

STADT LÖFFINGEN
ORTSTEIL LÖFFINGEN
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „TAL“
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 „Tal“ und den zugehörigen örtlichen
Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Umweltbericht

Zeichnerischer Teil

Zusammenfassende Erklärung (*folgt*)

**SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN,
ORTSTEIL LÖFFINGEN**

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „TAL“

UND DEN

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„TAL“**

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

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TAL" UND DEN ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN**

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

Seite - 1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan „Tal“ und
 - b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tal“ nach § 74 LBO
- gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. 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 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg**, Gesetz 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 **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) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Tal“ und
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tal“
- ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Tal" vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die verbindlichen Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Beigefügt sind

- a) die Begründung vom
- b) der Umweltbericht vom
- c) der Artenschutzbericht vom

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „TAL“ UND DEN ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN**

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

Seite - 2/2 -

§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Die Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tal“ 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 (Ziffern 1 - 5) zum Bebauungsplan „Tal“ 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 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„TAL“**

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

Inhaltsverzeichnis

1	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)	3
1.1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	3
1.2	Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	3
1.3	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse (§ 19 und 20 BauNVO)	3
1.3.2	Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.4.1	Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	4
1.4.2	Stellplätze, Garagen und Carports	4
1.5	Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft	4
1.5.1	Ausschluss von Metalldächern	4
1.5.2	Minimierung der Flächenversiegelung	4
1.5.3	Außenbeleuchtung	4
1.6	Lärmschutzmaßnahmen	5
2	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN	6
	ÖFFENTLICHER BELANGE	6
2.1	Denkmalschutzrechtliche Hinweise	6
2.2	Bestimmungen zur Durchführung der Abwasser- und Regenwasserbehandlung	6
2.2.1	Abwasserbeseitigung	6
2.2.2	Regenwasserbeseitigung	6
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen	6
2.2.4	Nachweis der Dichtheit	6
2.2.5	Kontroll- und Reinigungsschächte	7
2.2.6	Entwässerungssatzung	7
2.3	Regenwassernutzungsanlagen	7
2.4	Geotechnik	7
2.5	Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen	7
2.6	Hinweise zum Artenschutz	7
2.7	Hinweise zum Bodenschutz	7

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Mischgebiet sind die folgenden Nutzungen aus § 6 Abs. 2. Nr. 1 und 2 BauNVO **allgemein zulässig**:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr.7 und 8 und Abs. 3 BauNVO:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse beträgt II.

1.3.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

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

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

1.5 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Ausschluss von Metalldächern

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

1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung

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

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

1.5.3 Außenbeleuchtung

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

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

1.6 Lärmschutzmaßnahmen

(wird ggf. bis zur Offenlage nachgetragen)

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

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

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

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Abwasser- und Regenwasserbehandlung

2.2.1 Abwasserbeseitigung

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

2.2.2 Regenwasserbeseitigung

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

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

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

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

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

2.3 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159, S. 2) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

2.4 Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zu Grund- bzw. Schichtwasserverhältnissen, zur Stand-sicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologi-schen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

2.5 Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen

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

2.6 Hinweise zum Artenschutz

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

2.7 Hinweise zum Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

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

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

3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten [gemeindeeigenen] Flächen in Mieten zwischenzulagern).
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
5. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben von Heft 26 aus der Reihe „Bodenschutz“ der LUBW.

Löffingen, den
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Tobias Link, Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "TAL"**

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

Seite - 9/9 -

Ausgefertigt:

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

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

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "TAL"

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

1 Ziele, Bedarf

Der Bebauungsplan „Tal“ wird aufgestellt, um den kurz- mittelfristigen Bedarf an Mischbauflächen der Stadt Löffingen zu decken.

Das Gebiet befindet sich am Ostrand von Löffingen und hat eine Brutto-Größe von 14.713 qm. Geplant ist eine gewerbliche Nutzung mit Wohngebäuden insbesondere für Betriebsinhaber.

