

STADT LÖFFINGEN
ORTSTEIL UNADINGEN
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

**BEBAUUNGSPLAN „SCHÜTZENMAUER
SÜD“**
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1
bzw. § 4 Abs. 1 BauGB (25.08. - 26.09.2025)

Verfasser im Auftrag der Stadt Löffingen:

PLANUNGSBÜRO DIPL. – ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Geruchsgutachten (Anlage nur im Rahmen der Beteiligungen beigelegt)

Umweltbericht

Artenschutzbericht

Zeichnerischer Teil (Rechtsplan)

**SATZUNGEN
DER STADT LÖFFINGEN**

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „SCHÜTZENMAUER SÜD“

UND DEN

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SCHÜTZENMAUER SÜD“**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(25.08. - 26.09.2025)

STADT LÖFFINGEN
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD" UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am in öffentlicher Sitzung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

- a) den Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“ nach § 74 LBO

jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004, (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** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) 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 „Schützenmauer Süd“ und
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“
- ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Schützenmauer Süd“ vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) der zeichnerische Teil (Rechtsplan), M. 1: 500, vom
- b) die Bauvorschriften (Textteil) vom

Beigefügt sind:

- a) eine Begründung vom
- b) Umweltbericht vom
- c) Artenschutzbericht vom

STADT LÖFFINGEN
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD" UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 3 -

§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“ sind:

- a) gemeinsamer Zeichnerischer Teil vom
- b) Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom
- Beigefügt ist eine Begründung vom

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“ 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
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes „Schützenmauer Süd“ sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung

vom

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

**BEBAUUNGSPLAN „SCHÜTZENMAUER SÜD“
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(25.08. - 26.09.2025)

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD"**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 2 -

Inhalt

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	3
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
1.1 Allgemeines Wohngebiet	3
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	3
1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	3
1.3.2 Vollgeschoss.....	3
1.3.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	4
1.3.3.1 Erdgeschoss – Rohfußbodenhöhe	4
1.3.3.2 Traufhöhe	4
1.3.3.3 Gebäudehöhe	4
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.4.1 Baugrenzen 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)	4
1.4.2 Freihalteflächen an öffentlichen Verkehrsflächen	4
1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	5
1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	5
1.5.1 Private Grünfläche mit Maßnahmen	5
1.5.2 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	5
1.5.3 Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)	6
1.5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.5.4.1 Ausschluss von Metalldächern	6
1.5.4.2 Insektenfreundliche Beleuchtung.....	6
1.5.4.3 Naturnahe Gestaltung von Grünflächen	6
1.5.4.4 Artenschutz, Maßnahmen.....	7
1.5.4.5 Minimierung der Bodenversiegelung	7
1.5.4.6 Nisthilfen	7
1 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	8
2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise	8
2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung	8
2.2.1 Niederschlagswasser, Abwasser	8
2.2.2 Befestigte Flächen	9
2.2.3 Abnahme der Grundleitungen.....	9
2.2.4 Nachweis der Dichtheit	9
2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte	9
2.2.6 Entwässerungssatzung.....	9
2.3 Boden	9
2.4 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen.....	13
2.5 Regenwassernutzungsanlagen	13
2.6 Geotechnische Hinweise	13
2.7 Ladeinfrastruktur.....	13

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das „**Allgemeine Wohngebiet**“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind die folgende Nutzungen aus § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können: die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, wobei die Länge dieser Bauformen nur 24,0 m betragen darf.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3.2 Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.3.3.1 Erdgeschoss – Rohfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf in der Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche) nicht höher als 0,8 m über der Straßenoberkante (Oberkante Fahrbahn in der Straßenmitte) liegen.

1.3.3.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachkonstruktion darf höchstens **7,0 m** betragen. Von der Traufhöhenbegrenzung sind Dachgauben grundsätzlich und Wiederkehren nur, soweit sie nicht breiter als 1/3 der zugehörigen Gebäudeseite sind, ausgenommen.

1.3.3.3 Gebäudehöhe

Die Gesamtgebäudehöhe ("H"), gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe nicht überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.2 Freihalteflächen an öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Feste oberirdische Einbauten und Bauteile (wie Zäune und Masten) und Hecken sind in einem Streifen von 0,5 m (**Freihaltefläche**) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Mit Nebengebäuden, Carports und Garagen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

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

1.5.1 Private Grünfläche mit Maßnahmen (Magerwiese)

Auf der privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Gebäude und Anlagen nicht zulässig.

Die Grünfläche ist auf mind. 20 m Breite extensiv zu wie folgt zu pflegen: 1-2- malige Mahd/ pro Jahr im Abstand von mindestens 8 Wochen, das Mahdgut ist abzuräumen.

Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln für die Grünlandunterhaltung ist nicht zulässig.

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

Auf der Fläche nach Ziff. 1.5.1 sind 18 hochstämmige, regionaltypische Obstbäume (Astansatz ca. 1,80 m) wie folgt zu pflanzen und zu pflegen.

- Pflanzqualität StU 18–20 cm

- von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wobei ein Pflanzabstand von mindestens 8 m einzuhalten ist.

- Die gepflanzten Bäume sind bis zum 7. Standjahr jährlich mit einem Erziehungsschnitt zu pflegen, danach sollte alle 1–3 Jahre ein Pflege- bzw. Erhaltungsschnitt durchgeführt werden.

- Nach natürlichem Zusammenbruch sind die Bäume zu ersetzen.

Hinweis

Die Gemeinde kann gemäß § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.5.3 Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang bzw. im Falle einer Neubebauung sind sie durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum 1. Ordnung oder einen Obsthochstamm zu ersetzen.

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

1.5.4.1 Ausschluss von Metaldächern

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

1.5.4.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung und für die private Außenbeleuchtung von Gebäuden sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampf Lampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht nach oben. Streulicht ist abzuschirmen. Die Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

1.5.4.3 Naturnahe Gestaltung von Grünflächen

Die unbebauten Flächen sind möglichst naturnah und insektenfreundlich als Grünflächen oder Pflanzflächen anzulegen oder mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z.B. Blumenwiese, Kräuter- und Staudenbeete).

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden (vgl. § 21a NatSchG). Schotter- und Steingärten sind nicht zulässig. (§ 9 Absatz 1 Satz 1 LBO).

1.5.4.4 Artenschutz, Maßnahmen

Rodungen von Gehölzen sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.

Ein Gebäudeabriss ist in der Zeit zwischen 1. März und 1. Dezember nicht zulässig oder nur nach vorheriger Begehung und Freigabe durch eine im Artenschutz fachkundige Person.

1.5.4.5 Minimierung der Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen auf dem eigenen Grundstück zu entwässern.

1.5.4.6 Nisthilfen

Zur Stützung der lokalen Avifauna und Fledermausarten wird die Anbringung von je einem Nistkasten für Halbhöhlen- oder Höhlenbrüter (Star: Flugloch 45mm, Haussperling: 3er-Nistkasten) und die Anbringung von je einem Spaltenkasten für Fledermäuse an jedem neuen Gebäuden festgesetzt (vgl. Umweltbericht, S.19, M 13, Info z.B.: www.artenschutz-am-haus.de).

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

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 DSchG, Zufällige Funde:

(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 Gemeinde 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesamt für Denkmalpflege 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 bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Niederschlagswasser, Abwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

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

2.2.2 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Wege) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen. Eine Ableitung in die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

Der Nachweis der Schadlosgkeit der Ableitung des Niederschlagswassers kann im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens verlangt werden.

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) unaufgefordert 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 Boden

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD"**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 10 -

Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der VwV-Bodenverwertung, für die (Weiter)Verwertung zu beachten und anzuwenden.

Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.

Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.

Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.

Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober und Unterboden durchzuführen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

Zwischenzulagernder Boden ist fachgerecht entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.

Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zu vermeiden.

Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen 1 Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD"

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 11 -

Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19713) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.

Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten – wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen, etc.– der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD"**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 12 -

Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.

Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig.

Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.

Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik, z.B. mit einem Stechhublockerer, zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urlandes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.

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

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

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

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bei der Bebauung zu erwartende Aushubmassen sollen gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG vor Ort verwendet werden. Nicht verwendbare Aushubmassen sollen nachweislich anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Aufbereitungsanlage oder dergl.). Dabei wird vorausgesetzt, dass das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Boden-

untersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

2.4 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen in Form von Staub, Spritzmitteln, Lärm oder Gerüchen, die auch bei Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis nicht ausgeschlossen werden können, sind zu dulden. Schadenersatzforderungen an Landwirte können nicht geltend gemacht werden, sofern es sich nicht um vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführte Verschmutzungen handelt.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. v. 10.3.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.7.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

2.6 Geotechnische Hinweise

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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, verwiesen.

2.7 Ladeinfrastruktur

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD"**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 14 -

(GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz und beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist, sodass später Elektro-Ladepunkte ergänzt werden können. Bei der Planung von Neubauten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für die zukünftige Ladeinfrastruktur.

