STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN “HINTER DER VORSTADT, ÖSTLICHER TEIL“

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur 2. Offenlage gemäß § 13 a BauGB (11.03. - 02.04.2024)
Änderungen gegenüber der Offenlage nach § 13a BauGB vom 09.08. - 14.09.2021 sind kursiv gedruckt

Erstellt 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 und den Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften mit Hinweisen zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Umweltbericht

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Zeichnerischer Teil

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HINTER DER VORSTADT, ÖSTLICHER TEIL“

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur 2. Offenlage gemäß § 13 a BauGB (11.03. - 02.04.2024)

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ÜBER

a) DEN BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER VORSTADT, ÖSTLICHER TEIL"

b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER VORSTADT, ÖSTLICHER TEIL"

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am ..... in öffentlicher Sitzung

a) den Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, östlicher Teil" und

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, östlicher Teil"

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

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) *zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,*
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,*
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBL 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),
- die **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 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,*
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.*

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, östlicher Teil" und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, östlicher Teil"

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Hinter der Vorstadt, östlicher Teil" vom .....

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
   a) textlicher Teil - Bebauungsvorschriften - i.d.F.vom .....
   b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500, i.d.F.vom .....

Beigefügt sind:

a) Begründung zum Bebauungsplan i.d.F.vom .....
b) Umweltbericht i.d.F.vom .....
c) Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom .....

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften - i.d.F.vom .....
b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan i.d.F. vom .....

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom .....

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, östlicher Teil" zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten, Außer Krafttreten

Der Bebauungsplan “Hinter der Vorstadt, östlicher Teil” und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan “Hinter der Vorstadt, östlicher Teil” treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt“, in Kraft seit dem 12.04.1969, im Bereich der Überschneidung außer Kraft.

Löffingen, den .... ……..
(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

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 .... ……..
(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

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

STADT LÖFFINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER VORSTADT, ÖSTLICHER TEIL"

Entwurf zur 2. Offenlage gemäß § 13 a BauGB (11.03. - 02.04.2024)

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

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, 2 und 4 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

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

1.2 Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens 4 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

1.3 Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauGB)*

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 ab der Oberkante der Kirchäckerstraße (Straßenmitte)

auf Höhe der Einmündung der privaten Straße (Mitte), darf maximal **1,50 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.

1.4 Bauweise *(§ 9 Abs. 2 BauGB)*

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

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

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.

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

1.6.1 Freiflächen

Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine extensive, insektenfreundliche Gestaltung ist anzustreben (*Auf § 21a NatSchG wird hingewiesen*).

Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) *mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen*, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.6.2 Rodungen vom Bäumen und Gehölzen

Um Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungen von Bäumen und Gehölzen in der Zeit zwischen *1. März und 01. Dezember* nicht zulässig.

1.6.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweißes bzw. gelbes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung oder andere unabgeschirmte Beleuchtung nach oben ist unzulässig. *Die Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind auf das notwendige Maß zu begrenzen*.

1.6.4 Vogelschutz

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos (Verstoß gegen § 44 BNatSchG) sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereck-Verglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.ä.

Die 12 Nisthilfen als Ersatz für Quartiere der entfernten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

1.6.5 Dacheindeckungsmaterialien

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. Bleigedeckte Dächer und Dachmaterialien sind nicht zulässig.

1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)

1.7.1 Pflanzgebote

Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzgebote gelten folgende Festsetzungen: alle Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen. Von dem Standort der Bäume kann innerhalb des Grundstückes um bis

zu 5 m abgewichen werden. Zu pflanzen sind Obstbäume als Hochstamm, wie Apfel, Birne, Zwetschge. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten.

Hinweis: Auf § 178 BauGB wird hingewiesen, wonach die Stadt den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.7.2 Pflanzbindungen

Bei den im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzbindungen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Bäume nach Ziff. 1.7.1 zu ersetzen.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die höhere Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) oder das Baurechtsamt der Stadt Freiburg als untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde oder die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Baubeginnsanzeigen sind rechtzeitig an das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) zu übermitteln.

§ 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, *Versickerung von Niederschlagswasser*

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

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserverordnung mit der Vorgabe für die schadlose Beseitigung in Mulden mit einer bewachsenen Deckschicht (Boden) von mindestens 30 cm verwiesen. Des

Weiteren wird auf die DWA A 138 zur Bemessung und Ausführung hingewiesen.

