprüfung) und der Natura 2000 - Vorprüfung in Baden-Württemberg zu entnehmen.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 14.02.2019, Baugebiet rot umrandet)



2.1.5 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan im Geltungsbe-
reich als auch extern ausgeglichen (Näheres siehe Umweltweltbericht, Seite 26 ff).

2.1.6 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan erfüllt alle Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, sodass alle
Vorhaben zulässig sind, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht
widersprechen.

2.1.7 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.11.2017
Behördenbeteiligung mit Scoping	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	02.09. - 04.10.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	02.09. - 04.10.2019
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	02.01. - 03.02.2020
Behördenbeteiligung	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	02.01. - 03.02.2020
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	17.12.2020

3 Erschließung

Das Baugebiet ist an der Ostseite durch den Schachenweg verkehrlich ausreichend
erschlossen. Der das Baugebiet nach Norden abgrenzende Hinterweg soll hingegen
auf voller Länge ausgebaut werden, um hier einen reibungslosen LKW-Verkehr auch
bei hinzukommenden Bauvorhaben gewährleisten zu können.

Die Versorgung des Grundstücks mit **Strom, Trinkwasser und Telekommunikation**
erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Die **Schmutzwasser-** und **Regenwasserableitung** erfolgt im Mischsystem. Eine Re-
genwasserrückhaltung wird vorgeschrieben, entweder durch Retentionszisternen
oder durch Versickerung, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Brandschutz:

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405
(Baugebiet: Gewerbegebiet, Zahl der Vollgeschosse: II, GFZ: 1,6) wird eine Lösch-
wassermenge von 96 cbm/h für 2 Std. zur Verfügung gestellt.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV -
Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1 - 4) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt,
sind in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten
zu schaffen.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet soll in ähnlicher Weise genutzt werden wie die Nutzungen im
Bebauungsplan „Im Schachen“. Es soll der Weiterentwicklung der bestehenden
Betriebe, dem Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und ggf. einem weiteren

Betrieb dienen. Der Nordostrand von Unadingen ist bereits geprägt durch gewerbliche Nutzung. Auf den westlich angrenzenden Bestand an Wohnungen ist Rücksicht zu nehmen. Die Bebauung entlang der Mauchachstraße wird, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet eingestuft.

Daher werden im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für allgemein zulässig festgesetzt.

Nutzungen, die nicht unmittelbar mit dem Gewerbe verbunden sind, sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Dazu gehören Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht im Baugebiet zulässig sind Tankstellen, da der Standort wegen der Randlage nicht geeignet ist, sowie Vergnügungsstätten, von welchen ggf. Lärmentwicklungen zu befürchten sind, die nicht mit der Wohnnutzung vereinbar wären.

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

Der Bebauungsplan unterliegt im Hinblick auf die Lärmkontingentierung (Ziff. 4.1.6) einer gemeindeübergreifenden Gewerbegebiets-Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO, indem auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“ der Stadt Löffingen hingewiesen wird, wo keine Lärmkontingentierung vorliegt.

4.1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise soll sicherstellen, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m bis 80 m errichtet werden können, wie dies im angrenzenden Gebiet bereits teilweise der Fall ist. Da es sich um durchgehende Baufenster handelt, ist die Verwirklichung dieser Gebäudelänge möglich.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse (§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl von 0,8 soll eine bestmögliche Grundstücksausnutzung sicherstellen. Bei der Geschossflächenzahl von 1,2 wurde eine maximal 2-geschossige Bebauung zugrunde gelegt, die möglicherweise für einen Teilbereich der Grundstücke benötigt wird. Der Bedarf an 2-geschossigen Bürogebäuden, die eine GFZ von 1,6 benötigen würden, ist jedoch nicht erkennbar.

4.1.3.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe, die in der Mitte der Gebäudegrundfläche und in kürzestem Abstand zur Erschließungsstraße (ab Oberkante Randstein) bis zur obersten Dachbegrenzungskante gemessen wird, orientiert sich am Bestand und an der im Bebauungsplan „Im Schachen“ bereits zulässigen Höhe. Ausnahmen können beispielsweise Türme, Hochregallager oder andere untergeordnete Bauteile betreffen, sodass eine Überschreitung der Regelhöhe erforderlich werden kann.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
4.1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil mit durchgezogenen Baugrenzen festgesetzt, um die Grundstückseinteilung flexibel gestalten zu können.