Die Hinweise werden nach der Behördenbeteiligung noch ergänzt

Löffingen, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

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

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

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
“SCHÜTZENMAUER SÜD”**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(25.08. - 26.09.2025)

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHÜTZENMAUER SÜD“

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025)

Seite - 2 -

1 Ziele

Der Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“ wird aufgestellt, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken teilweise zu decken.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 0,6 ha, davon sind 0,39 ha als Wohnbaufläche festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

Derzeit wird die Fläche teils landwirtschaftlich genutzt (Grünland), teilweise ist sie bereits mit einem Nebengebäude (Lagerschuppen) bebaut.

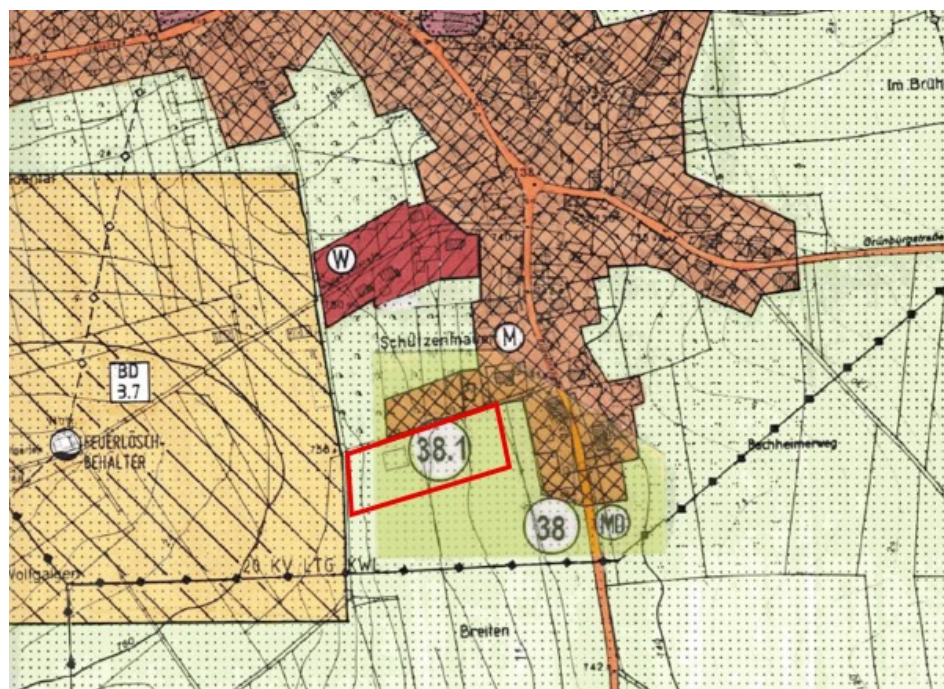
Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine grobe gestalterische Angleichung der Gebäude an den ortstypischen Bestand und das vorhandene Ortsbild bewirken sollen.

2 Verfahren

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Löffingen-Friedenweiler, Zieljahr 2005, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schützenmauer Süd“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dieser Darstellung. Daher wird der FNP im Parallelverfahren zum 15. Mal punktuell geändert.

Ausschnitt aus dem FNP VG Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005)
(Geltungsbereich Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“ rot umrandet, ohne M.)



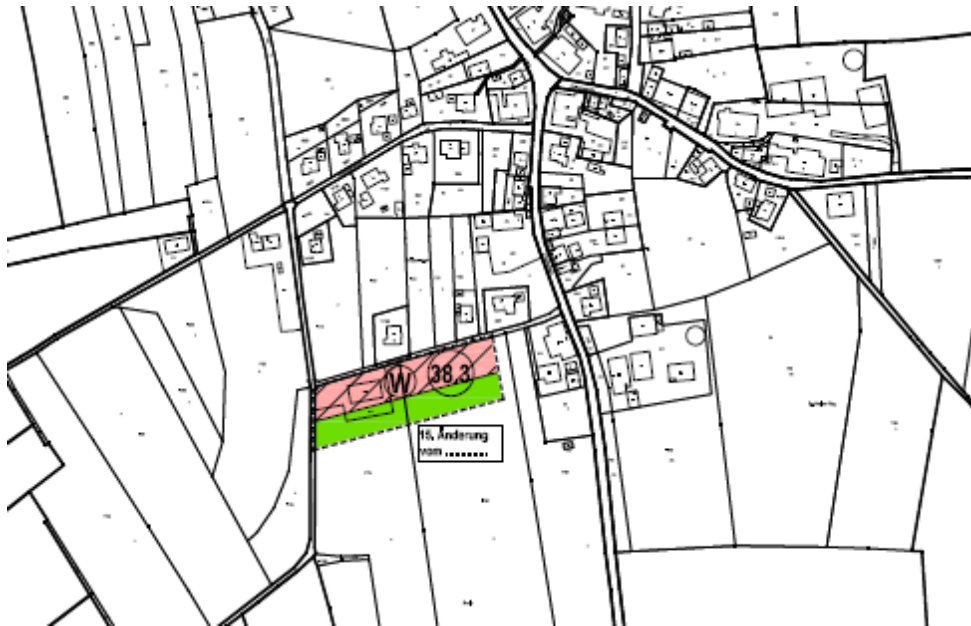
**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD"**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 3 -