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 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den

Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- *mehr Gefälle bei der Kanalisation,*
- *erhöhter Schutz bei Starkregen,*
- *Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,*
- *Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.*

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Sieh auch Hinweise zum Bodenschutz, Umweltbericht, Seiten 20 ff.

2.3.2 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.

2.3.3 Bodenarbeiten, Bodenabtrag

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

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 abzuschieben. 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 Krumenerhöhung 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.

2.3.9 Entsorgung von Bodenaushubmasse

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung von Bodenaushubmassen gemäß den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind vor einer entsprechenden Verwertung/Deponierung an anderer Stelle die Überschussmassen im Allgemeinen auf die in der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) genannten Parameter zu untersuchen; ansonsten sind die Untersuchungsparameter mit dem jeweiligen Entsorger abzusprechen. Gegebenenfalls sind weitere Untersuchungsparameter (z. B. Parameter der Deponieverordnung) durch den jeweiligen Entsorger festzusetzen. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Gutachter zur Klärung der Abfallfrage hinzuzuziehen.

2.4 Baugrund

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB, Freiburg) weist darauf hin, dass sich das Plangebiet auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und des Trigonodusdolomits befindet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser: Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view= lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Ober-flächennahe Geothermie“ (ISONG, http://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Regenwassernutzungsanlagen für Brauchwasser werden zur Schonung der Umwelt (Hochwasserschutz und ressourcenschondender Umgang mit dem Schutzgut Wasser) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der

zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik auszuführen.

2.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Direkt an bzw. im Umkreis der Bauflächen grenzen landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und landwirtschaftlich genutzte Flächen an Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen landwirtschaftlichen Arbeiten gewisse Staub, Lärm- und Geruchsbelästigungen erfolgen, die zu Belästigungen führen können. Diese sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren, sofern der Immissionswert der TA Luft nicht überschritten wird.

2.7 Artenschutz

CEF 1: Ersatzpflanzungen

Durch öffentlich-rechtlichen Vergtrag werden die Pflanzung und der Erhalt von 8 Obstbaumhochstämmen als Ergänzungen in den nördlichen und südlichen Streuobstbeständen gesichert. Dadurch werden diese aufgewertet als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat und Leitstruktur. Die Maßnahme dient als Teilersatz des geschützten Baumbestandes.

CEF 2 Nisthilfen

Für die bereits vor der Artenschutzprüfung entfernten 6 Altbäume werden 12 Nisthilfen als Ersatz möglicher Höhlenquartiere angebracht (bereits April 2021 erfolgt). Bei weiteren Fällungen von Bäumen wird empfohlen, ebenfalls je 1 Nistkasten (Einflugöffnung 28mm, 32mm od. 45mm, Halbhöhlen) an verbleibenden Bäumen anzubringen und zu unterhalten (Reinigung und Instandsetzung im Sept/Okt.). Dies dient als Ersatz des Verlusts an (potentiellen) Höhlenbäumen als Quartiere für Vögel und Fledermäuse.

2.8 Hinweis der bnNETZE, Freiburg

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Kirchäckerstraße 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 gradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

2.9 Hinweis der Telekom Technik GmbH, Freiburg

Die Telekom prüft derzeit (Stand 2021) die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL SW, PTI 32, Betrieb 1, Adolph-Kolping-Str.2-4, 78166 Donaueschingen, Tel +49 771/858-575.

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung 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 .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom .....

STADT LÖFFINGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
“HINTER DER VORSTADT, ÖSTLICHER TEIL“

Entwurf zur 2. Offenlage gemäß § 13 a BauGB (11.03. - 02.04.2024)

1 Lage, Zweck und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Vorstadt, östlicher Teil" liegt im Ortsteil Unadingen der Stadt Löffingen, nahe der Ortsmitte und östlich der Kirchäckerstraße.

Unbebaute Grundstücksteile sollen einer Wohnbebauung mit *zwei* Wohngebäuden zugeführt werden, da kurzfristiger Bedarf der jeweiligen Grundstückseigentümer für Wohngebäude besteht.

Eine spätere Erweiterung der Bebauung in südlicher Richtung ist möglich ist (s. dazu auch Ziff. 2.1).

Der bisherige Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt", rechtswirksam seit dem 12.04.1969, soll im Bereich der Überschneidung durch den Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, östlicher Teil" ersetzt werden. Der Bebauungtsplan „Hinter der Vorstadt, südlicher Teil" bleibt davon unberührt.