4.1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bei Garagen und Carports ist gegenüber der Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, damit in diesem Randstreifen noch eine geringfügige Begrünung stattfinden kann und die Fläche nicht mit Verkehrshindernissen, die beim Winterdienst hinderlich sein könnten, belastet wird.

4.1.5 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1.5.1 Ausschluss von Metaldächern

Die Vorschrift dient dem Schutz von Boden und Gewässern vor einer Schmermetallbelastung.

4.1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Die Vorschrift dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken.

4.1.5.3 Außenbeleuchtung

Das Baugebiet befindet sich in einer Ortsrandlage. Ein Vogelschutzgebiet grenzt östlich an. Zur Vermeidung einer unnötigen Lichtverschmutzung werden Vorschriften für die Beleuchtung erlassen.

4.1.5.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzgebote sollen ein Mindestmaß an Begrünung im Baugebiet sicherstellen und sind Teil der verbindlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden einheimische Arten empfohlen.

4.1.6 Private Grünfläche

Im Südwesten wird eine kleine private Grünfläche festgesetzt. Diese soll zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der bestehenden (Wohn)-Bebauung eine Pufferfläche darstellen, die als (nicht lärmemittierende) Fläche und als Randbegrünung fungieren soll. Zudem weist sie eine ökologische Wertigkeit auf, die erhalten bleiben soll.

Nicht zulässig auf der Grünfläche sind daher bauliche Anlagen, wobei die verfahrensfreien Vorhaben gemäß Anhang zu § 50 LBO ausgenommen sind, sofern

sie eine Grundfläche von 20 qm nicht überschreiten. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen.

4.1.7 Lärmschutzmaßnahmen

Da das Baugebiet nach Süden erweitert werden soll, wird eine Lärmkontingentierung vorgenommen, die für die südlich angrenzenden Grundstücke eine spätere Bebauung ermöglichen soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf den Flurstücken Nr. 192 und 197 die Zimmerei Schwörer Holzbau. Westlich des Zimmereibetriebs befindet sich eine bestehende Bebauung mit Wohnnutzung.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Zimmerei und bestehender Wohnbebauung wurde zur Klärung, ob durch die Gemengelage Emissionsprobleme entstehen könnten, eine Lärmprognose erstellt. Das Ergebnis ist als verbindlicher Teil diesem Bebauungsplan beigefügt (Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6271/741 vom 14.01.2019 mit Nachtrag I vom 14.03.2019, Dr. Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim).

Im Gutachten wurde die durch den Zimmereibetrieb verursachte Lärmeinwirkung auf die Wohnbebauung prognostiziert und durch Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm beurteilt.

Um eine unzulässige Lärmeinwirkung auf die Nachbarschaft zu vermeiden, muss die Öffnungsdauer des Tors in der Nordwestfassade der Abbundhalle des Zimmereibetriebes gemäß den Ausführungen in Abschnitt 8 des Gutachtens eingeschränkt werden, was allerdings nicht durch planungsrechtliche Vorschriften, sondern über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt Löffingen gesichert wird.

In Abschnitt 9 des Gutachtens wurde eine Lärmkontingentierung für die als "Gewerbegebiet" auszuweisenden Flächen des Plangebiets "Im Schachen - Mitte" durchgeführt. Da aber für die in Anlage 21 definierten Teilflächen TF5 und TF7 deutlich höhere Lärmkontingente ermittelt wurden als die für ein "Gewerbegebiet" ohne Lärmkontingentierung im Regelfall anzusetzenden Emissionen, ist die Festsetzung dieser Lärmkontingente für die Flächen TF5 und TF7 nicht zwingend erforderlich. Im Bebauungsplan ist lediglich sicherzustellen, dass die Teilfläche TF6 nur lärmarm genutzt darf.