Die 15. punktuelle FNP-Änderung sieht eine Darstellung als Wohnbaufläche mit einer Größe von 0,39 ha mit einem vorgelagerten Grünstreifen (private Grünfläche) mit einer Größe von 0,15 ha (10 m Breite)- gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan vor.

Deckblatt zur 15. punktuellen FNP-Änderung der VG Löffingen-Friedenweiler

(Entwurf, ohne M.)



Da ein rechnerischer Flächen-Bedarfnachweis nicht erfolgt, wird eine nicht benötigte Tauschfläche „Auf Heiden“ (FFH-Gebiet) im Norden von Unadingen in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet. Hierbei handelt es sich um eine Mischbaufläche, die sich ebenso wie der Bereich „Schützenmauer Süd“ in einer Randlage befindet und somit vergleichbar ist (s. FNP-Ausschnitt nächste Seite).

Bilanz zum Flächentausch für den Bebauungsplan Plan „Schützenmauer Süd“, Löffingen, OT Unadingen

<u>B-Plan „Schützenmauer Süd“</u> , WA geplant	3.911 qm
davon bebaut	<u>-1.358 qm.</u>
Fläche neu:	2.553 qm

<u>Tauschfläche „Auf Heiden“</u> (M) im FNP (Unadingen):	6.410 qm
davon 50%-Anteil für WA:	3.205 qm

<u>Verbleibende Überschussflächen</u>	
für Allgemeines Wohngebiet (3.205 - 2.553 qm)	652 qm
für ein Gewerbegebiet (6.410 x 50%)	3.205 qm

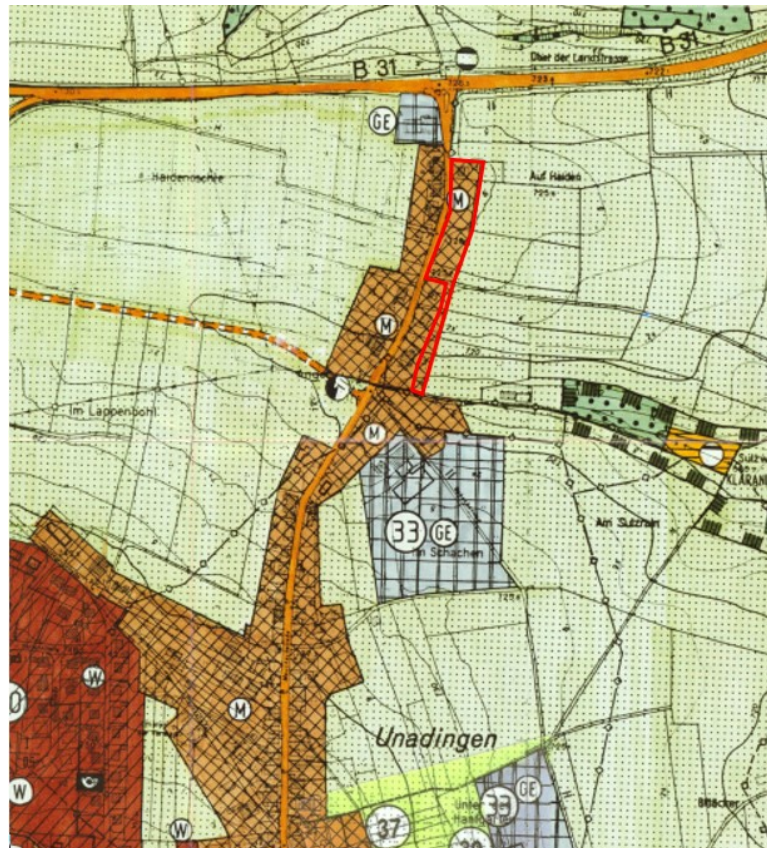
Diese Verfahrensweise wurde im Vorfeld mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein bereits abgestimmt.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD"**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025)

Seite - 4 -

Bestand: Ausschnitt aus dem FNP der VG Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005)
(Geltungsbereich der Tauschfläche „Auf Heiden“ rot umrandet)



Planung zur 15. Änderung: Deckblatt zur Tauschfläche, FNP Löffingen-Friedenweiler
(Geltungsbereich der Tauschfläche rot umrandet)



STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHÜTZENMAUER SÜD“

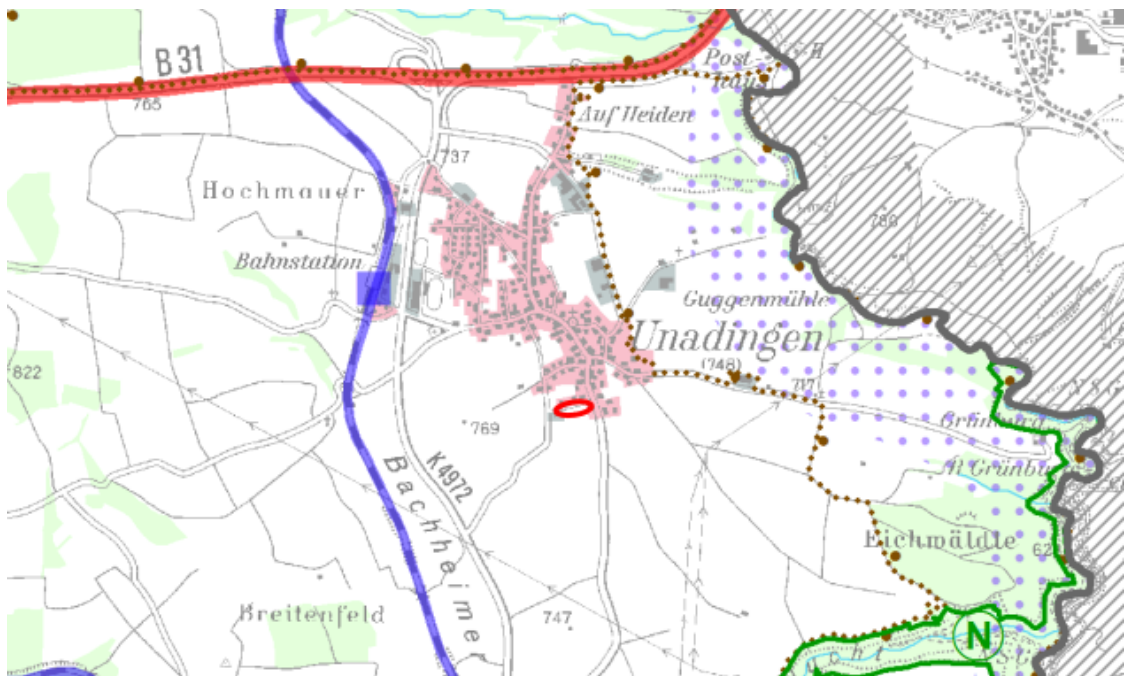
Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 5 -

2.5 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) sind keine Schutzflächen oder raumordnerisch wirksame Restriktionen festgesetzt.

Karte: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte - Blatt Süd - des Regionalplanes Südlicher Oberrhein

(Standort des Bebauungsplanes „Schützenmauer Süd“ am Südrand von Unadingen rot umrandet)



2.5 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schützenmauer Süd“ befindet sich in keinem Schutzgebiet (s. Karte nächste Seite)..

In ca. 300 m befindet sich in nord-östlicher Richtung das Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ (Größe 14.002 ha). Aufgrund dieser Entfernung wird das Schutzgebiet nicht in seiner Funktion nicht berührt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Südschwarzwald“ (Größe 393.059 ha). Der Bebauungsplan widerspricht nicht der Naturparkverordnung.

Der Bebauungsplan befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem durch ein HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem} gefährdeten Überschwemmungsbereich.

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHÜTZENMAUER SÜD“

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 6 -

Karte: Schutzgebiete (Quelle: LUBW),

(Geltungsbereich Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“ rot umrandet, Vogelschutzgebiet violett schraffiert)



Weitere Ausführungen zu Schutzgütern und den Umweltbelangen siehe beigefügten Umweltbericht.

2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Durch Eingriffe in den Naturhaushalt bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entsteht ein Ausgleichsdefizit. Dieses soll durch interne Maßnahmen (Pflanzgebote, private Grünfläche mit durchzuführenden Maßnahmen) ausgeglichen werden.

2.6 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird auf den beigefügten Artenschutzbericht hingewiesen. Aufgrund der begrenzten Habitat-ausstattung des Gebietes und bei Beachtung von entsprechenden Schutzmaßnahmen können Gefährdungen der in Frage kommenden Arten weitestgehend ausgeschlossen werden.