Die Flächenbilanz weist folgendes Bild auf:

„Allgemeines Wohngebiet", private Grundstücksflächen:	*1.679 qm*
Private Verkehrsflächen:	*395 qm*
Gesamtfläche (Geltungsbereich des Bebauungsplanes)	*2.074 qm*

2 Verfahren, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Für den vorliegenden Bebauungsplan wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da die Voraussetzungen zu dessen Anwendung *aus den nachfolgend aufgeführten Gründen* als erfüllt angesehen werden.

- Der Bebauungsplan dient der Neuordnung und Nachverdichtung in der Ortsmitte von Unadingen im Rahmen der Innenentwicklung.
- *Maßnahme der Innenentwicklung in einer sogenannten Außenbereichsinsel:*
  Hierzu wird auf das Urteil des BVerwG vom 25.04.2023 - 4 CN 5.21 – verwiesen, das nachfolgend in Auszügen zitiert wird.
  „Der Gesetzgeber verfolgt mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen das Ziel, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslagen absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern (BVerwG, Urteile vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 24 und vom 25. Juni 2020 - 4 CN 5.18 - BVerwGE 169, 29 Rn. 26). Die auf

vorhandene Ortsteile bezogene Innenentwicklung ist daher nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig…
Der Siedlungsbereich wird grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt; er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht…
Flächen, die jenseits der so bestimmten Linie liegen, stehen für Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Verfügung, sie sind im Regelverfahren zu überplanen. Demgegenüber sind Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert…
Im Übrigen beschränkt sich der Begriff der Innenentwicklung nicht auf eine quantitative Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten; er hat nicht nur die Beseitigung von "Baulücken" jeglicher Art im Blick. Vielmehr soll § 13a BauGB in einem weiten Sinne eine Planung fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Vorstadt, östlicher Teil" liegt inmitten des Siedlungsbereichs des Ortsteiles Unadingen, sowohl hinsichtlich der geografischen Mitte als auch im Hinblick darauf, dass er innerhalb der äußeren Grenze der vorhandenen Ortslage liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer Grünfläche, die ihrerseits vollständig von einer Bebauung umgeben ist.
Historisch gesehen ist diese Außenbereichsinsel durch die bauliche Weiterentwicklung und das Zusammenwachsen der Bebauung entlang der vorhandenen umgebenden Straßenachsen entstanden und sie ist nicht das Ergebnis einer früher städtebaulich gewollten dauerhaften Erhaltung der Fläche für die Landwirtschaft.
Bei einer wertenden Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten kann daher im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass sich die Freifläche für eine Überplanung im beschleunigten Verfahren anbietet. Geplant ist eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden, die in engem Bezug zur Nutzung in der Nachbarschaft stehen. Es besteht hier dringender Bedarf, der zur Deckung des Eigenbedarfs der Grundstückseigentümer dient. Das östliche Grundstück soll für ein neues Wohngebäude des nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes genutzt werden. Ein weiteres Heranrücken an den Betrieb in Richtung Norden soll aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vermieden werden. Ohne das Vorhandensein des landwirtschafltichen Betriebes hätte sich eine Wohnbauentwicklung auch nach Norden angeboten.

Die Außenbereichsinsel bildet in der Mitte eine Engstelle, die nun als eime Maßnahme der Innenentwicklung einer Bebauung zugeführt werden soll. Nach Süden wäre eine weitere Überbauung und Nachverdichtung möglich. Diese soll jedoch erst erfolgen, wenn hier der Bedarf an Wohnbaufläche entsteht.
Eine Erschließung der südlich des Bebauungsplangebietes liegenden Fläche wäre sowohl von Norden über eine private Zufahrt, als auch von Süden über eine öffentliche Zufahrt im Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, südlicher Teil" später noch möglich.
Durch den Bebauungsplan entsteht für die südlich gelegenen Grundstücke jedoch keine Beurteilungslage nach § 34 BauGB, da diese weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen wären.
Weiterhin wird die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB wie folgt begründet:

- Der Bebauungsplan weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 13a BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 731 qm aus (Allgemeines Wohngebiet mit *2.074 qm x GRZ 0,4 = 829 qm*). Diese Grundfläche liegt erheblich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt*, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und angrenzende Nutzungen nicht eingeschränkt werden (landwirtschaftlicher Betrieb).*
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden (s. Karte nächste Seite).
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da nur eine Wohnbebauung vorgesehen ist und sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung befinden.