Foto: Bestand, Blick auf das geplante Baugebiet „Tal“
(Grünland im Vordergrund links bis zur Straße)



Im Gegenzug soll im FNP eine bestehende, geplante aber ungeeignete Mischbaufläche in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden (Flächentausch, s. Seite 4-5).

Foto: Bestand, Blick auf das Baugebiet
(Grünland im Vordergrund links bis zur Straße)

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

2 Verfahren

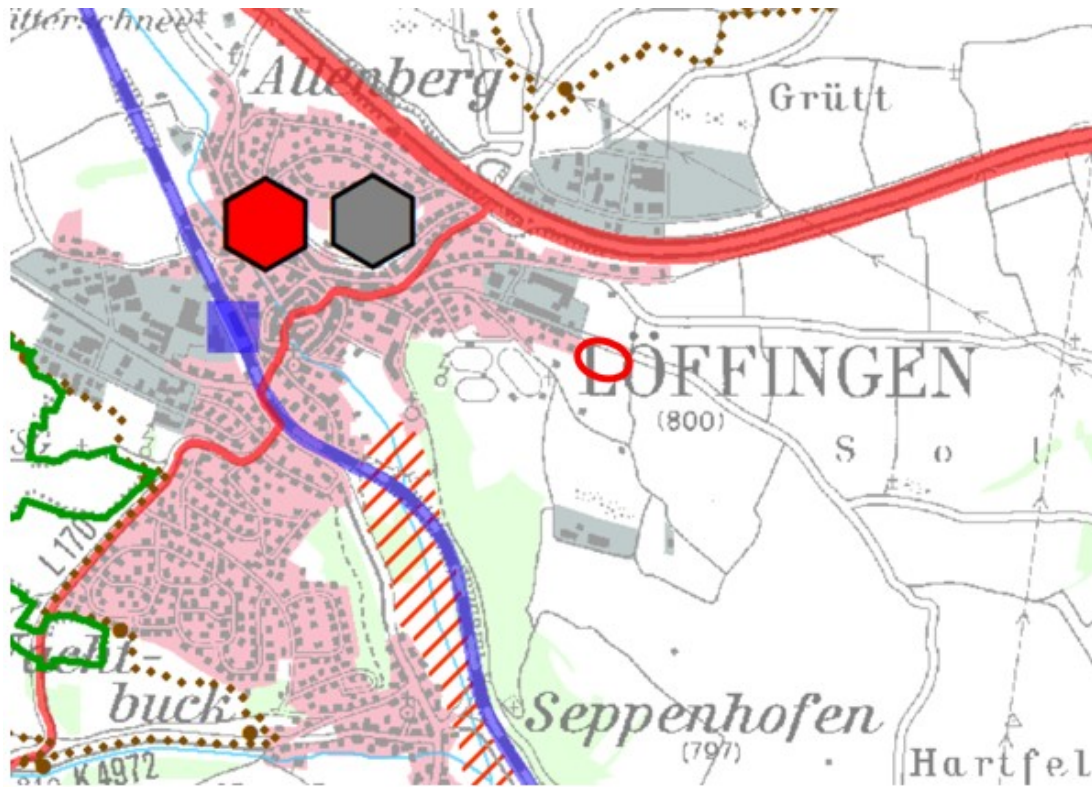
2.1 Übergeordnete Planung

2.1.1 Regionalplan

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

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

(Standort des Bebauungsplanes „Tal“ rot umrandet)



2.1.2 Flächennutzungsplan, Bedarfsnachweis

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, sodass der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden kann (s. FNP-Ausschnitt nächste Seite).

Im Parallelverfahren soll daher der FNP zum 13. Mal punktuell geändert werden, indem die landwirtschaftliche Fläche in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet wird. (vgl. Deckblatt S. 5).