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD"

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 7 -

2.7 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	03.07.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	(§ 3 Abs.1 BauGB)	25.08.-26.09.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung, Scoping	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	25.08.-26.09.2025
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)

2.8 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen seiner Rechtskraft alle Vorhaben zulässig sind, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

2.9 Flächenbilanz

Die Flächenaufteilung im Baugebiet ist in folgender Tabelle dargestellt

Flächenbilanz	qm
Allgemeines Wohngebiet	3.912
Straßenverkehrsflächen	610
Private Grünfläche	2.993
Geltungsbereich Bebauungsplan	7.514

3 Erschließung

3.1 Verkehr

Das Baugebiet wird durch die vorhandene Straße „Schützenmauer“, die nur geringfügig als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll, erschlossen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Alle Leitungen werden als Kabel in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung erfolgt im Mischsystem.

3.3 Brandschutz

1. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW

in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei dem Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

2. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

4. Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, was der Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen dient. Daher sollen als Hauptnutzungen nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein, sofern hier ein Bedarf entsteht.

Der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen wird insofern eingeschränkt, als nur ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden können, da hier kein Bedarf erkennbar ist oder die Randlage des Gebietes nicht geeignet ist.

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, da dem Wohnen und den damit verbundenen Nutzungen der Vorrang eingeräumt werden soll.

Hinsichtlich der Gebietsverträglichkeit mit in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieben wurde ein **Geruchsgutachten** erstellt, das zu folgendem Ergebnis kommt::

„Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung sind in Abbildung 4-1 dargestellt. Das Plangebiet ist blau dargestellt. Die Zahlen stellen die Geruchsstundenhäufigkeiten nach Multiplikation mit den tierspezifischen Gewichtungsfaktoren dar.

Die Geruchsstundenhäufigkeiten liegen zwischen 0 % im Westen des Plangebiets und bis zu 9 % im Osten des Plangebiets. Der Immissionswert von 10 % für Wohngebiete wird im gesamten Plangebiet unterschritten.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD"**

Das Ergebnis zeigt, dass die Immissionswerte der TA Luft unter Berücksichtigung der nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe unterschritten werden.

Geruchsgutachten (Auszug)

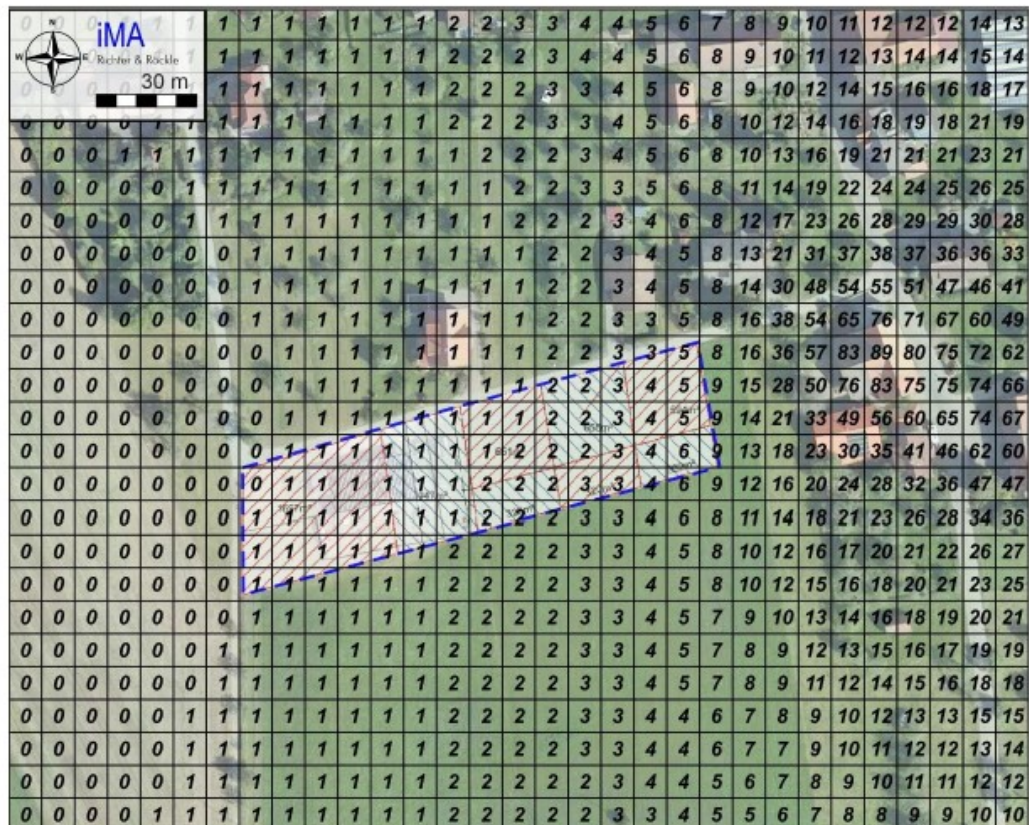


Abbildung 4-1: Belästigungsrelevante Kenngröße im Plangebiet in Prozent, ausgewiesen auf quadratischen Flächen mit einer Kantenlänge von 10 m. Das Plangebiet ist blau umrandet. Kartengrundlage: onmaps.de (c) GeoBasis-DE/BKG/ZSHH 2023.