Karte: Luftbild mit Schutzgebieten (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 27.05.2021

Baugebiet: rot umrandet, (Vogelschutzgebiet violett schraffiert)

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen im Rahmen der Offenlage verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § *6a Abs. 1* und *§ 10a Abs. 1* BauGB wird wegen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB abgesehen.

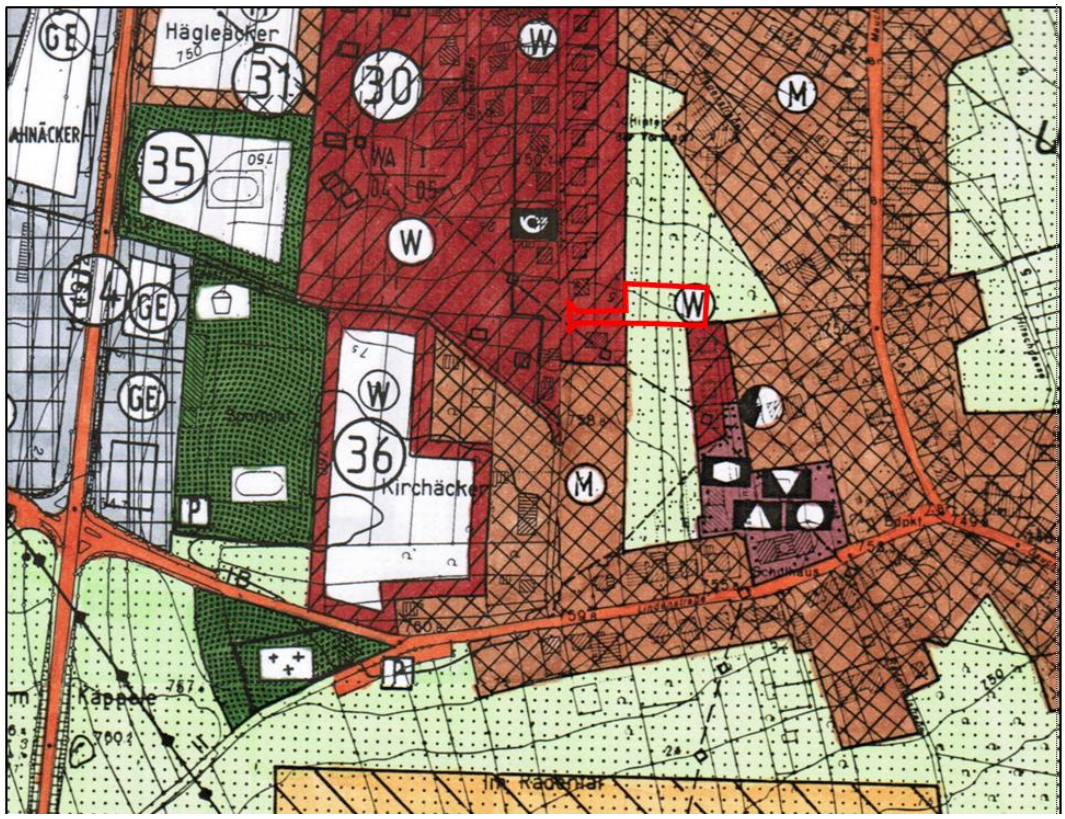
Eine Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