Für die im zeichnerischen Teil angegebenen Teilflächen (TF5a bis TF7) gelten die Vorschriften gemäß Nachtrag I zur gutachtlichen Stellungnahme Nr. 6271/741 (Büro für Schallschutz Dr. Jans). Hierbei wurde berücksichtigt, dass die gewerbliche Baufläche auch nach Süden erweitert werden soll.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.0 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor RS (265° bis 277°) erhöht sich das Emissionskontingent "tags" um ein Zusatzkontingent von LEK,tags,zus = 1 dB(A).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5. Für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors ist LEK,tags durch LEK,tags + LEK,tags,zus zu ersetzen.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Im Einzelnen sind die Angaben der o.g. gutachtlichen Stellungnahme Nr. 6271/741 vom 14.01.2019 mit Nachtrag I vom 14.03.2019, zu beachten.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

6 Flächenbilanz

Die Flächenverteilung im Bebauungsplan ergibt folgendes Bild

Gewerbegebiet davon aus dem FNP entwickelt: 2.730 qm	19.939 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	682 qm
Grünfläche davon: private Grünfläche: 495 qm Hecke (Pflanzgebot): 667 qm	1.162 qm
Geltungsbereich	21.783 qm

7 Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung betragen rund 250.000 EUR (Straßenausbau, Kanalisation, Wasserversorgung). Die von der Stadt zu tragenden Kosten werden in den Haushaltsplan eingestellt.

Die Kosten für externe Ausgleichsmaßnahmen sollen anteilig umgelegt werden.

Löffingen, den 17.12.2020

(Datum des Satzungsbeschlusses)


.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



Ausfertigung siehe Satzung

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM SCHACHEN - MITTE“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2020

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltung der Gebäude

Gebäudeteile sind mit gedeckten Farben zu versehen. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

2 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind bei Hauptgebäuden alle Dachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigungen. Diese betragen:

bei Gebäuden, die ausschließlich dem Wohnen dienen: 30° - 35°.

bei allen anderen Gebäuden: 0° - 35°.

Dacheindeckungen sind nur nicht-glänzend in dem Farbspektrum braunrot bis schwarz zulässig. Materialien zur Solarenergiegewinnung sind davon ausgenommen.

Dächer sind mit Dachüberständen von mindestens 0,5 m (Außenwand bis Außenkante Dachkonstruktion) zu versehen:

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

4 Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO), Regenwassernutzungsanlagen

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

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

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von maximal 0,5 Liter/sec 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.

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

5 Werbeanlagen und Beschriftungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur in nicht selbstleuchtender Ausführung zulässig. Oberhalb der Traufe angebrachte Beschriftungen und Werbetafeln dürfen die Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

6 PV-Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Photo-Voltaik-Anlagen sind nur auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Diese sind aus reflektionsarmem Material und somit blendfrei herzustellen. Eine Aufständigung am Boden ist nicht zulässig.

Löffingen, den 17.12.2020

(Datum des Satzungsbeschlusses)

(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazu gehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den 11.01.2021

(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 15.01.2021



STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM SCHACHEN - MITTE“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2020

1 Gestaltung der Gebäude

Das Baugebiet liegt in Ortsrandlage. Daher sollen optische Störwirkungen auf die freie Landschaft vermieden oder gemindert werden. Da sich Gebäude ohne grelle Farben besser in das Landschaftsbild einfügen und eine geringere Fernwirkung haben, sind Gebäude mit gedeckten Farbtönen zu versehen.

2 Gestaltung der Dächer

Bei den Dachformen orientieren sich die örtlichen Bauvorschriften am umgebenden Bestand. Im Gewerbegebiet sind Sattel- oder Pultdächer mit flacher Neigung und deutlichem Dachüberstand typisch, für Wohngebäude im Westen Sattel- oder Walmdächer. Daher erfolgt bei der Dachneigung eine Trennung zwischen den Nutzungen, wie es auch im Bebauungsplan „Im Schachen“ vorgenommen wurde.

Dacheindeckungen sollen sich farblich einfügen, weshalb das vorhandene Farbspektrum festgesetzt wird.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt, um die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden PKW frei zu halten. Dies ist insbesondere für den LKW-Verkehr erforderlich. Öffentliche Stellplätze werden nicht ausgewiesen, da die Grundstücke ausreichend groß für Stellplätze von betrieblich und privat genutzten PKW sind.

4 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Vorschrift dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück, wie auch Ziff. 1.5.2 der Bebauungsvorschriften.

