

# B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Reichberg IV" der Stadt Löffingen  
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9, Abs. 1 BBauG)

### 1 Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird das "Allgemeine Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen sind Tankstellen.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO sind nur im Erdgeschoß zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig. Dies gilt nicht für Sicht- und Schutzflächen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine dritte Wohnung zugelassen werden, wenn ein begründeter Eigenbedarf besteht und wenn sonstige Vorschriften eingehalten werden.

### 2 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise sind im "Zeichnerischen Teil" enthalten.

### 3 Überbaubare Grundstücksfläche

#### 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 3.2 Schutzfläche

Die Schutzfläche längs der Kreisstraße ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen sind Geh- und Radwege sowie Leitungen der Wasserversorgung, Energieversorgung und Kanalisation.

#### 3.3 Sichtflächen

Im Bereich der Sichtflächen sind von Sichthindernissen jeder Art, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße hinausragen, freizuhalten.

4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG sind Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auf Grundstücken über 650 m<sup>2</sup> Größe ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Auf größeren Grundstücken ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Von den angegebenen Standorten der Pflanzgebote kann geringfügig abgewichen werden.

Sammelgaragen sind mit einer Strauchpflanzung von 1,50 m - 2,50 m auf einem Streifen von mindestens 2,00 m zur Straße hin einzugrünen. Im rückwärtigen Bereich sollen Sammelgaragen zumindest durch Berankung eingegrünt werden.

5 Garagen

Garagen sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Alle anderen Garagen dürfen nach Maßgabe der Ziff. II.3. auch auf den übrigen Flächen errichtet werden. Die Vorschriften nach Nr. 4 (Begrünung) gelten entsprechend.

Garagen sind in den Baugesuchen auch dann nachzuweisen, wenn sie erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden sollen.

Bei Gemeinschaftsgaragen sind abweichend von § 7 Abs. 1 LBO Garagen bis 18 m Länge zulässig.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Gestaltung der Gebäude

#### 1.1 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe darf vom tiefsten Bezugspunkt (Oberkante EG-Fußboden) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren höchstens betragen:

- bei 1-geschossigen Gebäuden 3,50 m,
- bei 2-geschossigen Gebäuden 6,20 m,
- bei 3-geschossigen Gebäuden 8,90 m.

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

1.3 Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr 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.

- 1.4 Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig.

Ausgeschlossen werden Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Asbestplatten und ähnlichem Material.

- 1.5 Bei der Fassadengestaltung sind stark bunte und grelle Farben nicht zulässig.

## 2 Gestaltung der Dachflächen und Dachformen

- 2.1 Grundsätzlich sind bei Hauptgebäuden Satteldächer, Walm- oder auch Krüppelwalmdächer herzustellen. Traufüberstände müssen mindestens 0,8 m, Dachüberstände im Giebelbereich mindestens 0,7 m betragen.
- 2.2 Die zulässige Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
- 2.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Ziegel in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun zulässig. Materialien, die zur Energiegewinnung aus der Umwelt auf dem Dach angebracht werden (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie sich weitgehend in das Gesamtbild einfügen.
- 2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausnahme für positive Dachgaupen.

## 3 Garagen

In den Baugebieten, in denen nur Einzelhäuser mit beschränkter Wohnungszahl erstellt werden dürfen, ist zu jedem Bauantrag der Nachweis zu erbringen, daß für jede Wohnung auf dem Grundstück eine Garage entsprechend nachfolgenden Festsetzungen errichtet wird:

Garagen dürfen nur erstellt werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude unmittelbar in Verbindung stehen, indem sie ins Hauptgebäude oder in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden. Dabei ist ein Mindestgrenzabstand von 3,00 m einzuhalten. Garagenzufahrten sind im Einmündungsradius von Straßen in Knotenpunktbereichen nicht zulässig.

## 4 Niederspannungsnetz

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## 5 - Antennen

Es dürfen nur Parabol-Antennen /Offsetspiegel erstellt werden. Pro Gebäude ist nur 1 Spiegel zulässig.

Der max. Durchmesser wird auf 75 cm beschränkt. Die Anbringung sollte an einer nicht so einsehbaren Stelle erfolgen.

## 6 Einfriedigungen

Empfohlen werden Einfriedigungen aus Holz oder mit Heckpflanzung. Mauern als Einfriedigung zur Straßenseite sollen eine Höhe von 0,30 m und dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen. Einfriedigungen und Zäune längs der Verkehrsstraßen dürfen die maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, im Bereich der Sichtdreiecke (Straßeneinmündungsbereich) dürfen Zäune, Einfriedigungen und Bepflanzungen die maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Stacheldraht ist unzulässig. Einfriedigungen mit Maschendraht sollen mit Hecken hinterpflanzt werden.

Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Einfriedigung bis zu einer Länge von 3,00 m ab Hausgrenze und einer Höhe von 2,00 m zulässig. Es werden Holzwände, die den Einsichtsbereich (Terrasse) begrenzen, empfohlen.

Punkt I 3.3 (Sichtflächen) ist zu beachten.

## 7 Vorgärten

Die Vorgärten sind als Grüngärten anzulegen. Pflasterungen und sonstige wasserundurchlässige Befestigungen sollten auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

## III Hinweis des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reichberg IV" liegt auf einer Hochfläche, die von den Kalksteinbänken des Oberen Muschelkalks aufgebaut wird. Die Anhydritzone im Liegenden des Oberen Muschelkalks ist erfahrungsgemäß wenigstens partiell bei Lösungsvorgängen im tieferen Untergrund ausgelaygt worden. Wenn sich dabei größere Hohlräume bilden, können Erfälle an der Geländeoberfläche entstehen. Entsprechend den geologischen und topographischen Planunterlagen sind im Bebauungsplangebiet keine derartigen Fehlstellen an der Geländeoberfläche kartiert. Dennoch ist es möglich, daß bei der Anlage von Baugruben alte, lehmverfüllte Dolinen oder auch offene Spalten und Hohlräume im geschichteten Kalkstein angetroffen werden. In diesen Fällen ist objektbezogene Baugrundberatung zur Gewährleistung einer stand-sicheren Gebäudegründung zweckmäßig.

Der Erschließungsstraßenanschluß (Wachtbuckstraße) an die Kreisstraße 4571 ist als Einmündung Straßenknotenpunkttyp I gemäß RAL-K-1 auszubauen entsprechend beigefügtem Lageplan.

Löffingen, den 13.05.1982.

Freiburg, den 13. Mai 1982



*Heller*

Der Bürgermeister

Planungsbüro Husserl + Fischer  
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

*P. Fischer*  
Der Planer