2.2 *Berichtigung des Flächennutzungsplanes*

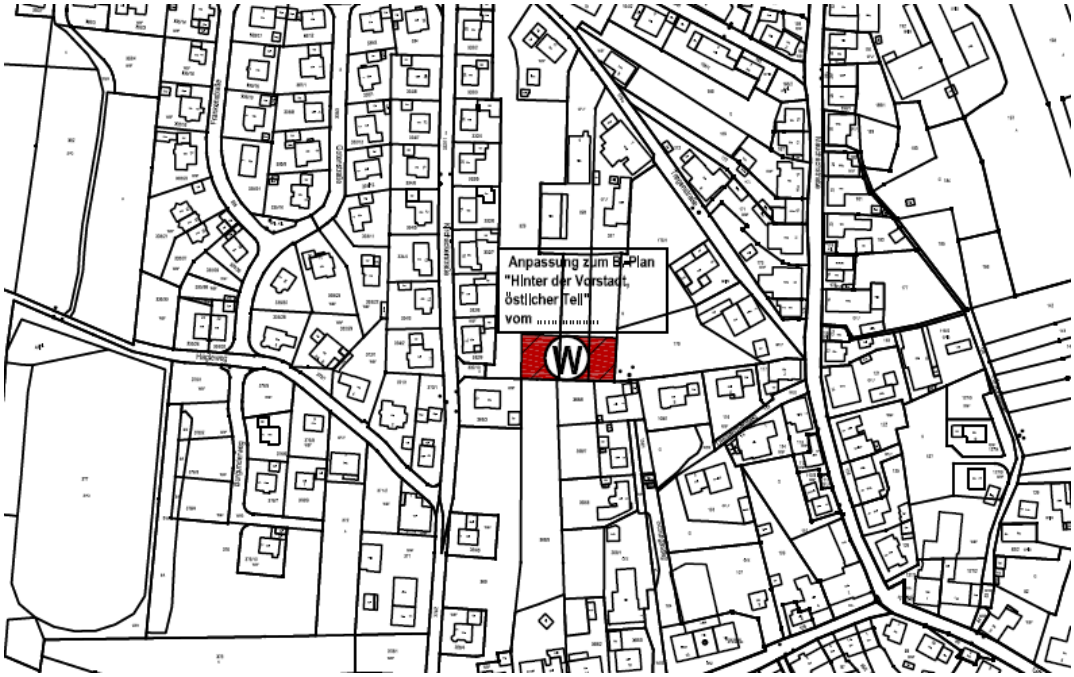
Im Flächennutzungplan der Stadt Löffingen ist die Fläche als „Wohnbaufläche" an der Kirchäckerstraße und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. *Da eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan schwer begründbar ist, soll dieser im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB angepasst werden.*

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005), Stadt Löffingen, Ortsteil Unadingen

(Baugebiet rot umrandet)



Deckblatt zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes *(ohne Maßstab)*



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

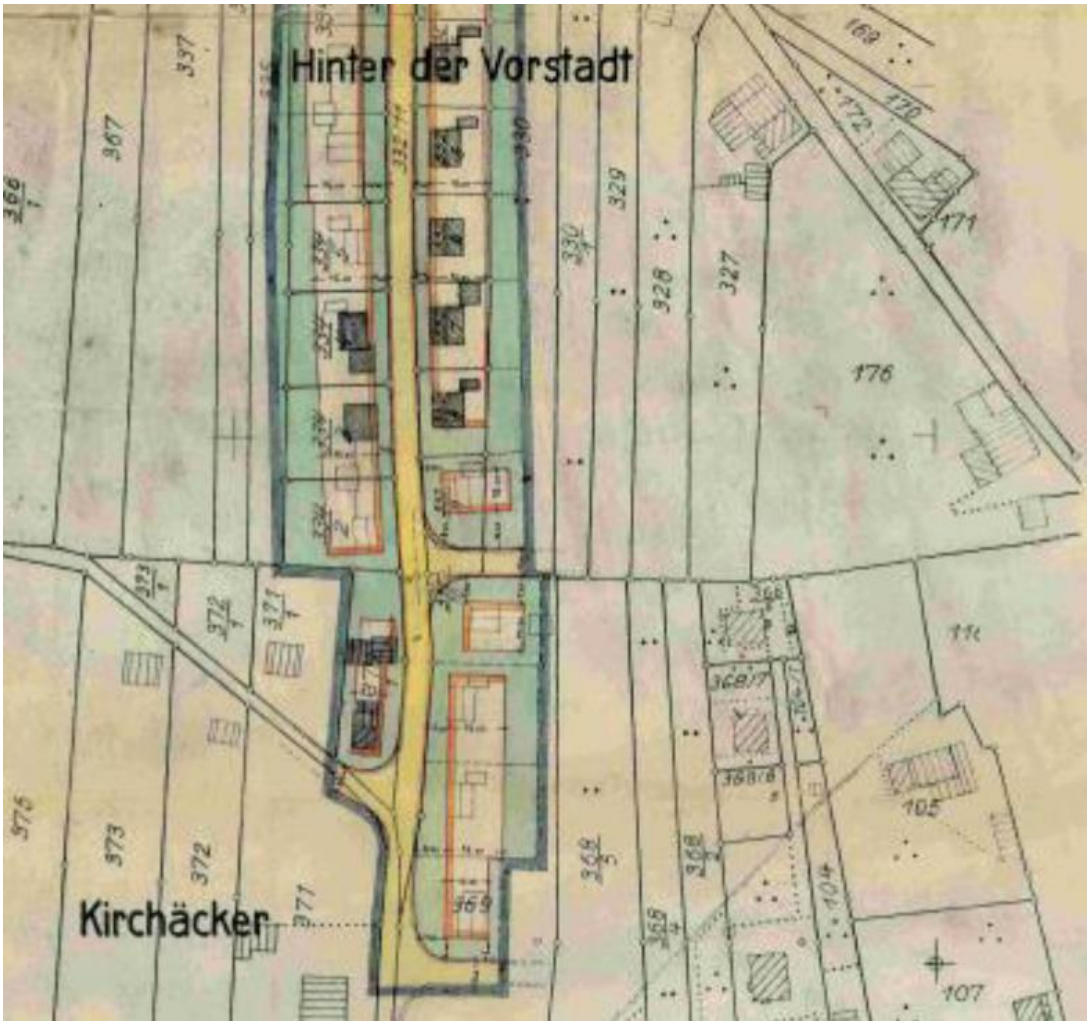
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft
Nutzung:	unbebaute Freifläche, Garten, Grünland
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben (innerhalb der Siedlungsgrenze)