Das Gutachten ist bei der Stadt Löffingen, Stadtbauamt, einsehbar und wird im Verfahren den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage beigefügt.

4.1.2 Bauweise

Bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise soll durch die Zulässigkeit von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, bei einer Längenbeschränkung dieser Bauformen auf 24,0 m, eine relativ hohe Verdichtung erreicht werden, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1-2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Maßgebend beim Orientierungswert der Grundflächenzahl von 0,4 ist der Höchstwert von § 17 BauNVO, um eine maximale Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahl resultiert aus der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen. Eine höhere Geschosszahl wird zum Schutz des Landschaftsbildes nicht festgesetzt.

4.1.3.3.1-3 Höhenbegrenzungen (Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, Traufhöhe, Gebäude)

Die zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird an die Höhenlage der Straße gekoppelt, was sich aufgrund des ebenen Geländes als unterer Bezugspunkt anbietet.

Die Traufhöhenbegrenzung mit 7,00 m soll es ermöglichen, 2 Vollgeschosse ohne Dachschräge errichten zu können.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen dient als eine Obergrenze, falls durch die maximale Ausnutzung anderer Festsetzungen (Baugrenzen, Traufhöhen, Dachneigung) ggf. noch höhere Gebäudehöhen entstehen könnten, die das Gesamtbild oder die Belichtung der Nachbargebäude beeinträchtigen könnten.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, wobei das durchgehende Baufenster eine große Flexibilität bei der Grundstückseinteilung und Bebauung ermöglichen soll. Stellplätze und Garagen sind im Rahmen des § 6 LBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.1.4.2 Freihalteflächen an öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Randstreifen von 0,5 m Tiefe von festen Einbauten und Hecken freizuhalten, damit beim Befahren und Wenden keine Behinderungen auftreten und keine Behinderungen beim Winterdienst entstehen.

4.1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf besteht.

Der geforderte Mindestabstand von 1,0 m von Garagen und Carports zur öffentlichen

Verkehrsfläche dient dazu, den Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr einzuengen und eine Behinderung der Fahrdynamik bei größeren Fahrzeugen zu vermeiden, was bei dem relativ geringen Straßenquerschnitt wichtig ist.

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

4.1.5.1 Private Grünfläche mit Maßnahmen

Die private Grünfläche dient mit den Baumpflanzgeboten der Eingrünung des Baugebietes zu der angrenzenden offenen Landschaft, die von Süden relativ weit einsehbar ist. Hier fehlte bisher eine entsprechende Bepflanzung. Gleichzeitig wird durch die vorgeschriebene extensive Bewirtschaftung der Fläche ein teilweiser Ausgleich für die Eingriffe hergestellt.

4.1.5.2-3 Pflanzgebote und -bindungen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Ebenfalls der Einbindung in die Landschaft dienen die vorgeschriebenen Pflanzgebote am Südrand des Gebietes und die Erhaltung der Bäume am Westrand.

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

4.1.5.4.1 Ausschluss von Metaldächern

Die Maßnahme dient der Vermeidung einer Boden- und Gewässerbelastung durch Schwermetalle, die durch Regenwasser aus metallischen Dachmaterialien gelöst werden können.

4.1.5.4.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Neben der Lärmbekämpfung stellt die Reduzierung der Lichtverschmutzung einen Teil einer umweltfreundlichen Planung dar. Insekten sollen davor geschützt werden, durch Beleuchtungskörper in eine Falle zu geraten, was bei herkömmlicher Beleuchtung oftmals möglich ist.

4.1.5.4.3 Naturnahe Gestaltung von Grünflächen

Die naturnahe Gestaltung von Grünflächen dient der Minimierung der Bodenversiegelung und damit der Schonung des Wasserkreislaufes sowie dem Artenschutz durch Verbesserung des Lebensraumes für Insekten und damit für Vögel und Fledermäuse.

4.1.5.4.4 Artenschutz, Maßnahmen

Die Beschränkung der genannten Maßnahmen dient dem Vogel- und Fledermausschutz.

4.1.5.4.5 Minimierung der Bodenversiegelung

Die Vorschrift dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und damit der Schonung des Wasserkreislaufes und der Erhaltung des Schutzgutes Boden.

