

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil für die Bebauung das "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO und das eingeschränkte "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Im **Mischgebiet** sind alle Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-7 allgemein zulässig. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten).

Im **Gewerbegebiet** sind unter Beachtung nachfolgender Ausnahmeregelungen alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO zulässig. Allgemein zulässig sind auch die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2, jedoch nicht die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

Im Gewerbegebiet werden bestimmte Betriebe und Anlagen nach beigefügter "Abstandsliste 1990" (Anhang 1) ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind:

Anlagen nach laufender Nr. 1 bis 178 (Abstandsklassen I - VI).

Ausgeschlossen sind jeweils die genannten Betriebe und Anlagen, sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Dabei ist von einem dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Anlage- bzw. Betriebstyp auszugehen.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere geeignete Weise Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in beiden Baugebieten zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Für das Maß der baulichen Nutzung werden maximal festgesetzt:

im Mischgebiet

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,2

Zahl der Vollgeschosse (Z) = III = II + I DG

Das oberste Geschoß muß im Dachraum liegen.

im Gewerbegebiet:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,6

Zahl der Vollgeschosse (Z) = II

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (EGFH) darf nicht höher als **1,50 m** über der Straßenoberkante liegen, gemessen in Höhe der Gebäudemitte und bezogen auf die Straßenseite, von welcher aus das Gebäude erschlossen wird. von dieser Höhenfestsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sie bei der Bebauung zu einem offensichtlichen Mißverhältnis zu benachbarten Gebäuden, dem Gelände oder der Straßenoberkante führen würde.

1.2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante EGFH bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Oberkante Dachhaut, darf höchstens betragen:

bei **Wohngebäuden** oder Gebäuden, die hauptsächlich dem Wohnen dienen,

im Mischgebiet und im Gewerbegebiet: 7,50 m,

bei hauptsächlich **gewerblich** genutzten Gebäuden

im Mischgebiet: 9,00 m

im Gewerbegebiet: 10,00 m.

1.2.4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante EGFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) darf höchstens betragen:

im Mischgebiet und im Gewerbegebiet: 12,00 m.

Bei einzelnen, untergeordneten Bauteilen (z. B. Schornsteinen) kann die Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden, wenn das Gesamtbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Höhe der Garagen:

Die Höhe der Garagen für PKW (OK Fußboden bis OK First) darf höchstens **5,00 m** betragen.

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.2 Stellplätze

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.5 Pflanzgebote

1.5.1 Bäume

Die im zeichnerischen Teil enthaltenen Pflanzgebote sind planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Es sind einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Von den eingezeichneten Standorten, nicht jedoch von der Anzahl der Bäume, kann geringfügig abgewichen werden, wenn es die Bebauung erfordert und der Zweck der Abschirmung der Gebäude und die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung durch die Baumpflanzung erhalten bleibt.

Bei **PKW-Stellplätzen** ist zusätzlich 1 hochstämmiger einheimischer Laubbaum je 5 Stellplätze in deren unmittelbarer Nähe zu pflanzen.

Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), sofern es die Bebauung zuläßt.

1.5.2 Pflanzstreifen für Obstbäume

Auf den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Pflanzstreifen (schräg schraffiert) sind ortstypische, alte Obstbaumsorten, schräg versetzt in einem Mindestabstand von 7,00 m zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 80% der Bäume jeweils anteilig aus folgender Pflanzliste auszuwählen:

Mostäpfel:

- Blumberger Langstiel
- Dürbheimer Sämling

Apfelbäume:

- Sommerwirtsapfel
- Leipferdinger Langstiel
- Maunzenapfel

Mostbirnen:

- Junkersbirne

Deutsche Hauszwetschge in Sorten.

Tafelobst:

- Boskoop

Entsprechend vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.

Bei dem Pflanzstreifen parallel zum Hinterweg sind notwendige Grundstückszufahrten bis zu 4,0 m Breite je Grundstück zulässig.

1.6 Versiegelte Flächen

Grundstücke im Mischgebiet dürfen jeweils nur bis zu **60 %**, Grundstücke im Gewerbegebiet nur bis zu **80%** ihrer Fläche mit wasserundurchlässigem Material versiegelt werden. Ansonsten ist der Anteil wasserundurchlässiger, befestigter Flächen (z. B. Verkehrsflächen, Lagerplätze, Flächen, die zum Schutz des Bodens gegen auslaufende Flüssigkeiten usw. versiegelt werden müssen) auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.7 Flächen für Depotcontainer

Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet haben auf ihrem Grundstück die erforderlichen Flächen für die Aufstellung von Depotcontainern für die bei ihnen anfallenden im Gewerbemüll enthaltenen Wertstoffe und verwertbaren Reststoffe bereitzustellen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Farbgebung der Gebäude

Unzulässig sind grelle und leuchtende Farben. Die nicht aus Holz (naturfarben) bestehenden Gebäudeteile sind in **gedeckten bis dunklen Farbtönen** zu halten. Rötliche Farbtöne sind nicht zulässig.