Schutzgut:	**Auswirkungen des Bebauungsplanes:**
Mensch	Immissionen: Kein zu berücksichtigender Straßenverkehrslärm.
	Wohnqualität: die Wohnruhe bleibt durch die Auswahl der zulässigen Nutzungen weitgehend auf dem vorhandenen Niveau. Wanderwege sind nicht betroffen. Lärmbeeinträchtigungen erfolgen nur während der Bauzeit für die Wohngebäude.
Tiere und Pflanzen	Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten (siehe Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 25.06.2021).
	Für den Eingriff in den nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand wird eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt. *Der Artenschutz wird durch interne und externe Maßnahmen berücksichtigt.*
Fläche	Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und damit dem Schutz von Außenbereichsflächen am Ortsrand.
Boden	Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.
	Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Beeinträchtigung durch geplante Bebauung auf einer lokal begrenzten Fläche.
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: unerhebliche Auswirkungen.
	Filter u. Puffer für Schadstoffe: vernachlässigbare Auswirkungen.
Wasser	Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.
	Der Grundwasser-Flurabstand ist nicht bauwerksrelevant.
Luft und Klima	Gering, zu vernachlässigende Auswirkungen.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen, da der Bebauungsplan nicht an die freie Landschaft angrenzt.
Biologische Vielfalt	Keine Hinweise auf Beeinträchtigungen
Kultur- und Sachgüter:	Nicht betroffen
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

2.4 Angrenzende Bebauungspläne

Eine Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Vorstadt" (rechtswirksam seit dem 12.04.1969) ist erforderlich, da u.a. *ein Teil der* seinerzeit für eine spätere Erweiterung nach Osten geplante Zufahrt von öffentlicher in private Verkehrsfläche *und WA-Fläche* umgewidmet werden soll.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt"



Der Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt" wird im Überschneidungsbereich (Zufahrt) durch den Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, östlicher Teil" ersetzt.

Der Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, südlicher Teil" überlagert den Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt", berüht aber nicht den vorliegenden Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, östlicher Teil", wie aus folgendem Bild ersichtlich ist.

Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, südlicher Teil" (rechtswirksam seit dem 02.05.2011):

Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, östlicher Teil" enthält alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die örtichen Verkehrsflächen sind die nicht im Geltungsbereich liegende Kirchäckerstraße, an welche die private Verkehrserschließungsfläche unmittelbar anschließt. Somit sind alle Vorhaben zulässig, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

3 Verkehrserschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrlich unmittelbar an die Kirchäckerstraße angebunden. Die Baugrundstücke sollen über eine grundbuchrechtlich gesicherte Fläche privat erschlossen werden.

Auf die Eintragung von Sichtflächen im Einmündungsbereich der privaten Zufahrt kann wegen der Lage in der Ortsmitte, des geringen Verkehrsaufkommens sowie der geringen Bemessungsgeschwindigkeit verzichtet werden.

Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik können die Baugrundstücke an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Nutzung des südlich gelegenen Bebauungsplanes „Hinter der Vorstadt, südlicher Teil". Nicht zulässig sind Tankstellen (Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), da es sich um eine kleine innerörtliche Wohnbaufläche handelt, deren Lage für Tankstellen ungeeignet ist. Ebenso sind Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da die Grundstücke nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind einzuhalten.