5 Werbeanlagen und Beschriftungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Vorschrift dient der Abmilderung von optischen Fernwirkungen auch nachts durch Vermeidung einer unnötigen Lichtverschmutzung. Eine Lichteinwirkung in Richtung Vogelschutzgebiet/FFH Gebiet soll vermieden werden.

Löffingen, den 17.12.2020

(Datum des Satzungsbeschlusses)



(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB (Umwelterklärung als Beifügung zum Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte“)

Verfasser: faktorgruen, Freiburg, Planungsbüro Ruppel, Waldkirch

Inhalt

1. Verfahrensdaten
2. Planungsanlass und Planungsziele
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung
6. Alternativenprüfung

1. Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.11.2017
Behördenbeteiligung mit Scoping	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	02.09. - 04.10.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	02.09. - 04.10.2019
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	02.01. - 03.02.2020
Behördenbeteiligung	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	02.01. - 03.02.2020
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	17.12.2020
Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom		15.01.2021

2. Planungsanlass und Planungsziele

Gemäß § 6a BauGB ist eine zusammenfassende Erklärung erforderlich mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie
- geprüften Planungsalternativen.

Einzelheiten zu Abwägungs- und Entscheidungsprozessen sowie zu den zu Grunde liegenden Daten sind den entsprechenden Beschlussprotokollen, der Begründung des Bebauungsplans sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Ziel des Bebauungsplanes mit parallerer 6. Flächennutzungsplanänderung ist es, für ansässige Betriebe die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und den Bau eines Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand von Unadingen und hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Belange der Umwelt, Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgut Mensch
Hinsichtlich Lärmimmissionen wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte sind Schallschutzmaßnahmen zu beachten, z.B. die Schließung eines Tores. Außerdem wurde eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Durch die Maßnahmen werden alle geltenden Grenz- und Richtwerte eingehalten

Belange der Umwelt, Art und Weise der Berücksichtigung
Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.
Schutzgut Arten und Biotope
<p>Durch die geplanten Baumaßnahmen können zukünftig ca. 16.700 m² im Plangebiet versiegelt werden. Die unversiegelten Bereiche werden als kleine Grünfläche oder Garten genutzt. Im gesamten Plangebiet werden 11 Bäume gepflanzt.</p> <p>In Folge des hohen Versiegelungsgrades kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen. Da durch die o. g. Maßnahmen nur ein Teil intern ausgeglichen werden kann, werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Umwandlung eines Ackers in eine Magerwiese mittlerer Standorte im Übergang zur Nasswiese auf dem Flurstück 1047 westlich von Löffingen. Aufgrund der Lage außerhalb des Plangebiets wird die Umsetzung vertraglich gesichert.- Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:<ul style="list-style-type: none">• <u>Vermeidungsmaßnahme V1</u>: Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.• <u>Vermeidungsmaßnahme V2</u>: Der Abriss des Hauses im Plangebiet darf nicht ohne vorherige Untersuchung hinsichtlich Gebäudebrütern und Fledermäusen durch einen Artexperten erfolgen. Sofern das Vorkommen von Tieren nachgewiesen wird, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren und gegebenenfalls entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Schutzgut Boden
<p>Durch die Zunahme an versiegelten Flächen kommt es in diesen Bereichen zu einem vollständigen Funktionsverlust. Auf den nicht bebauten Flächen kommt es durch Verdichtung, Umlagerung etc. ebenfalls zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen; eine teilweise Funktionserfüllung ist in diesen Bereichen jedoch weiterhin gegeben.</p> <p>Zur Minimierung der Beeinträchtigungen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Zudem erfolgt die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster auf Stellplätzen, Freiterrassen, Wegen, Zufahrten, sofern kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.</p> <p>Das durch den Eingriff in den Boden entstehende Defizit wird schutzgutübergreifend durch die Entwicklung der Magerwiese ausgeglichen.</p>
Schutzgut Wasser
Die Zunahme der Versiegelung beeinträchtigt die Grundwasserneubildung. Erhebliche Beeinträchtigungen sowie spürbare Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da bereits aktuell aufgrund der vorhandenen Böden im Plangebiet wenig Grundwasser neugebildet wird.
Schutzgut Klima / Luft
Durch die naheliegende B 31 besteht eine gewisse Vorbelastung des Plangebiets.