2.2 Dachformen und Dachflächen

2.2.1 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden alle Dachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigungen. Die **Traufüberstände** müssen mindestens betragen:

bei **Wohngebäuden** und bei **gewerblich genutzten Gebäuden**: **0,80 m**,

die **Dachüberstände an der Giebelseite** müssen mindestens betragen:

bei **Wohngebäuden**: **0,70 m**, bei **gewerblich genutzten Gebäuden**: **0,30 m**.

2.2.2 Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen betragen:

bei gewerblich genutzten Gebäuden: **15° - 35°**,

bei Wohngebäuden oder Gebäuden, die hauptsächlich dem Wohnen dienen:

30° - 45°.

2.2.3 Dacheindeckung

Es sind Dacheindeckungen in den Farben braun bis schwarz zu verwenden. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind zulässig.

2.3 Garagen

2.3.1 Dachneigung

Freistehende Garagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von mindestens **25°** Neigung ausgestattet sind.

2.4 Werbeanlagen und Beschilderungen

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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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 bei gewerblichen Gebäuden Satteldächer oder Pultdächer, bei Wohngebäuden Sattel- oder Walmdächer.

3.3 Einfriedigungen

Empfohlen werden Einfriedigungen mit Heckenanpflanzung.

3.4 Baugrubenaushub

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

3.5 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

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 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Freiburg

3.6.1 Häusliche Abwässer

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

3.6.2 Regenwasser

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, soll im Bereich des Grundstücks breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.6.3 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 Gemeinde oder Ihre Beauftragten abgenommen werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

3.6.4 Reinigungsschächte

In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) 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.

3.6.5 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen nach Möglichkeit aus durchlässigem Material herzustellen.

Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

3.6.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

3.7 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Freiburg, für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben, allgemeine Bestimmungen

3.7.1 Mutterboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.7.2 Bodenarbeiten

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

3.7.3 Bodenabtrag

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

3.7.4 Geländeaufschüttungen

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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

3.7.5 Bauschutt

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.7.6 Mutterboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. 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 zwischenzulagern.

3.7.7 Lagerung des Mutterbodens


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

3.7.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens 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.


Löffingen, den 24.02.1994


.....
(Dr. D. Mellert, Bürgermeister)

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 19. APR. 1994
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Hasenfritz

SATZUNG DER STADT LÖFFINGEN

ZUR

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM SCHACHEN“, ORTSTEIL UNADINGEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 08.10.2009

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 08.10.2009 in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schachen“ gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13 a BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 24.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Schachen" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) zur 2. Änderung vom 08.10.2009.

§ 2 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch ein Deckblatt zur 2. Änderung vom 08.10.2009 geändert.

Die textlichen Festsetzungen – Bebauungsvorschriften vom 24.02.1994 mit Änderungen gemäß der 1. Deckblattänderung mit Satzungsbeschluss vom 01.07.2004 - werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung wie folgt ergänzt:

„1.8 Geräuschkontingentierung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung ist bei der Zulässigkeit von Vorhaben Ziff. 7.4 und Anlage 3 der ‚Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ‚Im Schachen‘ in Löffingen-Unadingen‘ vom 25.07.2008 der Greiner Ingenieure GmbH, Donaueschingen, maßgebend.“ (s. Anlage)

SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM SCHACHEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 08.10.2009

Seite - 2/2 -

§ 3 Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- a) ein Deckblatt zum zeichnerischer Teil vom 08.10.2009
- b) Ziff. 1.8 "Geräuschkontingentierung" der Bebauungsvorschriften (neu) gemäß § 2

Beigefügt ist eine Begründung zur 2. Änderung vom 08.10.2009

§ 4 Inkrafttreten der 2. Änderung, Aufhebung der bisherigen Festsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schachen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig tritt der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes "Im Schachen" vom 24.02.1994 mit 1. Änderung vom 01.07.2004 im Überdeckungsbereich außer Kraft.

Löffingen, den 08.10.2009

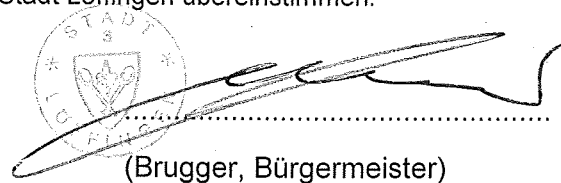


(Brugger, Bürgermeister)

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.

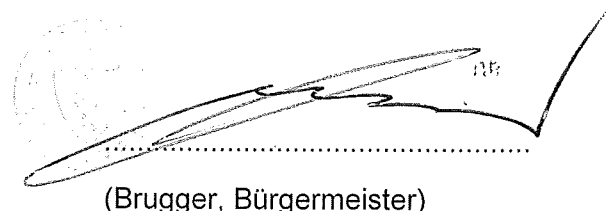
Löffingen, den 21.10.09



(Brugger, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
vom 2.11.09

Löffingen, den 3.11.09



(Brugger, Bürgermeister)