Hinsichtlich des in nördlicher Richtung gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes sind keine Konflikte aufgrund von Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen *zu erwarten. Hierzu wurde eine Prognose der Geruchsimmissionen für das Baugebiet erstellt (iMA Richter & Röckle, Freiburg, 17.07.2023). Diese kommt zu dem Ergebnis, „dass der für Wohngebiete geltende Immissionswert von 10 % im Bereich der geplanten Wohnhäuser eingehalten wird." Dennoch wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden. Dies kann zu Belästigungen führen, auch wenn der Immissionswert der TA Luft unterschritten ist.*

4.1.2 Wohnungen je Gebäude

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf 4 beschränkt, obwohl für diese Ausnutzung derzeit kein Bedarf oder eine Planungsabsicht besteht. Eine spätere höhere Verdichtung soll jedoch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden nicht ausgeschlossen werden.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das im zeichnerischen Teil angegebene Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) erlaubt eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Die Zahl der Vollgeschosse soll eine dem Baugebiet angepasste Bebauung sicherstellen, wobei ein Erdgeschoss und ein zweites Vollgeschoss zulässig sind, das auch im Dachraum errichtet werden kann.

Ein Anspruch auf die gleichzeitige und vollständige Ausnutzung aller Maximalwerte der Festsetzungen besteht nicht. Jeder Maximalwert ist nur dann voll ausnutzbar, wenn gleichzeitig auch alle übrigen Vorschriften (Höhenbegrenzungen, Baugrenzen, örtlichen Bauvorschriften usw.) eingehalten werden.

4.1.3.2 Höhenbegrenzungen

4.1.3.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die zulässige Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe soll eine Anpassung der Gebäudekörper an das vorhandene Gelände sicherstellen und dient als Bezugshöhe für die Gebäudehöhe.

4.1.3.2.2 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhen dient der Vermeidung überhöhter Gebäudekörper, die in Folge der großen Baufenster entstehen könnten. Da keine Traufhöhenbeschränkung erfolgt, ist die Begrenzung der Gebäudehöhe wichtig, um zu große Verschattungen von Nachbargebäuden zu verhindern und das Ortsbild zu erhalten.

4.1.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem Gebietscharakter mit freistehenden Wohngebäuden, wobei der Mindestgrenzabstand gemäß LBO einzuhalten ist. Geplant sind Einzelhäuser für Angehörige der Grundstückseigentümer.

4.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.5.1 Baugrenzen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenster erlauben ein Verschieben der Gebäude und dienen der Erhaltung des Ortsbildes durch eine aufgelockerte Bebauung.

4.1.5.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf besteht. Auf einen Stauraum für PKW vor Garagen kann auf Grund der örtlichen Verhältnisse verzichtet werden. Somit ist es den Bauherren überlassen, wo Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück errichtet werden, sofern die Abstände nach der LBO eingehalten werden.

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

4.1.6.1 Freiflächen

Die Maßnahme dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Baugrundstücken.

4.1.6.2 Rodungen vom Bäumen und Gehölzen

Aufgrund des Klimawandels wird eine Verlängerung der Schonzeit im Herbst festgesetzt.

4.1.6.3 Außenbeleuchtung

Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten im Rahmen der Erhaltung der Artenvielfalt, und auch der Insekten als Nahrungsgrundlage für die Avifauna u.a. (§ 21 NatSchG).

4.1.6.4 Vogelschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen kann sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark erhöhen. Vögel verenden entweder unmittelbar durch die Kollision oder verletzen sich so, dass sie später an den Folgen sterben oder zu einer leichten Beute für Fraßfeinde werden.

Glaselemente stellen grundsätzlich eine Gefahr für Vögel dar, insbesondere verglaste Gebäudeecken, die von Vögeln nicht erkannt werden. Daher sind geeignete bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag vorzusehen, um eine Tötung geschützter Arten zu vermeiden (§ 44 BNatSchG).

4.1.6.5 Dacheindeckungsmaterialien

Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts vor dem Eintrag von Schwermetallen.

4.1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)

4.1.7.1 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Gebietes und dem Artenschutz. Die Pflanzgebote sollen einen Teil des geschützten Streuobstbestandes ersetzen.

4.1.7.2 Pflanzbindungen

Die Maßnahme dient dem Erhalte eines Teils des geschützten Streuobstbestandes.

5 Ausgleichsmaßnahmem, Artenschutz

Durch Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Davon ausgenommen sind artenschutzrechtliche Eingriffe, die intern und wie folgt extern ausgeglichen werden (vgl. Umweltbericht, S. 22).