Statt eines rechnerischen Bedarfsnachweises für Mischbauflächen wird ein Flächentausch mit einer gleich großen gemischten Baufläche, die südlich an die B 31 angrenzt, vorgenommen. Diese Fläche wurde bei der Neuaufstellung des FNP 1998 ausgewiesen, als noch davon ausgegangen wurde, dass die B 31 nach Norden, nördlich des Gewerbegebietes an der B 31 als abgerückte Trasse verlegt werden sollte. In diesem Fall hätte die Tauschfläche von der bestehenden B 31 aus erschlossen werden können. Durch den mittlerweile erfolgten 3-streifigen Ausbau der B 31 auf der alten, bestehenden Trasse und durch den Bau der Lärmschutzwand ist die damals angedachte Erschließung des geplanten Mischgebietes hinfällig geworden. Das Gebiet ist nun nicht mehr sinnvoll erschließbar und soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Daher erfolgt keine allgemeine und auf die Stadt Löffingen bezogene Bedarfsberechnung für gemischte Bauflächen.

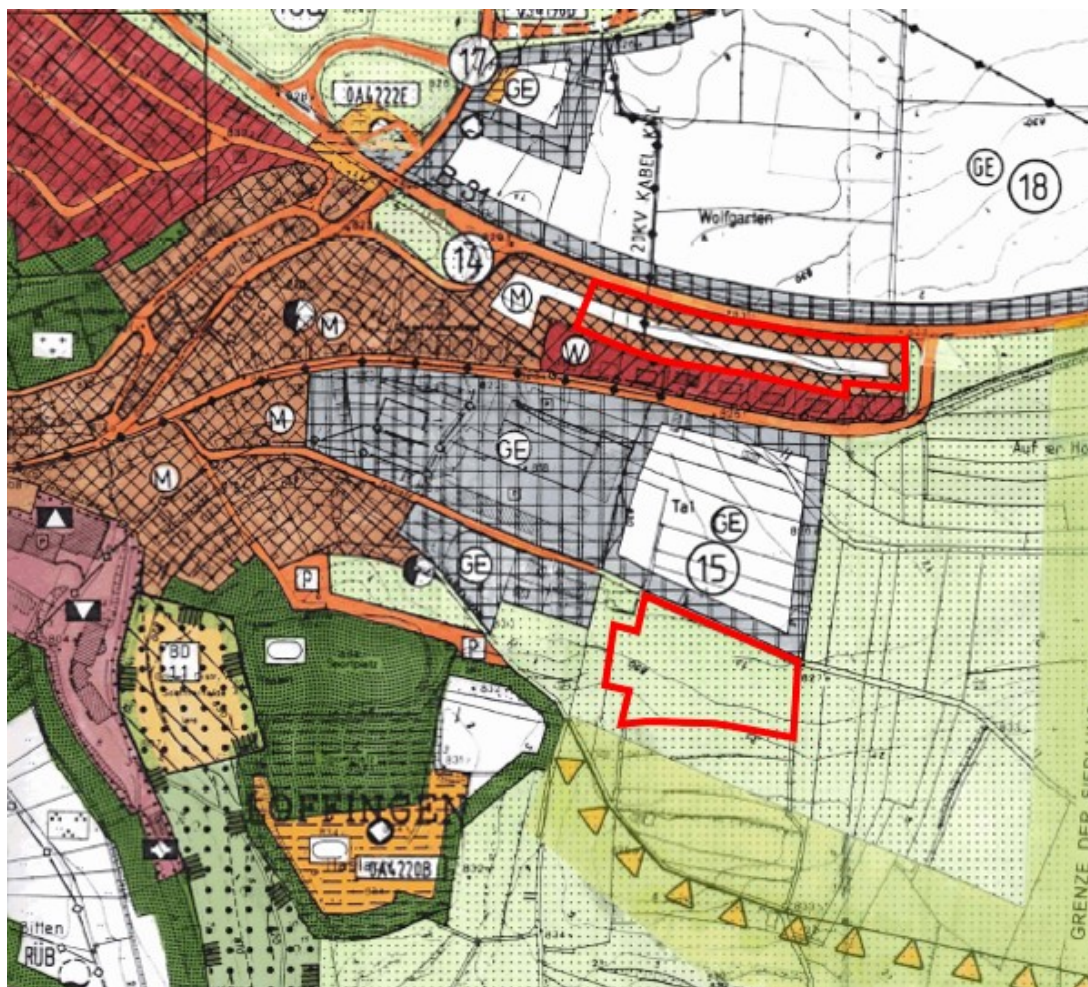
Bestand: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der VG Löffingen - Friedenweiler Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen (Zieljahr 2005)