Belange der Umwelt, Art und Weise der Berücksichtigung
Aufgrund der umgebenden Freiflächen ergeben sich jedoch trotz Zunahme der Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Klima / Luft“. Die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster minimieren die Auswirkungen.
Schutzgut Landschaftsbild
Durch das Vorhaben wird sich der östliche Ortsrand von Unadingen zu einem gewissen Grad verändern. Die Bebauung wird geschlossener als bislang, jedoch nicht höher, da die zulässige Gebäudehöhe dem bestehenden Gewerbegebiet entspricht. Nach der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Unzulässigkeit von Leuchtreklame, Festsetzung einer privaten Grünfläche im Südwesten, Heckenpflanzung am südlichen Plangebietsrand, Pflanzgebote im Plangebiet) verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt; dementsprechend sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen gegeben.
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern
Wechselwirkungen sind nicht gegeben.
Natura 2000
Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets „Wutach und Baaralb“ besteht nicht.
Naturpark
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“. Eine künftige Beeinträchtigung des Naturparks durch die Planung ist nicht zu erkennen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Private Stellungnahmen sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht eingegangen.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Naturschutz	
Hinweis auf fehlende Ergebnisse der Reptilienkartierung	Die aktuelle Version der Unterlagen mit den Untersuchungsergebnissen wurde der Behörde vorgelegt
Hinweis, dass es beim Nachweis von Fleder-	Der Hinweis wird im Bebauungs-

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
mäusen zu Verzögerungen kommen kann und die UNB mind. 1 Woche vor Abriss über das Untersuchungsergebnis zu unterrichten ist.	plan ergänzt.
Die Pflege der externen Ausgleichsfläche sollte präzisiert werden.	Die Beschreibung der Pflege wurde um die Aussparung von Altgrasbeständen bei der Mahd zu Gunsten des Braunkehlchens ergänzt.
Hinweis auf das verminderte Kompensationsvermögen der geplanten Hecke, wenn diese für Durchfahrten unterbrochen werden darf.	Die Bilanzierung wurde angepasst. Bei nur einer notwendigen Unterbrechung der Hecke ist das Kompensationsvermögen nicht signifikant verringert.
Hinweis auf Notwendigkeit eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Sicherung der externen Maßnahmen	Der öffentlich-rechtliche Vertrag wurde geschlossen.
Die externen Ausgleichsmaßnahmen sollten in das Kompensationsverzeichnis eingetragen werden	Zustimmung
Hinweis auf Eignung der künftigen Gebäude zur Nutzung von Solarenergie und Errichtung von Dachbegrünung	Ein Hinweis zur Nutzung der Solarenergie wurde aufgenommen; auf eine zwingende Dachbegrünung wurde aufgrund der erhöhten Kosten verzichtet.
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald: Fachbereich Gewerbeaufsicht	
die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sollten vertraglich gesichert werden.	Der Vertrag wurde vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.
Hinweis, dass die Einhaltung der Emissionskontingente bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen ist.	Der Hinweis wurde übernommen
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Landwirtschaft	
Die Umwandlung des Ackers auf Flst. Nr. 1047 in Magerwiese als Ausgleichsmaßnahme kann aufgrund des hochwertigen Ackerbodens aus agrarstruktureller Sicht nicht befürwortet werden.	Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Jedoch ist die Fläche aus mehreren Gründen gut geeignet (grenzt an ein Schutzgebiet an, der Eigentümer der Fläche wünscht die Umsetzung, extensive Grünlandnutzung weiterhin möglich, der Flächeneigentümer wird finanziell entschädigt, dem Pächter entsteht kein existentieller Schaden). Daher wird an der Fläche festgehalten.

6. Alternativenprüfung

Aufgrund des Wunsches zur Erweiterung des ansässigen Betriebs stellt die gewählte Fläche die am besten geeignete für das Vorhaben dar. Durch die bereits bestehende Erschließung bot sich eine Anordnung entlang der bestehenden Zufahrt an.

Eine Zufahrt an anderer Stelle als von der bestehenden Zufahrtsstraße „Hinterweg“ ist nicht möglich, da es sich hierbei um die einzige angrenzende und entsprechend ausgebauten Straße handelt.

Löffingen, den 15.02.2021


.....
(Tobias Link, Bürgermeister)