Externer Ausgleich Streuobstwiese

Als Ausgleich für den Verlust an ca. 1.750m² Streuobstfläche werden auf den Flurstücken 329 und 2458, Gemarkung Unadingen, folgende Maßnahmen umgesetzt:

Flurstück 329:

Nachpflanzung von 5 Streuobsthochstämmen in dem bestehenden Streuobstbestand nördlich des Baugebietes

Flurstück 2458:

Insgesamt 18 hochstämmige Streuobstbäume sind versetzt parallel zum Bestand in einem Abstand von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen (18 x 100 m² pro Baum ergibt 1.800 m²).

6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

7 Kosten

Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant, so dass der Stadt Löffingen hierdurch keine Kosten entstehen.

Die Planungskosten *und interne Erschließungskosten* werden von den Grundstückseigentümern übernommen.

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung

STADT LÖFFINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN “HINTER DER VORSTADT, ÖSTLICHER TEIL“

Entwurf zur 2. Offenlage gemäß § 13 a BauGB (11.03. - 02.04.2024)

1 Dachformen *(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)*

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zwischen 30° und 45°. Nebengebäude *einschließlich Carports* müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen. Als Carports werden überdachte PKW-Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

Dachneigungen unter *20°* bei Nebengebäuden und *Carports* sind zulässig, wenn das Dach dauerhaft begrünt wird. *Dabei sind die Dachflächen mit einer extensiven Begrünung, z.B. als Sedum-Kräuterschicht zu bepflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün, Heidenelke, Schafschwingel, Flügelginster und Thymian. Weitere niederwüchsige Magerrasenarten können ergänzt werden.*

2 Dachgauben *(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)*

Die Länge von Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller Gauben auf einer Dachseite.

Zwischen der Oberkante First und dem oberem Gaubenansatz muss mindestens 0,5 m Dachschräge vorhanden sein.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Bei der Stellplatzberechnung entstehende Bruchzahlen sind aufzurunden.

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

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

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

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von 0,2 bis 0,5 Liter/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.

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

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

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

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.

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

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

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtskräftig

durch Bekanntmachung vom …….....

BEGRÜNDUNG
DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER VORSTADT, ÖSTLICHER TEIL"

Entwurf zur 2. Offenlage gemäß § 13 a BauGB (11.03. - 02.04.2024)

1 Allgemeines

Da die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, östlicher Teil" nicht ausreichen, um gestalterische und andere bauordnungsrechtliche Zielvorstellungen der Gemeinde für das Baugebiet zu verwirklichen, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, östlicher Teil" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform *zur Erhaltung des Dorfbildes* nur geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung soll zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen, die aber auch deutlich steiler sein kann. Flachdächer sind für das Ortsbild untypisch, sind jedoch bei Nebengebäuden zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt werden.

2.2 Dachgauben

Um weitgehend geschlossene Dachflächen und damit eine ruhigere Dachlandschaft im Ortsbild zu erzeugen, soll die Länge der Dachgauben beschränkt werden. Die Begrenzung der Gesamtlänge der Gauben auf 2/3 der Gebäudelänge wird auch bei gut zu belichtenden Dachräumen als zumutbar angesehen.

Gauben sollen deutlich unterhalb des Firstes liegen, damit die Dachfläche als Ganzes gut sichtbar bleibt. Daher wird zwischen oberem Gaubenansatz und der Oberkante First ein Abstand von mindestens 0,5 m, gemessen in der Dachschräge, vorgeschrieben.

2.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Verpflichtung zur Erstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung erfolgt mit der Zielsetzung, die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden PKW frei zu halten.

Es soll sichergestellt werden, dass PKW immer auf den Grundstücken abgestellt werden können, damit Verkehrshindernisse für den landwirtschaftlichen Verkehr, sowie bei bei Notfällen und für den Winterdienst vermieden werden.

2.4 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwasser-nutzung

Die Vorschrift zur Regenwasserrückhaltung kann wahlweise durch die Anlage einer Versickerungsmulde oder durch eine Retentionszisterne erfolgen.

Die Maßnahmen dienen der Schonung des Wasserhaushaltes durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Baugebiet und damit der Entlastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters.

2.5 Material und Farbe von Gebäuden

Aus Gründen der Hitzevorsorge im Rahmen der Klimawandelanpassung sollten Material und Farbe der Gebäude so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert. Als Material eignen sich hier insbesondere Betonfertigteile, Putz und Holz.

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe örtliche Bauvorschriften