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „TAL“

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

Seite - 4/10 -

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tal“ im Süden und die Tauschfläche an der B 31 sind jeweils rot umrandet (ohne M.)



Planung: 13. Änderung des FNP Löffingen - Friedenweiler, Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen

Deckblätter zur geplanten Änderung „Tal“ (Nr. 119) und zur Tauschfläche (Nr. 14a) (ohne M.)



2.1.3 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Biotope, Wasserschutzgebiete).

In der Nähe des Bebauungsplanes liegen folgende Biotope (s. Karte nächste Seite), berühren jedoch nicht den Geltungsbereich.

Südlich angrenzend in 5 m Abstand befindet sich das

Biotop „Mähwiese obere Talstraße II“

Größe 0,1221 ha, Biotop-Nr. 381163150130.

Das Biotop wird vom Bebauungsplan nicht berührt.

Südöstlich in einem Abstand von ca. 20 m befindet sich das

Biotop Feldhecke „Aschbühl West I“

Größe 0,0457 ha, Biotop-Nr. 18116350100

Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 26.05.2025, Baugebiet rot umrandet, Biotope flächig rot)



Westlich in einem Abstand von ca. 30 m befindet sich das

Biotop „Mähwiese obere Talstraße“

Größe 0,2354 ha, Biotop-Nr. 381163150012.

Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen

2.1.4 Standort

Der Standort schließt südlich an die bestehende geplante gewerbliche Baufläche „Tal“ (Nr. 15 im FNP) an. Diese konnte bisher aus verschiedenen Gründen nicht einer verbindlichen Bauleitplanung und Bebauung zugeführt werden. Einerseits sollte von einer gewerblichen Nutzung zum Teil Abstand genommen werden, da diese besser im „Gewerbegebiet an der B 31“ untergebracht werden kann. Andererseits wurde eine, zumindest teilweise angedachte Wohnbebauung durch vorhandene Lärmemissionen durch einen bestehenden Steinmetzbetrieb verhindert.

Das nun vorgesehene Mischgebiet liegt deutlich weiter von der Lärmquelle entfernt und ist durch ein bestehendes Wohngebäude, das sich auf dem an das Baugebiet westlich angrenzenden Grundstück befindet, davon getrennt, sodass davon ausgegangen wird, dass eine Gebietsverträglichkeit gegeben ist.

Sobald die städtebaulichen Voraussetzungen vorliegen, soll auch die nördlich gelegene derzeit noch im FNP als gewerbliche Fläche dargestellte Baufläche weiterentwickelt werden.

2.1.5 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan im Geltungsbe-
reich als auch durch externe Maßnahmen ausgeglichen (Näheres siehe Umweltwelt-
bericht).

2.1.6 Qualifizierungsmerkmale

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

2.1.7 Verfahrensübersicht, Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	03.07.2025
Behördenbeteiligung mit Scoping	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	25.08. - 26.09.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.08. - 26.09.2025
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)
Behördenbeteiligung	(§ 4 Abs. 2 BauGB)
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Verfahrensübersicht zur parallelen 13. FNP-Änderung

Änderungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.12.2024
Behördenbeteiligung mit Scoping	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	25.08. - 26.09.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.08. - 26.09.2025
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)
Behördenbeteiligung	(§ 4 Abs. 2 BauGB)
Wirksamkeitsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)

3 Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Talstraße verkehrlich erschlossen. Davon zweigt die ge-
plante innere Erschließungsstraße ringförmig ab. Die Straßen werden mit einseitigen
Gehwegen ausgestattet, da auch mit Fußgängerverkehr zu rechnen ist.