4.1.5.4.6 Nisthilfen

Die Vorschrift zu Nisthilfen dient im Rahmen des Artenschutzes dem Erhalt bestehender Populationen der Avifauna und der Fledermäuse.

4.2 Hinweise

Die Hinweise bedürfen keiner Erläuterung.

5 Kosten

Die Erschließungskosten betragen voraussichtlich

Kanal-	164.293,92 €
Wasserversorgung	115.571,97 €
Kabelarbeiten	30.503,66 €
Breitband	27.160,26 €
Straßenbau	<u>87.470,19 €</u>
Gesamtsumme brutto	425.000,00 €
zuzüglich Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen	

Die von der Stadt Löffingen zu tragenden Erschließungskosten werden im Haushaltsplan vorgesehen.

Löffingen, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SCHÜTZENMAUER SÜD“**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(25.08. - 26.09.2025)

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachformen

Zulässig bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer oder Pultdächer mit einem Dachüberstand von mindestens 0,30 m, waagrecht gemessen von der Außenwand bis Außenkante Dacheindeckung (ohne Dachrinne).

1.2 Dachneigung, Dachbegrünung

Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgelegt.

Bei Nebengebäuden, Garagen oder Carports sind nur Dachneigungen größer als 15° zulässig oder mit einer Neigung von 0° - 15°, wenn sie dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Die Begrünung muss extensiv erfolgen (Vegetationsschicht mind. 10 cm) und dauerhaft gepflegt werden. Folgende Arten sind u.a. zu verwenden: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün, Heidenelke, Schafschwingel, Wundklee, Hufeisenklee, Hornklee, Flügelginster und Thymian. Weitere niederwüchsige Magerrasenarten können ergänzt werden. Bei Kombination mit PV-Anlagen ist das Artenspektrum entsprechend zu modifizieren.

Bei Flachdächern bis 5° Dachneigung gilt die Pflicht zur Dachbegrünung auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), sofern es sich nicht um dachintegrierte (auch „Indach-“) Systeme handelt

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

Für Wohnungen sind gemäß § 37 Abs. 1 LBO herzustellen:

bei Wohnungen bis 40 qm mindestens 1 Stellplatz,

bei Wohnungen über 40 qm mindestens 1,5 Stellplätze.

Bruchzahlen sind aufzurunden.

3 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwassernutzung

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

4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten (unbegrünte Flächen mit Oberflächen aus mineralischen oder künstlichen Materialien) sind nicht zulässig.

STADT LÖFFINGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD"

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 3/3 -

Löffingen, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

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

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

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLANES „SCHÜTZENMAUER SÜD“

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(25.08. - 26.09.2025)

1 Allgemeines

Da die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Schützenmauer Süd" nicht ausreichen, um gestalterische und andere bauordnungsrechtliche Zielvorstellungen der Stadt für das Baugebiet zu verwirklichen, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Schützenmauer Süd" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2.1 Gestaltung der Dächer

2.1.1-2 Dachformen, Dacheigung

Die Vorschriften zur Dachform und Dachneigung sollen eine gewisse Angleichung an den Bestand im Sinne der Erhaltung des Ortsbildes bewirken. Die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Dachlandschaft liegt im öffentlichen Interesse.

Das Baugebiet befindet sich gut einsehbar am südlichen Ortsrand von Unadingen. Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung soll zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Nebengebäude, Garagen und Carports müssen eine Dachneigung von mindestens 15° aufweisen, die aber auch deutlich steiler sein kann. Flach geneigte Dächer unter 15° sind für das Ortsbild untypisch und hier nur zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt werden sollen. Begrünte Dächer dienen der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung des Mikroklimas.

2.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Verpflichtung zur Erstellung von 1,0 bzw. 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.

2.3 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwassernutzung

Die Vorschriften dienen der Rückhaltung des Regenwassers auf den Baugrundstücken und damit der Schonung des Wasserkreislaufes sowie der öffentlichen Kanalisation. Die Art der Regenrückhaltung (Mulde oder Zisterne) wird dem Bauherren / der Bauherrin überlassen, sofern die angegebenen Mindestwerte eingehalten werden.

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTZENMAUER SÜD"

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08. - 26.09.2025) Seite - 2/2 -

2.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Mit Hinweis auf die LBO und § 21 a Naturschutzgesetz (s.u.) müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Daher sind auch Schottergärten bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Die Vorschrift dient der Erhaltung der Biodiversität, der Erhaltung des natürlichen Bodengefüges, der Verbesserung des Mikroklimas und dem Schutz des Wasserkreislaufes.

§ 21a NatSchG Baden-Württemberg lautet:

Gartenanlagen

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Löffingen, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)