

zum Bebauungsplan "Turnäcker, 2. Änderung und Erweiterung"
der Stadt 7827 Löffingen, Ortsteil Dittishausen (Landkreis
Breisgau-Hochschwarzwald)

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zugelassen sind Tankstellen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, jedoch nicht in mit Leitungs-, Geh- oder Fahrrechten gekennzeichneten Flächen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35, die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5 und die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird mit 1 festgesetzt.

Je Gebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

2 Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 18,00 m zulässig sind.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

Auf den Flächen für Leitungsrechte gilt:

Nicht zulässig ist die Errichtung baulicher Anlagen. Zulässig sind jedoch Stellplätze, Strauch- und Heckenpflanzungen.

Der Stadt Löffingen oder ihren Beauftragten ist zu gestatten, Leitungen und Kanäle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, Telekommunikation) zu verlegen und eventuelle spätere Kontroll- und Reparaturarbeiten durchzuführen.

Auf den Flächen für Geh- und Fahrrechte gilt:

Dem jeweiligen Eigentümer des jetzigen Grundstücks Lgb.-Nr. 825 ist die Überfahrt und das Gehrrecht auf der gekennzeichneten Fläche zu gestatten.

3.3 Stellplätze

Stellplätze sind mit Ausnahme nach 3.2 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Sichtflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Sichtflächen im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über der Straßenoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume in einem Mindestabstand von 8,00 m.

4 Pflanzgebote

- 4.1 Auf den Privatgrundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Die im zeichnerischen Teil enthaltenen Pflanzgebote sind planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Von den angegebenen Standorten kann abgewichen werden, wenn es die Bebauung erfordert.

- 4.2 Auf der im zeichnerischen Teil mit flächenhafter Schraffur gekennzeichneten Fläche ("Pflanzgebot, Büsche und Bäume") sind einheimische Büsche mehrreihig versetzt zu pflanzen und zu erhalten. In die Flächen sind zusätzlich zu den Pflanzgeboten nach 4.1 einheimische hochstämmige Bäume im Mindestabstand von 8,00 m, mindestens jedoch 1 Baum je Grundstücksstreifen zu pflanzen und zu erhalten.

- 4.3 Vorhandener Baumbestand ist zu schonen und zu erhalten, sofern er sich nicht auf bebauter Fläche befindet. Er kann auf die nach 4.1 geforderten Pflanzgebote angerechnet werden.

5 Firstrichtungen

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Firstrichtungen darf das Hauptgebäude höchstens 10° abweichen. Bei Grundstücken ohne Eintrag ist die Firstrichtung freigestellt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Gestaltung der Gebäude.

1.1 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe darf von der Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren höchstens 3,70 m betragen.

Entsteht ein Kniestock aufgrund eines Fassadenversatzes, darf er die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf nicht höher als 0,60 m über der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Straßenoberkante derjenigen Straße, die an das Grundstück angrenzt und am höchsten liegt, wobei in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite gemessen wird.

1.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf höchstens 8,50 m betragen.

1.3 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszuführen. Fassadenteile aus Holz, Glas oder Beton sind zulässig.

Grelle Fassadenfarben sowie Plattenverkleidungen aus Kunststoffen oder Metall sind nicht zulässig.

2 Gestaltung der Dachformen und Dachflächen

2.1 Zulässig sind bei den Hauptgebäuden alle Dachformen zwischen 30° und 40° Dachneigung. Die Traufüberstände müssen mindestens 0,80m, die Dachüberstände im Giebelbereich mindestens 0,70 m betragen.

2.2 Als Dacheindeckung sind Ziegel und Dacheindeckungen in den Farben naturrot bis ziegelbraun zu verwenden. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild einfügen.

- 2.3 Dachgauben sind zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 30° beträgt. Ihre Länge darf 2/3 der dazugehörigen Seitenlänge des Daches an seiner breitesten Stelle nicht überschreiten. Bei Satteldächern muß der Abstand der Gaube von der Giebelseite mindestens 1,00 m betragen.

Negativgauben sind nicht zulässig.

3 Garagen

- 3.1 Zu jedem Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, daß für jede Wohneinheit eine Garage entsprechend den bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen erstellt werden kann.
- 3.2 Garagen können wie folgt erstellt werden:

- a) wenn sie mit dem Hauptgebäude unmittelbar in Verbindung stehen, indem sie in das Hauptgebäude oder in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden. Dabei ist ein Mindestgrenzabstand von 2,50 m einzuhalten.
- b) Freistehende Garagen dürfen nur an der nördlichen Grundstücksseite mit einem Satteldach von mindestens 25° Dachneigung erstellt werden, wobei auch Grenzgaragen zulässig sind.

4 Einfriedigungen

Die Höhe von Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens betragen:

- bei Mauern: 0,50 m
- bei anderen Einfriedigungen: 1,20 m.

5 Antennen

Antennen sind aus gestalterischen Gründen unter dem Dach anzubringen.

III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern
öffentlicher Belange

1 Garagen

Freistehende Garagen sollen durch Strauchbepflanzung oder Berankung eingegrünt werden.

2 Dachformen

Empfohlen werden Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer.

3 Einfriedigungen

Empfohlen werden Einfriedigungen aus Holz oder mit Heckenpflanzung.

Einfriedigungen mit Maschendraht sollen mit Hecken hinterpflanzt werden.

4 Baugrubenaushub

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

5 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg:

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 zu benachrichtigen.

6 Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Freiburg

6.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen, Ortsteil Dittishausen, mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage in Dittishausen abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Mischsystem ausgeführt ist, ist darauf zu achten, daß kein ständig fließendes Wasser (z.B. Hangdruckwasser, Drainagewasser usw.) in die Kanalisation abgeleitet wird.

6.2 Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder

Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (Kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

- 6.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch das Bauamt der Stadt Löffingen abgenommen werden.

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

- 6.4 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

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


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

- 6.6 Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

7 Bebauung im Gefährdungsbereich des Waldes

Für Bauvorhaben innerhalb des im zeichnerischen Teil im Südwesten des Baugebietes gekennzeichneten Gefährdungsbereiches kann eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind Bauvorhaben innerhalb des Gefährdungsbereiches der Forstverwaltung zur Stellungnahme vorzulegen, damit bauliche Vorkehrungen im Einvernehmen mit dieser Behörde ggf. festgelegt werden können.

Löffingen, den 25.04.1991


.....
(Dr. Mellert, Bürgermeister)

SATZUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "TURNÄCKER, 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 5.11.1998 in öffentlicher Sitzung die **Deckblattänderung des Bebauungsplanes "Turnäcker, 2. Änderung und Erweiterung"** gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- § 4 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Deckblatt vom 05.11.1998 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Turnäcker, 2. Änderung und Erweiterung" wird im Bereich des Deckblattes geändert. Der Inhalt der Änderungen mit Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen des Deckblattes. Der übrige Teil des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen bleibt unverändert.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Löffingen, den 05.11.1998



Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

SATZUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "TURNÄCKER, 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

Ausgefertigt:

Löffingen, den 31.12.98



Dr. Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 1.12.98

Löffingen, den 7/12 98



Dr. Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)