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

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

Brandschutz:

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

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

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

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet soll in ähnlicher Weise genutzt werden wie die Nutzungen im angrenzenden Gebiet, das durch Gewerbe und Wohnen gekennzeichnet ist.

Das Mischgebiet wird hinsichtlich des Nutzungskataloges von § 6 Abs. 2 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass nur die folgenden Nutzungen allgemein zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Ausgeschlossen werden hingegen Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, da diese Nutzungen im Gewerbegebiet an der B 31 untergebracht werden sollen bzw. dort vorhanden sind.

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

4.1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise soll sicherstellen, dass auch größere Gebäude mit einer Länge über 50 m errichtet werden können, wie dies im angrenzenden Gebiet bereits teilweise der Fall ist. Die Gebäude werden im Übrigen in ihrer Ausdehnung durch die Baufenster begrenzt.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl von 0,6 soll eine bestmögliche Grundstücksausnutzung sicherstellen. Bei der Geschossflächenzahl von 1,2 wurde eine maximal 2-geschossige Bebauung zugrunde gelegt.

4.1.3.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

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

(Hinweis: Die Straßenplanung liegt bis zum Satzungsbeschluss vor. Daraus sind dann die jeweiligen unteren Bezugspunkte der Höhen ersichtlich.)

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

Bei Garagen und Carports ist gegenüber der Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, um die Fläche von Verkehrshindernissen, die beim Winterdienst oder beim Lieferverkehr hinderlich sein könnten, frei zu halten.

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

4.1.5.1 Ausschluss von Metaldächern

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

4.1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Die Vorschrift dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken.

4.1.5.3 Außenbeleuchtung

Das Baugebiet befindet sich in einer Ortsrandlage. Zur Vermeidung einer unnötigen Lichtverschmutzung, auch im Hinblick auf die nahe gelegenen Biotobe werden Vorschriften für die Beleuchtung erlassen.

4.1.6 Lärmschutzmaßnahmen

(wird ggf. ergänzt)

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

6 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes verteilen sich wie folgt:

Fläche	Größe in qm
Mischgebiet davon Grünfläche (Hecke) 499 qm	12.212
Verkehrsfläche, Straße	2.054
Verkehrsfläche, Gehweg	447
Summe, Geltungsbereich	14.713

7 Erschließungskosten

Kosten für Erschließungsmaßnahmen, welche die Stadt Löffingen zu tragen hat, werden im Haushaltsplan vorgesehen.

Die Kosten, einschließlich der Kosten für externe Erschließungsmaßnahmen, die dem Bebauungsplan pauschal zugordnet werden sollen, werden bis zur Offenlage ergänzt.

Löffingen, den

(Datum des Satzungsbeschlusses)

(Tobias Link, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „TAL“

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

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltung der Gebäude

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

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

Zulässig sind bei Hauptgebäuden alle Dachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigungen. Diese betragen bei allen Gebäuden: 0° - 35°.

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

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

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

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

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

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

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von maximal 0,5 Liter/sec je 100 qm versiegelter Fläche.

Soweit eine Speicherung von Oberflächen - bzw. Dachflächenwasser durch Zisternen (z.B. zur Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasser) erfolgen soll, ist dieses Volumen zusätzlich zu berücksichtigen.

Im Baugesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, schriftlich anzuzeigen.

Die Anlagen sind gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

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

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

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TAL"**

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

Seite - 2/2 -

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 übereinstimmen.

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

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN

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

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

1 Gestaltung der Gebäude

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

2 Gestaltung der Dächer

Bei den Dachformen orientieren sich die örtlichen Bauvorschriften am umgebenden Bestand.

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

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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

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

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

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

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

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